



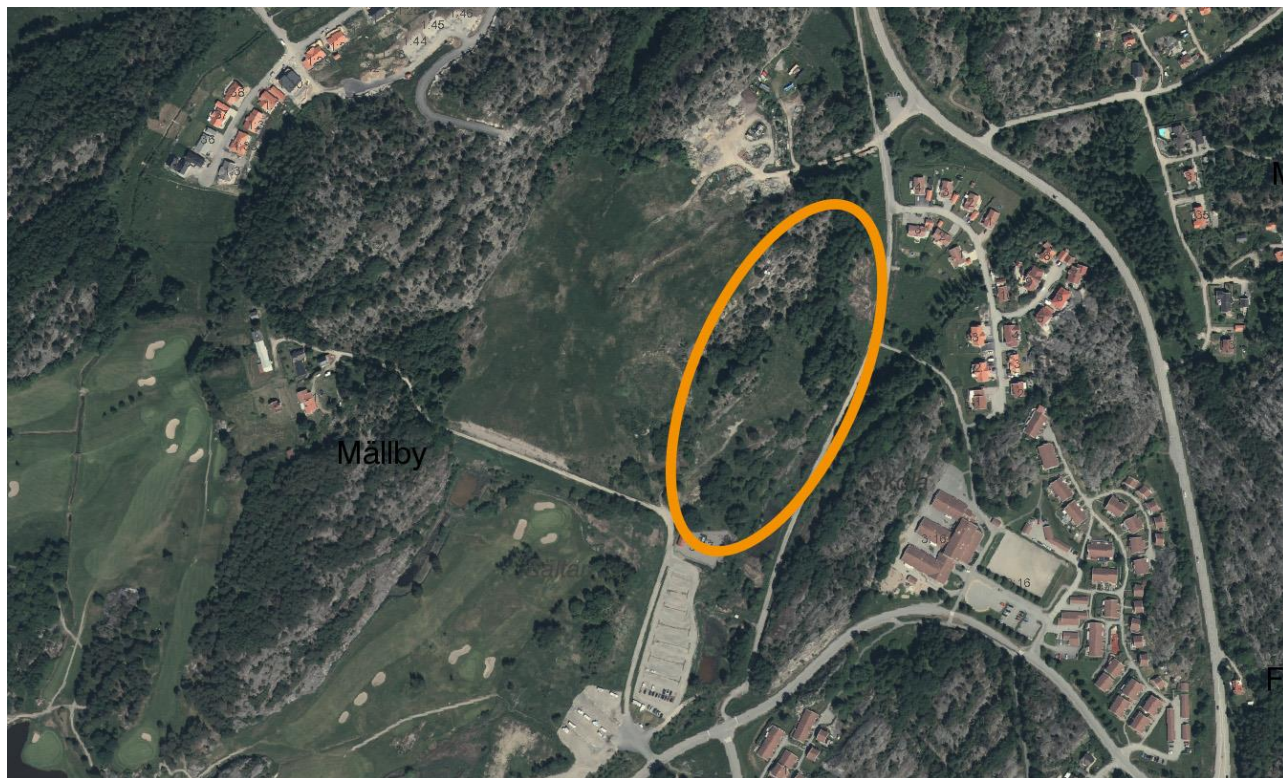
**STRÖMSTADS
KOMMUN**

Dnr MBN/2016-1759
PBL 2010:900, SFS 2014:900

Planbeskrivning

Upphävande av del av detaljplan för

Del av Mällby 1:16 m fl (Grandalen)



Upprättad 2016-11-08

Antagen av MBN

2016-12-08

Laga kraft

2017-01-03

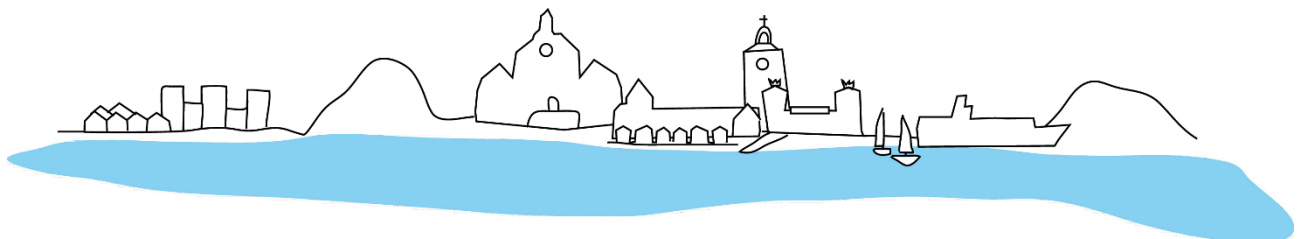
Akt Nr 1486-P179

Sammanfattning

Planen syftar till att upphäva gällande detaljplan för del av Mällby 1:16 m fl (Grandalen) för den del som är reglerad som Park utan vidare egenskapsbestämmelser.

Detaljplanen för Mällby 1:16 m fl togs fram i samband med att den före detta deponin på Grandalen avslutades. I detaljplanen reglerades den före detta deponin som Park, avslutningsplan och Park, golf. Ett naturområde öster om den avslutade deponin, som inte berörs av deponis avslutningsplan, reglerades som Park. Kommunen har nu för avsikt att pröva exploatering inom detta PARK-område i formen av förhandsbesked. För att detta ska vara möjligt måste den del av den gällande planen som omfattar det berörda området upphävas.

Upphävandet hanteras enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900).



Innehållsförteckning

INLEDNING	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Plandata.....	2
Markägförhållanden.....	2
Handlingar	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktliga planer	3
Detaljplaner	3
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	4
Beskrivning av upphävandeområdet.....	4
Beskrivning av närområdet.....	5
BEHOVSBEDÖMNING	6
KONSEKVENSER AV ETT UPPHÄVANDE	6
GENOMFÖRANDE	7
Preliminär tidplan och planförfarande	7
Genomförandetid.....	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	7
Kostnader	7
Ersättning	7
Handläggning.....	7
Medverkande tjänstemän/samverkan	8

Upphävande av del av detaljplan för del av Mällby 1:16 m fl (Grandalen)

Planbeskrivning

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att upphäva gällande detaljplan för del av Mällby 1:16 m fl (Grandalen) för delar av den del som är reglerad som Park utan vidare egenskapsbestämmelser.

Detaljplanen för Mällby 1:16 m fl togs fram i samband med att den före detta deponin på Grandalen avslutades. I detaljplanen reglerades den före detta deponin som Park, avslutningsplan och Park, golf. Ett naturområde öster om den avslutade deponin, som inte berörs av deponis avslutningsplan, reglerades som Park. Kommunen har nu för avsikt att pröva exploatering inom detta PARK-område i formen av förhandsbesked. För att detta ska vara möjligt måste den del av den gällande planen som omfattar det berörda området upphävas.

Plandata

Upphävandet omfattar ett naturområde i Strömstad, ca 2 km norr om stadskärnan. Den sammanlagda arealen för området som upphävs är cirka 4 hektar.

Markägoförhållanden

Området omfattas enbart av kommunalägd mark.

För en fullständig redovisning av fastigheter och rättigheter se tillhörande fastighetsförteckning.

Handlingar

Detaljplanen består av en plankarta som redovisar det område som ska upphävas. Till kartan bifogas en planbeskrivning. Samrådsredogörelsen redogör över de synpunkter som inkom under samrådet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd, samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av plankartan.

Till planhandlingarna hör:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta (upphävandekarta)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

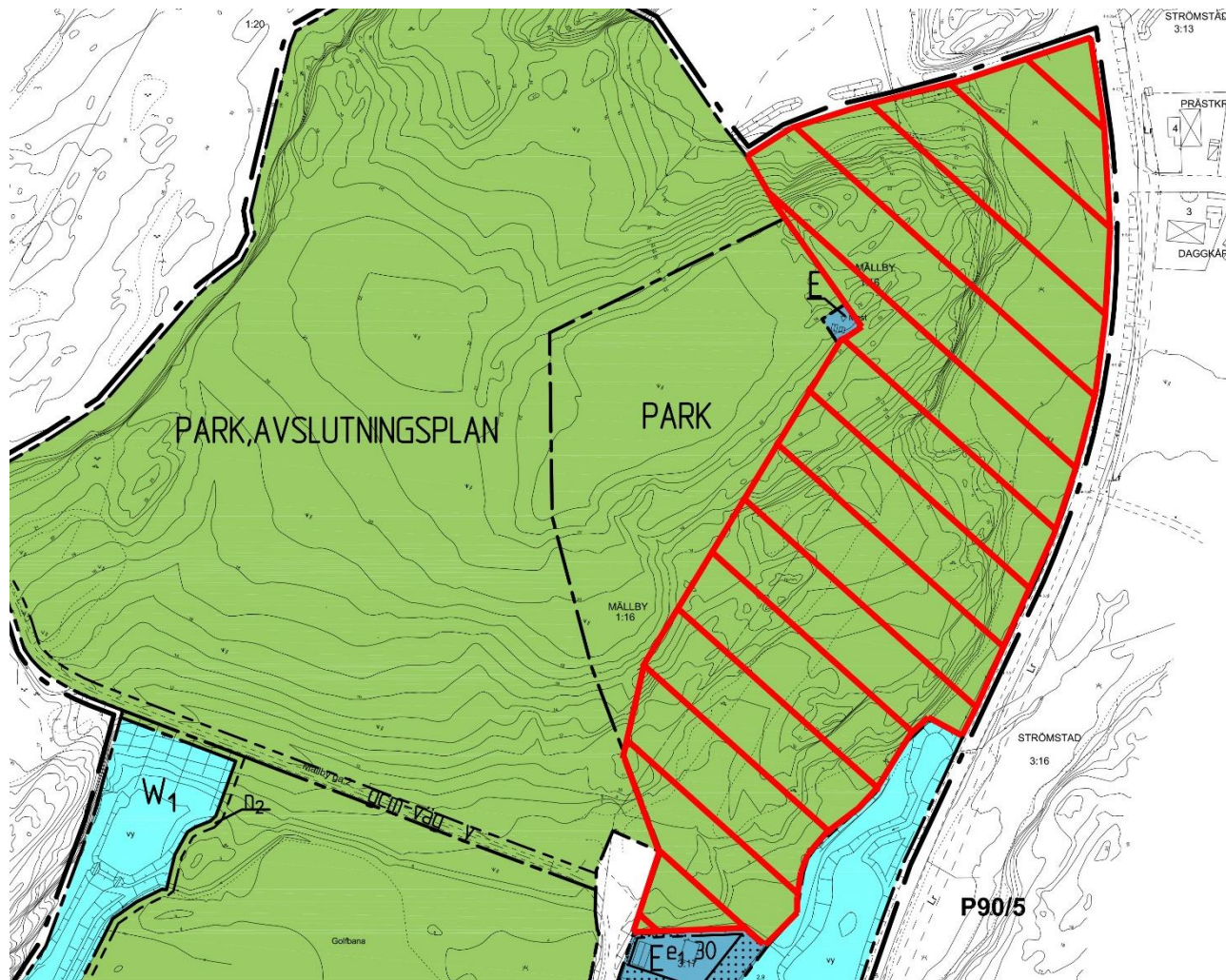
Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Strömstads gällande översiktsplan, antagen av KF 2013-10-24, anges området (likt hela Strömstad tätort och kringliggande närområden) som ett område för tätortsutveckling. All ny bebyggelse och förändringar i den befintliga bebyggelsen ska prövas i detaljplan.

Strömstads kommun arbetar med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Strömstads Centrum-Skee.

Detaljplaner



Utsnitt ur gällande plan med området som avses att upphävas markerat

Inom det berörda området gäller detaljplan för del av Mällby 1:16 m fl, Akt Nr 1486-P120 (laga kraft 2011-11-08). Detaljplanen omfattar den före detta deponin vid Grandalen och kringliggande natur- och vattenområden. En del av den tidigare deponin, som har sluttäckts, hade redan under planprocessen tagits i anspråk som golfbana. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Den del av detaljplanen som avses upphävas är reglerad som Park utan närmare precisering. Parkytan angränsar till den sluttäckta deponin, en tillfartsväg, transformatorstation, kommunens långtidsparkering på Bojar samt en gång- och cykelväg.

Befintliga förhållanden

Beskrivning av upphävandeområdet



Området som föreslås upphävas består av en näst intill plan gräsyta mellan två bergsryggar i nord-sydlig riktning. Bergsryggarna avgränsar området från den före detta deponin (till väst) och dagvattendammar (till öst, är en del av Hällestrandsbäcken som tidigare var kulverterad).

Inom området hade kommunen glas- och pappinsamling och dylikt innan återvinningscentralen vid Österröd öppnade. Ytan iordningställdes cirka 1974-1977 genom att den tidigare dalgången fylldes igen.

Beskrivning av närområdet

Väster om upphävandeområdet ligger kommunens före detta deponi Grandalen. Deponin är numera sluttäckt och är tillgänglig som ett grönområde.



Långtidsparkeringen sedd från Kebalvägen

Söder om upphävandeområdet ligger en större transformatorstation, en långtidsparkering och golfbana. Öster om upphävandeområdet ligger bostäder och en skola.

Strax utanför upphävandeområdets nordvästra gräns finns en gammal bergtäkt (där Park-beteckningen är placerad på gällande plankarta). Bergtäkten fylldes igen under andra halvan av 00-talet med jordmassor från byggnationen av E6:ans nya sträckning genom norra Bohuslän.

I gränsen till upphävandeområdets norra del finns också en transformatorstation.

Markföreningar

Kommunen har gjort en översiktlig inventering av området i samband med att alternativen för exploatering av marken har diskuterats. Kommunens inventering visar att området vad en naturlig dalgång 1974, och hade fyllts igen och tagits i anspråk 1977. Utifrån de historiska flygfotona tycks hela utfyllnaden vara gjord i ett skede.

Utfyllnaden består, enligt uppgift från före detta anställda på den gamla deponin, huvudsakligen av hushållssopor som täckts över med cirka 0,3 – 0,5 meter grus. Det är möjligt att soporna måste tas bort inför en eventuell exploatering, dels på grund av geotekniska skäl och dels på grund av saneringsbehov.

Marken användes efter utfyllnaden som upplag och för insamling av vissa typer av hushållsavfall – t.ex. glasinsamling. Det har i huvudsak rört sig om insamling av den typen av fraktioner som senare flyttades till kommunens återvinningscentral på Österröd, som öppnade under 1990-talet.

Behovsbedömning

Miljö- och byggnämnden gör bedömningen (se behovsbedömning daterad 2016-xx-xx) att upphävande av denna del av detaljplanen för del av Mällby 1:16 m fl inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Motivet till denna bedömning är att ett upphävande av del av gällande detaljplan inte bedöms ha någon direkt påverkan eller innebära betydande konsekvenser på omgivningen i övrigt.

Ett upphävande av planen innebär att det blir möjligt för kommunen att pröva exploatering av området inom ramen för förhandsbesked. I förhandsbeskedsprocessen ska markens lämplighet för bostäder säkerställas. Inom området finns troligen markföroreningar, vilket ska utredas under förhandsbeskedsprocessen. Kommunen har också möjlighet att bestämma att det ska göras en ny detaljplan inom området, om man i förhandsbeskedsprocessen kommer fram till att det behövs för att säkerställa områdets lämplighet för bebyggelse.

Detaljplanen uppfyller inte bedömningskriterierna i bilagorna 2 och 4 i Förordningen 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB). Behovsbedömningen har samrått med Länsstyrelsen, som delar kommunens bedömning.

Konsekvenser av ett upphävande

Ett upphävande av planen innebär att det blir möjligt för kommunen att pröva exploatering av området inom ramen för förhandsbesked. I förhandsbeskedsprocessen säkerställs markens lämplighet för det nya ändamålet som prövas. I detta fall är det troligen risken för markföroreningar och eventuell påverkan från den tidigare deponin som behöver beaktas, men detta beror också delvis på vilken typ av markanvändning som prövas i förhandsbeskedet.

Kommunen har också möjlighet att bestämma att det ska göras en ny detaljplan inom området, om man i förhandsbeskedsprocessen kommer fram till att det behövs för att säkerställa områdets lämplighet för bebyggelse.

Det är möjligt att ett upphävande av detaljplanen kan medföra ökad risk eller kostnad vid exploatering, då den nuvarande planbestämmelsen åtminstone garanterar att inget annat än Park medges. Denna risk bör dock kunna hanteras i processerna som krävs för att medge ny exploatering av området.

Ett upphävande av planen för fastigheterna bedöms inte ha någon direkt påverkan eller innebära betydande konsekvenser på omgivningen i övrigt.

Genomförande

Preliminär tidplan och planförfarande

Planarbete handläggs med förenklat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, SFS 2014:900. Detta innebär att förslaget samråds för att därefter antas. Samrådet blir således det enda tillfället för berörda att inlämna synpunkter på förslag till upphävande av detaljplanen.

Förenklat standardförfarande vid upphävande av detaljplan kan tillämpas när genomförandetiden gått ut samt om detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (PBL 5 kap. 38 b §). I den här planen motiveras förenklat standardförfarande med att samtliga kravställningar som redovisas i PBL 5 kap. 38b § bedöms som uppfyllda.

Tidplan

Samråd under vinter 2016

Antagande årsskiftet 2016/17

Beslut om upphävande vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget överklagande inkommer.

Genomförandetid

Upphävandet av planen är genomfört när planförslaget har vunnit laga kraft. Därefter är området inte detaljplanelagt. Den ursprungliga planens genomförandetid gick ut den 8 november 2011.

Fastighetsrättsliga frågor

Förslag till upphävande av detaljplan innebär inga förändringar vad gäller fastighetsindelning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Konsekvens
Mällby 1:16 Strömstad 3:13	Reglering som Park-mark enligt den gällande detaljplanen upphör. Återgår till att vara mark utanför detaljplanelagt område. Bebyggelse prövas genom planbesked, förhandsbesked och/eller bygglov utanför plan.

Kostnader

Upphävandet av detaljplanen bekostas av Miljö- och byggförvaltningen, Strömstads kommun. Förutom detta föranleder planen inga kommunala investeringar

Ersättning

Upphävandet är inte ersättningsgrundande eftersom genomförandetiden för gällande detaljplanen har gått ut.

Handläggning

Beslut om upphävande avses antas av Miljö- och byggnämnden.

Medverkande tjänstemän/samverkan

Planen har utarbetats i samverkan mellan representanter från Miljö- och byggförvaltningen och Tekniska förvaltningen.

Miljö- och byggförvaltningen
Upprättad 2016-11-08

Jimmy Magnusson
Planeringsarkitekt