



Detaljplan för
ROSSÖ 1:69, 3:15 M FL,
Strömstads Kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2007-11-12 § 319 att genomföra ett samråd gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utsänt för samråd under tiden 2007-12-10 – 2008-01-28 Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på stadshuset, affären på Rossö, Rossö skola samt på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2008-02-28

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Inkom 2008-01-09 |
| 2. Vägverket | Inkom 2008-01-11 |
| 3. Fortum | Inkom 2007-12-28 |
| 4. Polismyndigheten | Inkom 2007-12-17 ingen erinran |
| 5. Västtrafik | Inkom 2008-01-23 |
| 6. Rossö Hembygdsförening | Inkom 2008-01-21 |
| 7. Rossö Samhällsförening | Inkom 2008-01-21 |
| 8. Kommunstyrelsen | Inkom 2008-01-07 ingen erinran |
| 9. Tekniska förvaltningen | Inkom 2008-01-28 |
| 10. Karin och Kjell Carlsson, (Rossö 1:107 och 1:29), (Karin I Carlsson lagfaren ägare till Rossö 1:29) | Inkom 2008-01-25 |
| 11. Li Hasselmark (½ -ägare av Rossö 1:108) | Inkom 2008-01-28 |

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande i 12 kap 1 § PBL att med kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen befarar heller inte att riksintressen enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellan kommunal samordning blir lämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen framhåller i sitt yttrande att man kan uppfatta det som motsägelsefullt att "mjukmark som tidvis står under vatten" (mark och vegetation) samtidigt kan ha "mycket goda förutsättningar för normal bebyggelse avseende bärighet och sättningar" (geotekniska förhållande) länsstyrelsen ställer sig frågande till om texten är rättvisande.

Vidare kommenterar Länsstyrelsen att avsnittet beträffande kollektivtrafik borde redovisa även turtäthet och inte enbart var hållplatserna är lokaliserade. Även avsnittet som berör planområdets relation till befintlig hästhållning behöver kompletteras. Länsstyrelsen anser att de föreslagna skyddsavstånden kan ses som rimliga men att planhandlingarna behöver kompletteras med var hästgården ligger etc.

Länsstyrelsen kommenterar även att på grundkartan redovisas en kraftledning över fastigheten 1:69. Ledningen redovisas varken i text eller på plankarta, detta behöver kompletteras och förtydligas.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall planhandlingarna kompletteras och förtydligas enligt Länsstyrelsen kommentarer. Gällande hästhållning skall planhandlingarna omarbetas detta då det inte finns några etablerade hästanläggningar/hätsgårdar i direkta närområdet. Det har däremot observerats hästar som gått på bete intill planområdet, betesmarken utgörs inte av några etablerade hagar utan är ängsmarker som nyttjats stund om annan. Från planområdet till ängsmarken är det ca 100m.

2. Vägverket

Vägverket framhåller i sitt yttrande att säkra skolvägar är ett viktigt ansvar som kommunen har. Det vore därför värdefullt att se till att gångvägen genom skogen har en sådan utformning och standard att den kan användas året runt.

Vidare i sitt yttrande hänvisar Vägverket till rapporter som visar på att det är inom samhällsplaneringen som kommuner har störst möjlighet att påverka vägtransporternas koldioxidutsläpp. I aktuell planering finns en uppenbar risk att invånarna blir mycket bilberoende även om exploateringen kan medföra större möjligheter för skola och affär att finnas kvar. Det kan ändå vara viktigt att beräkna storleken av koldioxidutsläppen för den trafik föreslagen exploatering genererar och hur detta kan motverkas för att bidra till en målsättning kommunen har med planering för långsiktigt hållbar utveckling av samhället.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall Vägverkets synpunkter beaktas.

3. Fortum

Fortum skriver i sitt yttrande att inom planområdet finns en 0,4kV luftledning som måste kablas, detta bekostas av exploatören. Planområdet kommer att försörjas av el från befintlig nätstation sydost om planområdet. Exploatören uppmanas att kontakta Fortum Distribution AB för samordning av ledningsflyttningen.

Kommentar:

Synpunkterna har skickats vidare till exploatören som tagit kontakt med Fortum Distribution AB.

4. Polismyndigheten Ingen erinran

5. Västtrafik

Västtrafik framför i sitt yttrande om eventuella ombyggnationer av busshållplatser är aktuella skall kontakt tas med Västtrafiks infraavdelning (Bo Nilsson).

Kommentar:

Föreslagen utbyggnad föranleder inte någon ombyggnation av busshållplatserna.

6. Rossö Hembygdsförening

Rossö hembygdsförening framhåller i sitt yttrande att de ställer sig mycket positiva till den framtida möjlighet till helårsboende i flerfamiljshus (hyreslägenheter) som planeringen syftar till. Vidare framhåller Rossö hembygdsförening att de tomter som skapas skall eftersträvas komma helårsboende till del.

Beträffande husens utförande påpekar Rossö hembygdsförening att byggnaderna skall ansluta till bohuslänsk byggtradition. Förslag på utformningen som Rossö hembygdsförening förordar är till exempel: att färgsättning skall vara vita hus med gröna knutar, att fönstersättningen ej skall följa 70-talets trend utan eftersträvas få en luftig placering, samt att tak skall vara röda tegeltak.

Rossö hembygdsförening påpekar i sitt yttrande att det tycks bli en omväg att köra in på Myrensväg men att Rossö hembygdsförening överlåter till de boende i området att komma med synpunkter på vägdragningen.

Rossö hembygdsförening kommer gärna in med förslag på namn på området så även på vägen om det blir aktuellt med ny gatuadress.

Kommentar:

Gällande namngivning har förfrågan framförts till kart-och mätenheten som ansvarar för namnsättning inom kommunen. I övrigt se sammanfattning

7. Rossö Samhällsförening

Rossö samhällsförening framhåller i sitt yttrande att de ställer sig mycket positiva till planförslaget och dess syfte att skapa förutsättningar för helårsboende på Rossö. Angående de tomter som tas fram genom planen är det angeläget att även styra dessa mot helårsboende.

Beträffande byggnadshöjderna för villatomterna och flerbostadshusen påpekar Rossö samhällsförening att planen borde medge byggnader upp till 7,2 (ev. 7,0) för att möjliggöra arkitektur i bohuslänsk stil t.ex. dubbelhus med förhöjt väggliv och stenfot/grund högre än 20 centimeter. Vidare hänvisar man att dessa höjder angavs i gällande plan för Rossö 3:15 som antogs 2004-06-23.

Rossö samhällsförening påpekar även att val av anslutningsväg bör avgöras i dialog med de boende i området samt berörd vägförening.

Kommentar:

Se sammanfattning

8. Kommunstyrelsen Ingen erinran

9. Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen påpekar i sitt yttrande vikten av att Tekniska nämndens kravspec daterad 04-02-23 dnr TN/2004-0081 efterlevs i samtliga hänseenden.

Tekniska förvaltningen påpekar i sitt yttrande att vändplanen i söder ej är tillräcklig för vändning av sopbilar, med förändrad utformning och 15 meters bredd kan sopbil vända. Vidare framhålls att lokalgator skall ha 5,5 meters bredd och förses med beläggning, att eventuell gatubelysning skall förses med armaturer för natriumlampor samt att parkering för friliggande villor skall anordnas på tomtmark.

Tekniska förvaltningen framhåller även att en VA-utredning skall göras. Vidare påpekas att beträffande utbyggnad av Va-nät (ej drift) så ansvarar exploatören.

Tekniska förvaltningen framför även synpunkter gällande dagvatten. Dagvatten från vägområde skall avledas via dagvattenbrunnar till dagvattenledningar och ej i öppna diken. Kommunen övertar inte drift av presenterat dagvattennät (diken). Vidare önskas bättre redovisning av dagvattenlösning utanför planområdet.

Tekniska förvaltningen påtalar att exploatören står för samtliga kostnader i samband med fastighetsbildning. Vidare påpekar Tekniska förvaltningen att planerat område skall ingå i Hogens vägförening samt att tillfartsvägen till Rossö 1:34 skall gå genom planområdet. Tekniska förvaltningen påpekar även att genomförandebeskrivningen skall kompletteras under rubriken Tekniska frågor enligt markering 1 och 2 i bilaga 2

1. Exploatören skall ansvara för planens genomförande i dess helhet och härvid också stå för samtliga kostnader förknippade härmed.

Så snart vägarna och dagvattenledningssystemet inom området är färdigställda skall exploatören ta initiativ till att dessa och övrig allmän platsmark genom lantmäteriförrättning överlämnas till Kebais vägförening (Kebal GA:2) för framtida skötsel och underhåll. Exploatören skall härvid svara för förrättningskostnaderna.

2.

^{spilt}
Vatten- och avloppsanläggningen inom området skall efter färdigställandet överlämnas till kommunen. Anläggningen skall utföras i en standard som kan godkännas av kommunen. Exploatören initierar överlämnandet så fort anläggningen är klar. De juridiska och ekonomiska förutsättningarna härför kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Utdrag från Tekniska förvaltningens yttrande bilaga 2 med markering 1 och 2.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall Tekniska förvaltningens synpunkter beaktas och planförslaget anpassas. Synpunkterna har även framförts till exploatören. I det fortsatta planarbetet skall strävan vara att följa Tekniska förvaltningens kravspecifikation 2004-02-23, dnr TN/2004-0081.

10. Karin och Kjell Carlsson (Rossö 1:107 och 1:29), (Karin I Carlsson lagfaren ägare till Rossö 1:29)

Karin och Kjell Carlsson skriver i sitt yttrande att trafikökningen som beskrivs i planhandlingarna om ca 20 hushåll inte kan ses som marginell när hela området idag består av ca 50 hushåll. Karin och Kjell Carlsson framhåller att Södra Rossövägen vore mer lämpad som trafikmatning av planerat område. Vidare påpekar även Karin och Kjell Carlsson vikten av fokus på trafiksäkerhet i området där Strömstadbyggen och Strömstad kommun uppmanas medverka. Inom planområdet föreslår Karin och Kjell Carlsson att vägen åt nordväster mot skogen på Rossö 1:29 utförs med samma bredd som övriga vägar för att möjliggöra en framtidig utbyggnad.

Karin och Kjell Carlsson undrar i sitt yttrande vilka konsekvenser som det kan innebära för deras fastighet om allt dagvatten från det planerade området ska ledas genom fastigheten. Vidare ställer sig Karin och Kjell Carlsson frågande till det underlag som presenterats gällande dagvatten. Karin och Kjell Carlsson påtalar även att om det är aktuellt att i framtiden skapa utbyggnadsmöjligheter för området borde det innebära att de öppna diken i anslutning till planområdet kan komma att ersättas med rör, vid ersättning till rör påverkas fördröjningseffekten och risken för översvämningar kan komma att öka. Karin och Kjell Carlsson påtalar att för att minska risken för översvämningar borde man utföra åtgärder vid källan. Diket som går över Karin och Kjell Carlssons fastighet är anlagd för att avvatta ängs

och åkermarker, den framtid användningen för berörd del av fastigheten är inte bestämd. Vid en eventuell planläggning eller förändrad användning som innebär att diket ersätts med rör för avledning av dagvatten, vem är ansvarig för omhändertagandet av dagvatten från det aktuella planområdet samt vem står för ökande kostnader. Avslutningsvis påtalar Karin och Kjell Carlsson att de motsätter sig att dagvatten leds genom deras fastighet Rossö 1:29.

Kommentar:

Enligt principskissen från dagvattenutredningen framtagen 2003-11-10 uppdaterad med tillägg 2007-11-21 presenterad på sida 12 i samrådshandlingen kommer det befintliga diket på Rossö 1:29 att nyttjas. Gällande skötsel och ansvar beträffande befintliga och nya diken skall förslagsvis dessa ingå som en gemensamhetsanläggning för området. Detta regleras och upprättas genom lantmäteriförrättning. Vid en eventuell ytterligare utbyggnad av närområdet kommer dagvattenhanteringen att studeras vidare. Presenterad lösning bedöms som fullgod för föreslagen utbyggnad.

Tillfartsvägen har i tidigare planarbete utretts och Myrensväg har bedömts som den mest lämpade tillfartsvägen. Beträffande gatubredden på vägen åt nordväster mot skogen på Rossö 1:29 skall denna justeras så att bredden blir som övriga vägar i området. Gällande trafiksäkerhet har man i tidigare plan diskuterat att uppföra vägbulor, vilka skulle bekostas av Strömstadsbyggen synpunkterna har framförts till Strömstadsbyggen för vidare diskussion.

Se även under sammanfattning.

11. Li Hasselmark (1/2 -ägare av Rossö 1:108)

Li Hasselmark vill i sitt yttrande återaktualisera sina synpunkter från förra frågerundan (program samrådet), nu med betoning på antal våningar/nockhöjd då främst gällande de byggnader som hamnar närmast Li Hasselmarks fastighet Rossö 1:108. Li Hasselmark framhåller att önskemålet är att det blir enplansbyggnader samt att dessa placeras så långt bort från fastigheten Rossö 1:108. Li Hasselmark påpekar även hon tycker att vägföreningen borde stötts upp ekonomiskt till större del än vad som verkar vara fallet för närvarande (Li Hasselmark påtalar att hon i detta avseende yttrat sig som enskild medlem i föreningen och inte för hela föreningens räkning)

Kommentar:

Den föreslagna bebyggelsens placering närmast fastigheten Rossö 1:108 kommer i det fortsatta planarbetet styras med hjälp av att så kallad "prickad mark" (marken får ej bebyggas). Marken närmast fastigheten Rossö 1:108 (ca 5 meter från fastighetsgräns) kommer att regleras i planen som mark som ej får bebyggas, prickad mark. Gällande synpunkterna på våningsantalet bedöms inte de föreslagna två våningarna (9meter i nockhöjd) påverka fastigheten Rossö 1:108 beträffande skuggning etc. då bebyggelsen ligger norr om fastigheten samt att styrning av placering enligt ovan kommer att införas i planen.

SAMMANFATTNING

Synpunkter som inkommit rör bebyggelsens utformning, majoriteten av synpunkterna rör bebyggelsens gestaltning och våningsantal. Gällande utformning och gestaltning med inriktning mot bohuslänsk byggtradition har synpunkterna vidarebefordrats till exploatören. I planen kommer däremot ingen styrning beträffande utformningsbestämmelse ske däremot kommer bygghöjderna för envåningsbebyggelsen att omarbetas.

Även synpunkter gällande tillfartsvägen genom Myrenområdet har inkommit. Tillfartsvägen till planområdet har i tidigare planarbete från 2004 utretts och Myrensväg har bedömts som den mest lämpade tillfartsvägen. Den föreslagna planeringen har bedömts vara av omfattningen att matning via Myrensväg är godtagbar. Däremot om eventuell ytterligare utbyggnad kommer ske i närområdet skall trafiksituationen åter studeras för att utvärdera om bl.a. på koppling från Södra Rossövägen är ett framtida alternativ. Synpunkterna har även framförts till det pågående arbetet med Fördjupade översiktsplanen för Södra kustområdet.

Ändringar inför utställning

Plankartan skall kompletteras och omarbetas inför utställningen enligt följande:

- Vändplanen skall ges ny utformning med 15 meters bredd så att t.ex. sopbil kan vända.
- Vägbredden för vägen åt nordväster mot skogen på Rossö 1:29 skall justeras
- Marken (inom planområdet) närmast fastigheten Rossö 1:108 (ca 5 meter från fastighetsgräns) kommer att regleras i planen som mark som ej får bebyggas, prickad mark.
- Bygghöjderna för envåningsbebyggelsen skall omarbetas.

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning skall kompletteras och omarbetas enligt kommentarer och sammanfattning.

NAMNLISTA

Följande har framfört synpunkter under samrådet som helt eller delvis inte har tillgodosetts:

- Karin och Kjell Carlsson Rossö 1:107 och 1:29 (Karin I Carlsson lagfaren ägare till Rossö 1:29)
- Li Hasselmark (1/2 av Rossö 1:108)

STRÖMSTADS KOMMUN
Miljö-och byggförvaltningen 2008-04-08



Emma Nilsson, Planeringsarkitekt

Tillhör beslut enligt Miljö- och byggnämndens protokoll 2008-04-17 § 134
