



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

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2007-04-17 § 134 att genomföra utställning gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utställda under tiden 2008-05-19 – 2008-06-12. Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på stadshuset, stadsbiblioteket, affären på Rossö samt på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2008-07-08

- | | |
|--|--------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Inkom 2008-06-04 |
| 2. Statens geotekniska institut | Inkom 2008-05-26 |
| 3. Vägverket | Inkom 2008-05-29 |
| 4. Kommunstyrelsen | Inkom 2008-06-18 ingen erinran |
| 5. Tekniska förvaltningen | Inkom 2008-06-10 |
| 6. Karin och Kjell Carlsson, (Rossö 1:107 och 1:29), (Karin I Carlsson lagfaren ägare till Rossö 1:29) | Inkom 2008-06-11 |
| 7. Li Hasselmark (1/2 -ägare av Rossö 1:108) | Inkom 2008-06-12 |

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 de synpunkter som tidigare framförts i ärendet i huvudsak har beaktats. Länsstyrelsen påpekar att Vägverket har kvarstående synpunkter sedan samrådet, Även SGI (statens geotekniska institut) förordar att planhandlingarna kompletteras med en höjdsättning.

Kommentar:

Synpunkterna beaktas. Se även kommentar 2 och 3.

2. SGI statens geotekniska institut

SGI konstaterar att det inte finns något geotekniskt hinder mot att genomföra planförslaget. SGI påtalar att då området tidvis står under vatten är omhändertagandet av dagvatten en centralfråga. Av handlingarna framgår att relativt omfattande mark- och sprängningsarbeten kommer att krävas SGI förordar därför att höjdsättning av området (översiktligt) redovisas i planhandlingarna.

Kommentar:

Översiktlig höjdsättning redovisas på illustrationskartan. Frågan kommer vid projektering att närmare studeras. Synpunkterna är framförda till exploitören.

3. Vägverket

Vägverket framhåller att synpunkterna från samrådet kvarstår. Vidare poängterar Vägverket 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.

Kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att gångvägens standard fyller sin funktion som alternativ skolväg.

4. Kommunstyrelsen Ingen erinran

5. Tekniska förvaltningen Ingen erinran

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

Inledningsvis sammanfattar Karin och Kjell Carlsson att det inte har några erinringar mot att en utbyggnad av hus sker på planområdet. Vad de motsätter sig i förslaget till detaljplan är att deras fastighet, Rossö 1:29, skall användas för att ta hand om allt dagvatten som är hänförligt till Rossö 1:69 och Rossö 3:15. Detta är helt oacceptabelt. Skälen anges nedan. Dessutom måste beaktas att vägar anläggs på sådant sätt att vi kan nå vår äng med nödvändiga maskiner och att framtida användningsområde inte försvåras.

Diket på fastigheten Rossö 1:29

Diket som går genom Karin och Kjell Carlssons äng, markerat med rött på bifogad karta, bilaga 1, är anlagd för längesedan för att avvattna äng- och åkermark. Detta har fungerat bra så länge det gällt just dagvatten från äng- och åkermark med de fördröjningseffekter som skapas naturligt i marken. Karin och Kjell Carlsson påtalar att nu när en stor utbyggnad skall ske av planområdet enligt förslag till detaljplan uppkommer helt andra problem med dagvattnet från dessa fastigheter. Den dagvattenutredning som ligger till grund för förslaget till detaljplan är inte upprättad för aktuellt förslag utan för en tidigare detaljplan som antogs. (Dagvattenutredning utförd av BBK). Ett tillägg till denna utredning har gjorts av WSP för att anpassas till nuvarande förslag. I denna utredning konstateras enbart att den gamla utredningen gjord av BBK gäller också för detta förslag till detaljplan. Vad är anledning en till att den naturliga dragningen av dagvatten i vägen inte har föreslagits? Enligt uppgifter inhämtade från både BBK och WSP är det inga som helst problem att lägga dagvattenledningar enligt samma sträckning som spillvattnet, dvs i vägen. För att få en detaljplan genomförd borde det vara självklart att dagvattnet tas om hand av de fastigheter som ingår i detaljplanen.

Denna uppfattning har även Strömstads kommun. Av sammanträdesprotokoll daterat 2005-06-22 framgår det att Strömstads kommun, Miljö- och byggnämnden godkänt en föreslagen kravspecifikation avseende detaljplaneläggning. Av denna kravspecifikation som är daterad 2005-06-16 framgår på sidan 3 följande:

”För dagvatten gäller:

Att lokalt omhändertagande av dagvatten LOD från parkeringsplatser och övrig hårdgjord yta skall eftersträvas. Generellt bör gälla att:

- Dagvattnet i första hand skall omhändertas lokalt eller knytas till befintlig eller nyskapad våtmark eller vattendrag
- Om förutsättningar saknas för lokalt omhändertagande ska vattenflödet utjämnas och fördröjas innan avledning sker till ledningsnätet eller till recipient”

I ovannämnda förslag till detaljplan menar Karin och Kjell Carlsson att Miljö- och byggnämnden frångår sina egna åsikter och låter istället en annan fastighet, vår fastighet, ta hand om allt vatten genom ett gammalt dike och låter ängen bli ett fördröjningsmagasin för allt vatten. Detta kan komma att medföra stora olägenheter för oss genom översvämningar. Det kan också uppkomma olägenheter för andra fastigheter då röret där vårt dike ansluter till kommunens befintliga system är 500 mm i diameter. Det antecknas att ledningen ligger högt överkant rör ca 100 mm under mark.

Karin och Kjell Carlssons förslag är att åtgärder vidtas på de fastigheter som ingår i detaljplanen och att vattenflödet utjämnas och fördröjs innan dagvattenledningar läggs i vägen och ansluts till kommunens befintliga system. Detta medför inte på något sätt till försvårande eller att olägenheter uppkommer för de fastigheter som ingår i detaljplanen. Detta är också helt i enlighet med kommunens direktiv och ett bra alternativ enligt BBK och WSP. Det är helt oacceptabelt att föreslå att fastigheter utanför planområdet skall bli ett fördröjningsmagasin med troliga översvämningar som följd och att vi skall få dessa olägenheter och kostnader. Hur kan man som kommun vägra ta ansvar utan istället vältra över ansvar och kostnader på en enskild fastighetsägare? Det är i allra högsta grad oansvarigt.

Kommande utbyggnader

Redan idag finns idéer om fortsatt utbyggnad både väster och söder om detaljplanen. Det är bra att ha framförhållning så att även dagvatten från dessa områden beaktas i samband med antagande av detaljplan. Även i detta avseende är då vårt förslag ett bättre alternativ då viss del ansluts till kommunens befintliga dagvattenkulvert i Myren och en del mot Södra Rossö. I den VA-utredning som WSP har upprättat är vissa planerade diken ersatta med rör, vilket innebär att fördröjningseffekten minskar.

Vår äng

I enlighet vad som nämnts tidigare används ängen på Rossö 1:29 till mindre odlingar men i huvudsak har Karin och Kjell Carlsson låtit den förbli äng av estetiska skäl. Det hade varit enklare att bara låtit den förbuskats och inte brytt oss om några diken. Med hänsyn till att ängen nu ligger inom ett mycket expansivt område på Rossö är det mycket troligt att användningen av ängen kommer att förändras påpekar Karin och Kjell Carlsson. Förmodligen kommer här inom en snar framtid styckas av tomter och bebyggas för permanentboende. Det är då inte rimligt att expansionen inom Myren-området hindras genom att leda dagvattnen genom ängen, när det är en så enkel sak i dagsläget att istället låta dagvattnet från fastigheterna inom den föreslagna detaljplanen ledas i vägen menar Karin och Kjell Carlsson. Man kan alltså inte se ängen som den är idag utan mark som lätt kan användas för kommande permanentbebyggelse. Karin och Kjell Carlsson menar att Kommunen anser uppenbarligen att man bara kan "ta" vår äng för sina egna behov utan hänsyn till ekonomiska och andra problem som uppstår för oss. Detta trots att det finns ett enkelt och bra alternativ till dagvattendragning.

Karin och Kjell Carlsson vill också påpeka vikten av att vägar anläggs på ett sådant sätt att de kan nå ängen med nödvändiga maskiner och att framtida användningsområde inte försvåras. Av bilagorna 2 och 3 framgår att justeringar av höjder kan behöva göras med beaktande av att infarten till vår äng ligger på ca +12.

Karin och Kjell Carlsson motsätter sig å det bestämdaste att deras fastighet Rossö 1:29 används som fördröjningsmagasin för dagvatten från fastigheterna inom den föreslagna detaljplanen och att det gamla diket skall användas för att forsla vatten fram till kommunens befintliga dagvattensystem inom Myren-området. Karin och Kjell Carlsson kräver att ändring sker i detaljplanen innan beslut fattas. De kräver också att vägar anläggs så tillgängligheten till vår äng inte försvåras varken i dagsläget eller för kommande bruk.

Kommentar:

Dagvattenfrågan har setts över och ett nytt förslag har tagits fram. Den nya lösningen baseras på att istället för diken lägga ledning med fördröjningseffekt i gata precis som Kjell Carlsson förespråkar. Denna lösning kommer att ersätta tidigare förslag. Beträffande uppgifter på brister i befintligt ledningsnät är synpunkterna framförda till Tekniska förvaltningen.

Gällande höjdsättning av området är denna hittills bara översiktligt gjord. Höjdsättningen som redovisas på illustrationskartan är ej bindand. Planförslaget bedöms inte försvåra för användandet av ängen på Rossö 1:29. Frågan kommer vid projektering att närmare studeras. Synpunkterna är framförda till exploatören.

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

Li Hasselmark inleder med att återaktualiserar sina tidigare synpunkter. Dessa har gällt; antal våningar och höjder för förslagen nybyggnation, placering av byggnader, att planens genomförande ej får påverka brukbarhet av den brunn fastigheten Rossö 1:108 nyttjar, ekonomiskstöttning till vägföreningen samt trafikmatningen till förslagen nybyggnation.

Li Hasselmark påtalar även att höjdangivelserna i planhandlingarna tyder på förändringar av nivån på deras tillfartsväg vilket de ställer sig negativa till. Vidare vill Li Hasselmark ha styrkta återförsäkringar om att deras brunn inte får påverkas av avvattning och att avvattningen blir riktigt dimensionerad. Li Hasselmark framhåller även att de vill få sin tomtmark stängslad i den utsträckning de önskar. Beträffande sprängningsarbeten så förordar Li Hasselmark att dessa förläggs till tider som om möjligt inte sammanfaller med deras vistelse, alternativt att de erbjuds annat boende under sådana perioder.

Kommentar:

Gällande höjdsättning av området är denna hittills bara översiktligt gjord. Höjdsättningen som redovisas på illustrationskartan är ej bindand. Av höjdsättningen går att utläsa att ågon större påverkan kommer ej att ske på tillfartsvägen. Frågan kommer vid projektering att närmare studeras. Synpunkterna är framförda till exploatören.

Beträffande brunnen och påverkan av denna pga dikning och avvattning har dagvattenfrågan har setts över och ett nytt förslag har tagits fram. Den nya lösningen baseras på att istället för diken lägga ledning med fördröjningseffekt i gata. Denna lösning kommer att ersätta tidigare förslag.

Sprängningsarbeten kommer styras genom exploateringsavtal så att dessa inte får företas under julimånad. Gällande framtida stängsling har synpunkterna framförts till exploatören där de uppmanas till vidare dialog.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av planen och dess innehåll. De inkomna synpunkterna gällande hanteringen av dagvatten har föranlett att dagvattenutredningen reviderats. Den tidigare föreslagna lösningen med omhändertagande av dagvatten i diken har ersatt med att istället lägga ledning med fördröjningseffekt i gata. Detta föranleder ingen ändring av plankarta.

NAMNLISTA

Följande har framfört synpunkter under planprocessen (program-samråd-utställning) 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 2008-08-12



Emma Nilsson, Planeringsarkitekt

Tillhör beslut enligt
Miljö- och byggnämndens
protokoll
2008-09-11 § 248