



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Rättsenheten
Anna Grantinger

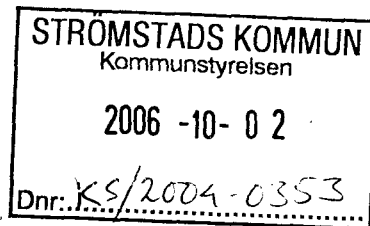
BESLUT
2006-09-28

Diarienummer
403-23439-2006

Sida
1(4)

Klagande
Delg.kv.

Olof Bern
1:a Musseronvägen 12
452 34 STRÖMSTAD



Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av Fjällskivlingen 1 m.fl. i Strömstads kommun

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige i Strömstads kommun beslutade den 16 februari 2006 att anta en ny detaljplan för del av Fjällskivlingen 1 m.fl.

Olof Bern, ägare till fastigheten Vårmusseronen 1, överklagar beslutet och yrkar att Länsstyrelsen skall upphäva kommunfullmäktiges beslut att anta planen. Han anför i huvudsak följande. Hans strävan är att värna om miljön kring Strömstadsvattnet och närmaste trakten kring Ringvägen, Ringvägsbron, Tången-området och Oslovägens bebyggelse och dess strand. Flera olämpliga åtgärder har utförts i området, såsom vindkraftverk och sopstation. Dessa har varit miljöstörande och konfliktladdade. I förlängningen kommer nu ett nytt krav med attack på ifrågavarande parkmark i gällande stadsplan, som t.o.m. innebär ett överförande av mark och försäljning till privat ägo. Marken har under cirka 20 år utarrenderats till Fortum El som anlagt privat parkeringsplats. Genom ändrad plantering och bebyggelse har fastigheten Strömstad 5:27 tagit mer eller mindre sjöutsikt för alla tomter i Olof Berns kvarter. – Marken mellan södra brofästet och elverkets fastighetsgräns bör behållas i kommunens ägo, skyddas och parkunderhållas viss tid samt ge rådrum för utvidgad och fördjupad planutredning. Detaljplaneområdet är alltför begränsat i omfattning och bör redovisa trafiklösning (rondellanläggning) och byggande av övergångsställe på Karlsgatan m.m. – Det verkar inte helt klarlagt för vilket ändamål tomten är avsedd. Markavyttrande bör under alla förhållanden avse en markremsa utmed kontorsbyggnaden för tillgodoseendet av egen tillfart och rymd framför egen entré. Även markens pris i jämförelse med prisläget i övrigt i området bör beaktas vid planläggningen. – Kretsen berörda sakägare har varit för snäv då ärendet egentligen berör hela Rödsområdet.

Fortum Distribution AB (bolaget) har yttrat sig i ärendet och anför i huvudsak följande. Enligt gällande detaljplan från 1968 är fastigheten utlagd som Es-område (transformatorstation och därmed samhörigt ändamål). På fastigheten finns idag bolagets ställverk, förråd och kontorsbyggnad. I anslutning till Fjällskivlingen 1, inom naturmark/grönområde i gällande plan, uppläts 1980 genom skriftligt avtal mellan Strömstads kommun och dåvarande

Strömstads Elverk ett markområde för parkeringsplatser. Området har alltsedan dessa använts för ändamålet. – Sedan en tid tillbaka har bolaget på grund av rationaliseringar och effektiviseringar inget behov av kontoret. Bolaget ansökte med anledning därav år 2002 om avstyckning av kontoret för att kunna försälja det. I samband därmed initierades av myndigheterna frågan om planändring för att dels ändra gällande plan och därmed anpassa denna till den markanvändning som pågått sedan 1980 och dels möjliggöra bildandet av en varaktig lämpad fastighet med ett innehåll som i lantmäterisammanhang alltid eftersträvas. – Bolaget anser att den nya planen möjliggör den mest optimala lösningen om man vill eftersträva en fastighetsbildning av en tomt med kontorsbyggnaden och tillhörande parkeringsyta i en samlad enhet. Den nya planen är dessutom bara en bekräftelse på den markanvändning som pågått under lång tid och som borde ha företagits redan 1980 i samband med att kommunen upplät området för parkeringsändamål. Någon ytterligare byggrätt eller annan ändring inom området följer inte av det antagna planförslaget.

Olof Bern har beretts tillfälle att komma in med synpunkter på bolagets skrivelse. Han har i huvudsak hänvisat till tidigare inlagor samt anfört att planmyndigheten och kommunfullmäktige inte beaktat behovet av mesta möjliga tillgång till parkmark.

Detaljplanen anger som syfte att möjlighet skall ske till avstyckning av en tomt med ett kontorshus och tillhörande parkering. Det totala planområdets areal är cirka 2 400 kvm. Planens genomförandetid är fem år.

Skälen för Länsstyrelsens beslut

Kommunen har genom plan- och bygglagstiftningen erhållit stort inflytande över hur marken skall användas och miljön utformas i den egna kommunen. Utrymmet för kommunens rätt att själv bestämma i dessa frågor är med andra ord betydande. Den prövning som Länsstyrelsen gör som besvärsmyndighet avser i huvudsak en bedömning av om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om kommunen gjort en rimlig avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som kan stå emot varandra i planärendet.

Vad beträffar den föreslagna detaljplanen har Länsstyrelsen att pröva om planen, såsom den antagits av kommunfullmäktige, kan godtas eller inte. Länsstyrelsen kan således inte pröva andra frågor såsom klaganden föreslagit.

Planärendets formella handläggning

Klagandena har anfört att kretsen sakägare varit för snäv. Så vitt framgår av handlingarna har dock kommunen handlagt ärendet i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL). Antagandet av planen har föregåtts av de samråds- och utställningsförfaranden som föreskrivs i 5 kap. PBL.

Enligt Länsstyrelsens mening uppfyller således den antagna planen de krav som PBL ställer i formellt avseende.

Planens materiella innehåll.

Länsstyrelsen har att som statlig regional planmyndighet kontrollera om planen uppfyller de krav som ställs i 12 kap PBL. Länsstyrelsen skall således besluta pröva planen om det vid kontrollen kan befaras att planbeslutet innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap MB inte tillgodoses,
2. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområdet som angår flera kommuner inte har samordnats på lämpligt sätt,
3. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB inte iakttas, eller
4. en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Länsstyrelsen har i tidigare prövning anfört att riksintresse enligt miljöbalken inte befaras skadas påtagligt. Om det som föreslås blir lämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet kan inte utläsas tillräckligt tydligt i planhandlingarna. Vidare menade Länsstyrelsen att de geotekniska förhållandena inom planområdet ännu inte redovisats så tydligt att en bedömning av säkerheten kan göras.

Härefter har planhandlingarna kompletterats med en beskrivning av grundläggningstekniken vid uppförandet av befintlig kontorsbyggnad.

Länsstyrelsen har den 28 februari 2006 beslutat att inte ta upp planen till prövning.

Länsstyrelsen gör nu med anledning av överklagandena ingen annan bedömning i de frågor som omfattas av nämnda beslut.

I 5 kap 2 § PBL föreskrivs vidare att vid utformningen av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Även bestämmelserna i 3 kap PBL skall beaktas. Bestämmelserna i 3 kap PBL ger viss vägledning vid den intresseavvägning som skall göras. Dessa bestämmelser föreskriver bl.a. att åtgärder skall utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenheter för omgivningen.

Såsom Länsstyrelsen uppfattar Olof Berns överklagande menar han att olägenheter bestående i minskad utsikt, mindre rekreationsområde samt sänkta huspriser uppstår för omgivningen.

Av handlingarna i ärendet framgår att den bit parkmark som nu är aktuell för parkeringsplats i planen har använts för det nu föreslagna ändamålet sedan 1980. Markområdet är cirka 1 500 kvm av det totala planområdet på

2 400 kvm. I grannskapet finns park- och friluftsområde. Vidare framgår att den nya planen inte ger något utökad byggrätt vilket innebär att utsikten för omkringboende inte torde påverkas. Inte heller torde planen med hänsyn till den begränsade ändringen i förhållande till tidigare förhållanden påverka omkringliggande fastigheters värde.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen därför att det inte föreligger sådana betydande olägenheter för klaganden att detaljplanen av det skälet inte kan godtas.


Överklagandet skall därför avslås.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till regeringen, se bilaga (formulär 04).

I detta ärende har länsjurist Erland Josefson beslutat och länsjurist Anna Grantinger varit föredragande. I handläggningen har även arkitekt Gunnar Wockatz deltagit.


Erland Josefson


Anna Grantinger

Bilaga:
Hur man överklagar

Kopia till:
Fortum Distribution AB, Att: Christina Malmqvist, Box 2087,
650 02 KARLSTAD
Kommunfullmäktige i Strömstads kommun
Miljö- och byggnadsnämnden i Strömstads kommun
Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län

Hur man överklagar Länsstyrelsens beslut

Var skall beslutet överklagas?

Länsstyrelsens beslut kan överklagas hos regeringen. **Överklagandet skall dock skickas eller lämnas in till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Adressen framgår av beslutet.**

Har överklagandet kommit in i rätt tid överlämnar Länsstyrelsen överklagandet och handlingarna till regeringen.

När skall beslutet senast överklagas?

Överklagandet skall ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag Ni fick del av beslutet.

Hur skall överklagandet utformas?

Överklagandet skall ske skriftligen.

I skrivelsen skall Ni

- tala om vilket beslut Ni överklagar t ex genom att ange beslutsdatum och ärendets diarienummer

- redogöra för hur Ni anser att beslutet skall ändras och varför

- uppge namn, adress och telefonnummer

Skrivelsen skall undertecknas.