



Detaljplan för
Oslovägen,
Strömstads Kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2008-06-19 § 197 att genomföra ett samråd gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utsänt för samråd under tiden 2008-07-08 – 2008-09-08. Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på stadshuset och på kommunens webbsida.

Samrådsmöte

Torsdagen den 24 juli kl 18:30 hölls i kommunfullmäktiges sessionssal ett allmänt samrådsmöte. Information om mötet annonserades i Strömstadstidningen både den 19 och 24 juli. Även på kommunens webbsida fanns information utlagd om mötet. På möte kom ca 30 personer, mestadels boende från området norr om Oslovägen.

Miljö- och byggnämndens vice ordförande Lars-Åke Karlgren inledde med att hälsa välkommen. Därefter presenterade Planchef Elin Solvang planprocessen och syftet med varför planarbetet pågår. Planförfattaren Sören Mannberg från Rådhuset Arkitekter presenterar därefter planförslaget. Mötet avslutades med diskussion och frågor.

Nedan kommer en kort summering av den avslutande diskussions- och frågestunden.

Boende på Sadelmakaren är kritiska mot det föreslagna parkeringsdäcket på Teamsportiafastigheten. De vill inte behöva titta in i en betongvägg. De är också rädda för att sprängningar för däcket kommer att skada deras hus så som tidigare sprängningar gjort. Det är bättre att gräva ner garagen. Husen kommer att förlora mycket i värde om utsikten försvinner, för detta önskas ekonomisk kompensation. De boende önskar en sektion som visar förhållanden från Sadelmakaren.

Det är inte ok med så höga byggnader, de blir även ännu högre än vad planen anger när det kommer till t ex ventilation på taken. De som bor bakom på Sadelmakaren och Ryttargången vill kunna se Strömsvattnet.

De boende är även oroliga för störningar från fläktar på kvällar och helger.

Vilka trafikströmmar blir det framöver och hur mycket trafik?

Kommunen bör vidta åtgärder mot fastighetsägaren på tomten väster om Teamsportia, där är väldigt skräpigt.

Det bör ställas krav på sedumtak på gallerian för att få det finare.

Datumet för samrådsmötet och hela samrådstiden ligger vid ett olämpligt tillfälle då många har semester.

Deltagande uppmuntrades att komma in med synpunkter skriftligen innan den 19:e maj.

Fredagen den 1 augusti inbjöds Planchef Elin Solvang till ett extra möte rörande planens påverkan på fastigheterna på Sadelmakaren, närvarande var fastighetsägarna till Sadelmakaren 4 och 5.

Vid detta möte framkom följande synpunkter:

Byggnadernas ventilation bör sättas på väggen mot Strömsvattnet istället för på taket. Detta förbättrar både sikt och bullernivåer för de boende.

Fotomontaget på sid 14 i beskrivningen ser felaktigt ut då gallerian ser ut att ha samma höjd som grannfastigheten.

Istället för att lösa all parkering inom området bör mer resurser läggas på att ta fram ytterligare infartsparkeringar.

Istället för att bygga parkeringsdäck vid Teamsportia bör de kunna köpa in grannfastigheten väster ut eller bygga parkering öster ut längs Oslovägen och spränga bort berg där istället. Det sistnämnda blir mindre berg då det är lägre än det som föreslås i planförslaget.

Fastighetsägarna önskar att en modell tas fram över området för att bättre åskådliggöra höjder m m.

Torsdagen den 21 augusti hölls ett extra samrådsmöte med bostadsrättsföreningen Strömsvattnet i kommunfullmäktiges sessionssal. Ca 40 personer deltog i mötet. De främsta synpunkterna som framkom var att det inte kan accepteras att utsikten från bostäderna försvinner samt att planen tydligt måste redovisa vilka förändringar som blir när det gäller buller och avgaser. De boende önskar att ventilationstrummor inte tillåts på taken, dels för att detta stör utsikten och dels för att de bullrar.

Det framkom också önskemål om att hela området istället skulle bli ett parkstråk vilket hade varit en vacker entré till staden.

Vid mötet framkom önskemål om att alla boende ska få handlingar och inte bara bostadsrättsföreningen. Detta åtgärdades dagen efter mötet.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2008-09-22

| | |
|--|------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Inkom 2008-09-17 |
| 2. Statens geotekniska institut | Inkom 2008-08-28 |
| 3. Vägverket | Inkom 2008-09-08 |
| 4. Lantmäteriet | Inkom 2008-09-03 |
| 5. Bohuslänsmuseum | Inkom 2008-07-16 |
| 6. Fortum | Inkom 2008-09-05 |
| 7. Polismyndigheten | Inkom 2008-07-18 |
| 8. Västtrafik AB | Inkom 2008-09-04 |
| 9. Kommunstyrelsen | Inkom 2008-09-08 |
| 10. Tekniska förvaltningen | Inkom 2008-09-04 |
| 11. Räddningstjänsten | Inkom 2008-07-11 |
| 12. Sadelmakaren 4, 5 och 8 | Inkom 2008-07-30 |
| 13. Godisbolaget Bränneriängen AB | Inkom 2008-08-26 |
| 14. Eva och Lars Faltin | Inkom 2008-09-02 |
| 15. Protestlista från Ryttagången och Sadelmakaren | Inkom 2008-09-02 |
| 16. Bostadsrättsföreningen Strömsvattnet | Inkom 2008-09-03 |
| 17. Svenska Statoil AB | Inkom 2008-09-04 |
| 18. Bazar Invest och förvaltning | Inkom 2008-09-05 |
| 19. Ekelås Fastighets AB | Inkom 2008-09-08 |
| 20. KAB – Kjell Andersson Byggnadsfirma | Inkom 2008-09-09 |

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen bedömer att planens säkerhets- resp hälsofrågor kopplade till stabilitets- resp bullerförhållanden behöver klarläggas närmare.

En utveckling av området vid Oslovägen är rimlig i flera avseenden, trots geotekniska problem. Dels kan den koncentrerade stadskärnan avlastas trafikallstrande utvecklingsbara funktioner, dels är området så pass centralt beläget att det kan komplettera stadens äldre centrum på ett rimligt avstånd från detta. Viktiga frågor främst knutna till geoteknik och buller måste dock lösas för att planen skall kunna bli godtagbar.

Statens geotekniska institut, SGI, har lämnat ett eget yttrande. Stabilitetsfrågorna behöver belysas bredare och klarläggas närmare i planeringsskedet liksom grundförstärkningsåtgärder m m. Det finns också ett antal ytterligare frågor som behöver besvaras. Länsstyrelsen stödjer SGI:s uppfattning att detta bör ske inför nästa planeringsskede. Det är också rimligt att

frågorna inte kan analyseras bara innanför planområdets gränser. Inverkan från angränsande områden liksom påverkan på dessa måste också beaktas.

Planbeskrivningen hävdar att det är inga eller endast mycket små bekymmer med bullret, och att åtgärder inte krävs. Miljöbeskrivningen ger dock en något annorlunda bild; boende längs Oslovägen och Mellbyvägen har redan idag höga ekvivalentnivåer 62-64 dBA och maxnivåer 74-79 dBA. Planhandlingarna konstaterar vidare att trafiken kan komma att öka om alla byggrätter tas i anspråk. Naturligtvis behöver detta tas med i beräkningen av framtida buller.

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver bli entydiga. Bullersituationen behöver redovisas tydligare, både den befintliga och den framtida. Bedömningarna behöver, så som föreslås, stödjas av en trafikutredning/analys åtföljd av en bullerutredning. Slutligen behöver planen ta ställning till hur höga bullernivåer ska åtgärdas.

Vägverket har lämnat ett eget yttrande. Även där rekommenderas en trafikutredning och en bullerutredning. Blir trafikmängderna i och i anslutning till planområdet rimliga? Länsstyrelsen instämmer i att det är viktigt att de bullerproblem som planförslaget ger upphov till i angränsande områden, åtgärdas och regleras i planförslaget. Länsstyrelsen instämmer även i övriga synpunkter som Vägverket lämnat.

Synpunkter i övrigt:

- Det är viktigt att vara öppen för ny kunskap i det fortsatta planarbetet när det gäller möjliga framtida högsta högvattennivåer i Strömsvattnet. Det kan vara fördelaktigt att höjdsätta planområdet noggrannare.
- Skyddsavstånd till bensinstationen bör analyseras tydligare i planen.
- Planen innehåller antaganden om den framtida luftkvalitén utan att relatera till fakta. En bra plan redovisar ett trovärdigt underlag till stöd för viktiga bedömningar såsom om miljökvalitetsnormer överskrids eller ej.
- Kommunen har ett ansvar för att ordna ny mark/lokaler för den lackeringsverksamhet m m som nu avses avvecklas.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en särskild miljöbedömning inte behöver upprättas. Det är bra att – om betydande miljöpåverkan inte befaras – benämna det bifogade miljödokumentet en miljöbeskrivning.

Kommentar:

Inför det fortsatta planarbetet ska de geotekniska förutsättningarna klargöras.

En trafik- och bullerutredning kommer finnas till utställning av planen.

De vattennivåer som nämns i planen kommer att ses över till utställningen då det råder en osäkerhet på var nivåerna är uppmätta. Om justeringar behöver göras utifrån dessa höjder, införs dessa i planen innan utställning.

Övriga synpunkter från Länsstyrelsen ska beaktas.

2. Statens Geotekniska Institut

I planbeskrivningen redovisas att vid anläggandet av gc-vägen längs med Strömsvattnet, bedömdes stabiliteten som tillfredsställande. Underlag för bedömningen, ex stabilitetsberäkningar, fältundersökningar etc har inte presenterats.

Totalstabilitetsförhållandena ut mot vattenområdet har inte redovisats i planhandlingarna vilket behöver göras för såväl dagens situation som för planerad utbyggnad av området. SGI rekommenderar att stabiliteten klarläggs i planskedet enligt de rekommendationer som ges i Skredkommissionens Rapport 3:95 för detaljerad utredning. Notera att även jordförhållandena ute i vattenområdet behöver klarläggas. Vidare behöver också totalstabiliteten i de redan bebyggda delarna i sydväst (befintlig bensinstation, återvinningsstation m m) redovisas. Är förhållandena inte klarlagda sen tidigare, måste detta göras nu. Kräver utredningsresultaten att åtgärder/restriktioner vidtas behöver dessa regleras, förslagsvis med planbestämmelser.

SGI ifrågasätter om den reglerade lägsta nivån för färdigt golv på +3,5 m är tillräckligt med tanke på framtida effekter av klimatförändringar. Eventuella behov av ytterligare nivåhöjningar påverkar såväl stabilitet som sättningar och det är därför angeläget att frågan klarläggs i planskedet. Notera att det med hänsyn till stabiliteten kan finnas behov av att begränsa markbelastningen, och därmed möjligheterna att fylla upp.

Planen medger i vissa delar parkeringsdäck under mark. SGI vill därför väcka frågan om även lägsta tröskelnivå, vattentät konstruktion etc behöver regleras i planen.

Ur planbeskrivningen framgår att nuvarande gc-väg längs Strömsvattnet utförts med sprängstensmassor och därmed utgör en effektiv strandskoning. Underlag för bedömningen, ex relationshandlingar från byggandet, foto etc behöver redovisas i det fortsatta planarbetet. Eventuella behov av komplettering av strandskoning med hänsyn till erosion behöver säkerställas i planen.

I planbeskrivningen aviseras att radonundersökningar kommer att utföras inför utställningsskedet. SGI finner detta lämpligt och menar att det i planskedet är tillräckligt med översiktliga undersökningar.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet ska synpunkterna från SGI beaktas.

3. Vägverket

Det är lämpligt när den planerade trafikutredningen är färdig att gå vidare med en bullerutredning. Bullerutredningen bör omfatta planområdet men också andra närliggande stråk som kan komma att påverkas av planområdet och ligga till grund för de eventuella åtgärder som kan vara nödvändiga.

Planen bör kompletteras med information om kollektivtrafikförsörjning. Vilka linjer och vilken omfattning, finns hållplatser på strategiska lägen, är hållplatserna anpassade för funktionshinder? Finns det möjlighet till förbättringar? En väl fungerande kollektivtrafik kan bidra till att minska den klimatpåverkan som är följden av de ökade trafikmängder som planen ger upphov till.

Det kan vara bra att lägga utfartsförbud på båda sidor utmed väg 176 förutom i de två korsningarna.

Cirkulationsplatsen som ska byggas i korsningen väg 176/Oslovägen/väg 1035 ingår som en del i Vägverkets utbyggnad av väg E6 och norra infartsvägen till Strömstad. Avtal om projektering, finansiering, byggande och drift/underhåll av övriga cykelvägar utmed allmän väg, cirkulationsplats i korsningen väg 176/Tångenvägen/ny lokalgata, ny vägtunnel under väg 176 ska upprättas mellan kommunen och Vägverket och vara underskrivet av parterna innan planen antas. Nödvändiga åtgärder i vägnätet till följd av kommunala exploateringar måste normalt sett till sin helhet bekostas av kommunen.

Kommentar:

En trafik- och bullerutredning kommer finnas till utställning av planen.

Övriga synpunkter från Vägverket beaktas i det fortsatta planarbetet.

4. Lantmäteriet

Grundkartan är inte komplett.

Planen omfattar även marginellt Dp kv Slaktaren.

I genomförandebeskrivningen beskrivs flera avtal som villkor för antagande. Då dessa avtal inte finns ännu kan inte synpunkter lämnas. Under fastighetsrättsliga frågor anges att planförslagets genomförande innebär ett antal markregleringar. Ett flertal av de beskrivna markregleringarna bedöms endast kunna ske med stöd av överenskommelser mellan berörda fastighetsägare. Konsekvenserna av och garantier för genomförandet i denna del kan överblickas först när avtal/överenskommelser upprättats.

Kommentar:

Grundkartan kommer att kompletteras till utställningen.

Arbete med att ta fram avtal som är knutna till planens genomförande pågår.

5. Bohusläns museum

Ingen erinran.

6. Fortum Distribution

Fortum påpekar behovet av att kunna bygga ytterligare nätstationer i området.

Kommentar:

Utifrån Fortums synpunkter kompletteras planen med fler områden för nätstationer.

7. Polismyndigheten

Ingen erinran.

8. Västtrafik

Det är viktigt att man planerar hållplatser och körvägar för buss så att Västtrafik kan angöra och passera området på ett sådant sätt att restiderna inte förlängs för övriga resenärer på bussen eller för kollektivtrafiken i övrigt.

Kommentar:

Planhandlingarna kommer tydligare beskriva de hållplatser som finns idag och vilka som planeras. Kommunens bedömning är att planförslaget inte försämrar för resenärerna.

9. Kommunstyrelsen

Föreslagen gångtunnel bör flyttas närmre rondellen.

Byggrätterna vid Strömsvattnet bör utgå på grund av de geotekniska aspekterna.

I det fortsatta planarbetet bör tydligare beskrivas konsekvenserna av den ökade trafiken som ytterligare 35 000 m² medför.

En annan stor fråga är hur man kan motivera fastighetsägarna att bygga ut enligt planen så att man får de positiva effekter som planen syftar till.

Det bör tydligare förklaras att p-normen i planen inte är en målsättning utan just en norm. Det måste också beskrivas hur man ska förhålla sig till fastigheter som idag har ett parkeringsunderskott.

Planen bör kompletteras med utformningsbestämmelser för den planerade gallerian som utan detta kan bli en stor volym.

Kommentar:

Tunneln är inte lämplig att flytta närmre rondellen eftersom höjdskillnaderna där är lägre.

Flera har påpekat att byggrätten närmast Strömsvattnet bör utgå och utifrån de geotekniska förhållandena där så justeras planförslaget så att byggrätten tas bort.

En trafik- och bullerutredning kommer finnas till utställning av planen.

Det är svårt att tvinga någon att bygga ut enligt planen. Förhoppningen är att fastighetsägarna själva ser ett intresse av att utveckla sina fastigheter. I de allmänna ytor där samtliga fastighetsägare kommer att få vara med och bekosta utbygganden kan kommunen via avtal se till att åtgärderna blir genomförda.

I samband med detaljplanearbetet finns inte möjlighet att fastställa p-normen utan detta är ett separat ärende som får hanteras av Tekniska nämnden. Planen anger ändå en målsättning som är högre än den gällande normen.

De fastigheter som idag har ett underskott på parkeringar kommer att få krav på sig vid tillbyggnader att lösa sitt parkeringsbehov, men dessförinnan finns ingen möjlighet att kräva att fler parkeringsplatser tas fram. Det är dock viktigt att kommunen inte beviljar bygglov utan att se till att tillräckligt med parkeringsplatser finns på fastigheten.

Inför utställning ska det studeras närmare i vilken omfattning det är rimligt att lägga in utformningsbestämmelser i detaljplanen.

10. Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen har lämnat en lista med flera synpunkter på planförslaget:

- Planbeskrivningen säger att parkmarken mellan Strömsvattnet och bebyggelsen ligger på nivån +2,0m. Detta medför högre fyllnadshöjder och större grundläggningskostnader än beräknat. En inmätning av området behöver utföras.
- På dåliga markförhållanden bör mur mellan den anlagda parken och parkering utgå. Någon slags avskärmning bör dock utföras.
- På de mycket dåliga geotekniska förhållandena på kommunens mark (ytan för Friskvårdsanläggning) bör denna mark inte bebyggas.
- Om marken för friskvårdscentrat ej bebyggs kan parkeringsytan vara kvar i planen som en framtida reservyta för parkering. Dock ej med kommunalt huvudmannaskap. Markeras som kvartersmark i plan.
- Område för tänkt Friskvårdscenter föreslås i stället bli våtmark/parkmark.
- Det bör skapas större vändmöjligheter för varudistribution bakom Bränneriängen 5.
- Planbeskrivningen säger att vattennivåer på 1,4m över medelvattenstånd har uppmäts. Stämmer detta? Vattennivån vid Vättlandsåns mynning har dock uppmätts till 1,4m över medelvattenstånd. Har dessa förväxlats?
- Infarten till den nya tomten söder om Eurocash bör flyttas längre österut för att komma något längre ifrån ny rondell på Ringvägen.
- Höjdsättningen för marken söder om Eurocash bör ses över på de geotekniska förhållandena.
- Om Lilla Oslovägen skall kortas av bör det skapas ett u-område för det befintliga ledningsnätet i gatan.
- Utformningen av gatunätet i det nordöstra planområdet bör specialstuderas. Tekniskas förslag är att Lilla Oslovägen inte kortas av och att man anlägger en gata mellan Köksprofilen och Eurocash.
- Byggnader innehållande verksamheter där livsmedelsavfall uppstår måste förses med kyllda soprum dimensionerade för hämtning en gång per vecka. Soprum måste även finnas för hushållsavfall i form av städavfall och avfall från personalmatsalar.
- Plantering i anslutning till nya cirkulationsplatser bör fördelas ut i exploateringsavtal. Framtida driftskostnader för plantering hanteras i avtal mellan kommunen och Vägverket.
- Kostanden för flyttning av återvinningsstation bör ingå i exploateringsavtal.
- Kostnader för gc-vägar skall fördelas i exploateringsavtal/markanvisningsavtal.

Kommentar:

Mycket av de synpunkter som Tekniska förvaltningen lämnat är detaljfrågor som kommer att lösas innan utställning.

Miljö- och byggnämnden anser inte att detaljplanen ska medge en parkeringsyta i vassområdet. Istället bör detta få vara ett grönområde längs Strömsvattnet.

När en trafikutredning tagits fram för hela planområdet kommer ställning tas till om det är lämpligt att låta gatan mellan Eurocash och Köksprofilen ligga kvar.

Några av de frågor som Tekniska förvaltningen tar upp är sådana som regleras i exploateringsavtal. Det är av stor vikt att utkast till sådant avtal tas fram snarast.

11. Räddningstjänsten

Ingen erinran.

12. Thony och Linda Olsson, Sadelmakaren 4; Walter och Torill Marold, Sadelmakaren 5 samt Krister Bengtsson, Sadelmakaren 8

Ovanstående fastighetsägare är rädda att byggnationen som planen medger ska försämra deras utsikt och därmed också försämra värdet på deras fastigheter.

Fastighetsägarna är också rädda för skador på både hus och borrhål för bergvärme om man tillåter sprängning i berget för att kunna bygga parkeringsdäck på Oslovägen 53.

Fastighetsägarna är också intresserade av att köpa denna markbit av kommunen för att säkerställa den så som den är idag. Erfarenheter finns från tidigare sprängningar i området som medfört skador som inte fastighetsägarna fått erforderlig ersättning för.

Fastighetsägarna är även emot höjden på det planerade parkeringsdäcket på Oslovägen 53.

Fastighetsägarna har också frågor om byggnation på Mellbyvägen 12 och eventuell sprängning inför detta bygge.

Trafikflödet kommer att öka betydligt på Oslovägen vilket betyder ökat buller. Detta behöver klarläggas innan planen är klar.

Kommentar:

Vissa av frågorna som inkommit i ovanstående yttrande diskuterades även vid det extra möte som beskrivits i inledningen av samrådsredogörelsen. Där diskuterades alternativ till parkeringsdäcket och klargjordes vilka höjder som kan bli aktuella med planförslaget.

Inför utställningen av detaljplanen ska alternativ för parkeringsdäcket studeras.

En trafik- och bullerutredning kommer finnas till utställning av planen.

13. Godisbolaget Bränneriängen AB, genom Jonathan Staxäng

Samrådsmötet bör tas om då det hölls mitt under semesterperioden då inte alla hade möjlighet att delta.

Det bör inte godkännas att behandla bygglov inom området innan detaljplanen är färdig.

En trafikutredning bör tas fram.

Kommentar:

Det samrådsmöte som hölls var en del av samrådet. Handlingar har även skickats till samtliga fastighetsägare som ska informera sina hyresgäster. Kommunen har också erbjudit enskilda möten med alla som så önskar för att förklara planens syfte och för att ta emot synpunkter på denna.

Beslut om bygglov hanteras av Miljö- och byggnämnden som separata ärenden och har ingen påverkan i detaljplanearbetet.

En trafik- och bullerutredning kommer finnas till utställning av planen.

14. Eva och Lars Faltin, Ryttargången 2

Planen måste beskriva vilka konsekvenser på befintliga fastigheter en sprängning för p-däck vid Team Sportia kan få. Också hur detta påverkar utsiktsförhållanden och trafik och avgaser måste belysas.

Gamla BP-huset och andra byggnader omkring detta bör ingå i detaljplanen för att användas till parkering istället.

Kommentar:

Inför utställningen av detaljplanen ska alternativ för parkeringsdäcket studeras.

15. Protestlista från Ryttargången och Sadelmakaren

Höjden på föreslagen bebyggelse blir för hög och kommer att ta utsikt från de boende.

Kommentar:

I en stadsmiljö sker förändringar. Miljö- och byggnämnden anser att det är viktigt att området längs Oslovägen genomgår en förändring för att utgöra en attraktivare infart till staden. Detta kommer att påverka utsikten för boende norr om Oslovägen, men nämndens ställningstagande är att prioritera utvecklingen av handelsområdet längs Lilla Oslovägen.

16. Bostadsrättsföreningen Strömsvattnet, Sadelmakaren 16

Föreningens styrelse har skickat ett yttrande till kommunen där det också är bifogat en protestlista med ca 80 namn.

Styrelsens förslag för bättre plan för boende och miljö är:

- Fastigheternas höjd sänks så att ingen får en försämrad utsikt över Strömsvattnet.
- Med nuvarande förslag på höjder krävs en ny miljökonsekvensutredning som tar hänsyn till den omständigheten att en hög vägg planeras sättas upp på södra sidan av Oslovägen. Denna omständighet gör tidigare utredningar delvis obrukbara.
- En möjlighet till att lösa problemet med höjd är att istället tillåta mer yta. Det andra är möjligheten att inte tillåta så storskalig verksamhet.
- Ta tillvara alla möjligheter till att förbjuda skymmande utrustning såsom ventiltionsutrustning, reklamskyltar etc på tak. De nödvändiga utrustningarna bör placeras på vägg mot Strömsvattnet.

Kommentar:

I en stadsmiljö sker förändringar. Miljö- och byggnämnden anser att det är viktigt att området längs Oslovägen genomgår en förändring för att utgöra en attraktivare infart till staden. Detta kommer att påverka utsikten för boende norr om Oslovägen, men nämndens ställningstagande är att prioritera utvecklingen av handelsområdet längs Lilla Oslovägen.

En trafik- och bullerutredning kommer finnas till utställning av planen.

Planhandlingarna kommer att kompletteras med mer fakta kring miljö kvalitetsnormer för området.

Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse om att ventilationsutrustning ska placeras på väggen mot Strömsvattnet för att minska eventuella bullerstörningar och för att inte ta utsikt.

17. Svenska Statoil AB, genom Arne Gabrielsson

På fastigheten bör också tillåtas handel så planförslaget bör kompletteras med ett H.

Kommentar:

Planen kompletteras enligt önskemål.

18. Bazar Invest och förvaltning, genom Juan Cambón, Tengbom Arkitekter

Höjden på byggnation på Bränneriängen 2, 11 och 12 bör vara lika som för Bränneriängen 3 eftersom dessa fastigheter har liknande förutsättningar.

Fastighetsägaren önskar en mer generell dragning av användningsgränsen till byggrätten.

Planen förutsätter att all inlastning skall ske på inbyggda gårdar på södra sidan mot vattnet. Fastighetsägaren skulle vilja flytta plangränsen 4 meter mot vattnet för att få mer utrymme att lösa parkering och inlastning.

I samrådshandlingen visas en del av befintlig byggnad på Bränneriängen 2 som ”Marken får byggas över med körbart bjälklag”. Det är en befintlig byggnad och skall ingå i byggrätten.

Den föreslagna parkeringsnormen är mycket ambitiös och riskerar att ha en dämpande effekt på planens genomförande. Den nya normen bör bara gälla nybyggnation. För befintliga byggnader gäller det att uppfylla den norm som gällde när de byggdes.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet ska möjligheten till likartade bestämmelser studeras. Det beror på möjligheten att tillskapa parkeringsplatser.

Avgränsningen av byggrätten görs mer generell. I samband med detta ska också befintlig byggnad hamna inom byggrätten.

Möjligheten att flytta tomtgränsen något justeras i planen.

Inom området råder brist på parkeringar idag och därför måste en ny detaljplan redovisa en möjlighet till en fungerade parkeringssituation med en p-norm som vi ser fyller dagens krav.

19. Ekelås Fastighets AB, genom Keith Ekeröth

Utifrån de geotekniska undersökningar som är gjorda önskas att byggrätten för Hälso- och Aktivitetscentret flyttas tillbaka till den ursprungliga placeringen på långtidsparkeringen om de geotekniska undersökningarna visar att här går att bygga.

Kommunen måste presentera ett konkret förslag på de kostnader som kan drabba fastighetsägarna på området i form av infrastrukturkostnader.

Anläggning och förvaltning av lek/aktivitetsytor måste diskuteras ytterligare.

Det är viktigt att tidplanen hålls. Om någon del försenas önskas att planen delas upp så att vissa delar kan gå vidare till antagande.

Kommentar:

Utifrån de geotekniska svårigheter som framkommit under planarbetet ser inte Miljö- och byggnämnden någon alternativ tomt för exploateringen inom det nu aktuella planområdet. Miljö- och byggnämnden ser det inte som ett alternativ att medge byggnation på långtidsparkeringen.

Det pågår arbete med att ta fram förslag på exploateringsavtal som redovisar de kostnader som uppkommer i samband med genomförandet av detaljplanen. När förslag finns från Tekniska förvaltningen kommer dessa att presenteras för berörda parter.

I dagsläget finns inget som tyder på en förenklad process genom att dela upp detaljplanen i olika etapper, därför är kommunens huvudinriktning att området ska fortsätta hanteras som en detaljplan.

Tidsplanen är just nu avhängig de ytterligare utredningar om geoteknik och buller som behöver tas fram.

20. KAB – Kjell Andersson Byggnadsfirma, genom Johan Andersson

Priset på den mark som kan tillföras fastigheten måste redovisas.

Vid ett eventuellt tillskott av mark i södra delen är det önskvärt med större byggrätt och möjlighet till parkeringsdäck.

Bestämmelsen om förbud mot upplag och att varumottagning ska ske inom inbyggda gårdsytor går inte att tillämpa med nuvarande verksamhet och kan därför inte accepteras.

Lilla Oslovägen bör ligga kvar och eventuellt förlängas ner runt Bränneriängen 7.

I gränsen mellan Bränneriängen 7 och 8 går en dagvattenledning (dike) som saknas i planmaterialet.

Kommentar:

Det pågår arbete med att ta fram förslag på exploateringsavtal som redovisar de kostnader som uppkommer i samband med genomförandet av detaljplanen. När förslag finns från Tekniska förvaltningen kommer dessa att presenteras för berörda parter.

Byggrätten justeras i planförslaget enligt fastighetsägarens önskemål.

Kraven kommer inte ställas på befintlig verksamhet utan gäller först vid förfrågningar om förändring av verksamheten.

När en trafikutredning tagits fram för hela planområdet kommer ställning tas till om det är lämpligt att låta gatan mellan Eurocash och Köksprofilen ligga kvar.

Planen kompletteras med uppgifter om diket.

SAMMANFATTNING

I det fortsatta planarbetet kommer ytterligare undersökningar vad gäller trafik, buller och geoteknik behöva tas fram.

En stor fråga i samrådet har varit utsiktsförhållanden förhållanden för dem som bor norr om Oslovägen. Miljö- och byggnämnden har tagit ställning för att utveckling av handelsområdet prioriteras högre och att man i en stadsmiljö får acceptera att förhållanden förändras.

NAMNLISTA

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

- Godisbolaget Bränneriängen AB, genom Jonathan Staxäng
- Bostadsrättsföreningen Strömsvattnet, Sadelmakaren 16
- Bazar Invest och förvaltning, genom Juan Cambón, Tengbom Arkitekter
- Ekelås Fastighets AB, genom Keith Ekeroth

STRÖMSTADS KOMMUN
Miljö- och byggförvaltningen 2008-10-16



Elin Solvang, Planeringsarkitekt

Tillhör beslut enligt
Miljö- och byggnämndens
protokoll
2008 -10- 16 § 293