



Detaljplan för
**Kaveldunet 1 samt del
av Strömstad 3:13,**
Strömstads kommun

Dnr: MBN/2010-1668

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-10-14 § 156 att genomföra ett samråd gällande rubricerat ärende. Detaljplanearbetet bedrivs som enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § plan- och bygglagen (PBL). Planhandlingarna har varit utsända för samråd under tiden 2010-11-08 till och med 2010-12-06. Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på Stadshuset och på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2010-12-14:

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Inkom 2010-12-07 |
| 2. Statens Geotekniska Institut (SGI) | Inkom 2010-11-22 |
| 3. Trafikverket | Inkom 2010-12-01 |
| 4. Lantmäteriet | Inkom 2010-11-29 |
| 5. Skanova AB | Inkom 2010-12-06 |
| 6. Folkpartiet Liberalerna | Inkom 2010-11-10 |
| 7. Kommunstyrelsen | Inkom 2010-12-09 |
| 8. Barn- och utbildningsnämnden | Inkom 2010-12-14 |
| 9. Tekniska förvaltningen | Inkom 2010-12-03 |
| 10. Räddningstjänsten | Inkom 2010-11-29 |
-

1. Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömning

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Råd om tillämpningen av PBL och MB

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om klimatpåverkan har fått en betydligt viktigare roll i planeringen sedan den nu gällande planen upprättades. Frågan om vattennivåer i Strömsvattnet i relation till det nu aktuella landområdet, bör därför behandlas i planen (jämför yttrande från Statens geotekniska institution, som sänts direkt till kommunen).

Trafikverket har i sitt yttrande, som sänts direkt till kommunen, framfört att det saknas en redovisning av hur de planerade bostäderna kan komma att påverkas av buller.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att bostäderna inte utsätts för bullernivåer som överskrider riktvärdena.

Länsstyrelsen vill föreslå kommunen att överväga att införa en planbestämmelse om lämplig dagvattenhantering, alternativt tydlig hänvisning till policy el. dyl.

Hur avser kommunen att säkerställa en god utformning av gaturummen (s 10). Bör inte detta regleras med en planbestämmelse?

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsens uppfattning är att kommunen bör se över planbeskrivningen och vid behov flytta över delar av den gällande planens beskrivning till den nya.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Kommentar:

Framtida klimatförändringar och eventuell översvämningrisk kommer att beaktas och redovisas i planen.

Redovisning av bullernivåer och eventuella åtgärder införs i planen.

Planbeskrivningen ses över och kompletteras där information saknas.

Övriga synpunkter beaktas i vidare arbete med detaljplanen.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

Planområdet utgörs av fastmark. I planbeskrivningen redovisas att totalstabiliteten är god i området samt att risk för ras/blocknedfall inte förekommer. SGI gör med det presenterade underlaget inga andra bedömningar.

Kartunderlaget indikerar att området i huvudsak är beläget över högsta högvattennivå i närbelägna Strömsvattnet. Frågeställningen beträffande eventuell översvämningsrisk bör dock redovisas i planbeskrivningen varvid också effekter av framtida klimatförändringar bör beaktas.

Sammanfattningsvis finner SGI att planområdets geotekniska förutsättningar har klarlagts på ett för planskedet tillfredsställande sätt och vi har därför från geoteknisk synpunkt inga invändningar mot planförslaget.

SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö inkl radon.

Kommentar:

Framtida klimatförändringar och eventuell översvämningsrisk kommer att beaktas och redovisas i planen.

3. Trafikverket

Planhandlingen beskriver MKN för omgivningsbuller för befintlig miljö. Däremot saknas redovisning av bullerfrågan för det specifika planområdet. Det är kommunens ansvar att säkerställa att bostäderna utsätts för bullernivåer som överskrider de riktvärden, både för ekvivalent- och maximalnivå, som gäller för nybyggnad av bostäder. Det är Trafikverkets bedömning att eventuella störningar kan komma från Tångenvägen då väg 176 ligger på relativt långt avstånd.

I planhandlingen står att PBL ställer övergripande krav på bebyggelsemiljön så att den utformas för att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda området. Det saknas dock en beskrivning hur detta behov kommer att tillgodoses i just denna plan.

Kommentar:

Tångenvägen är en lokalgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Avståndet från vägbanans mitt till byggnads fasad beräknas bli ca 10 meter. Utifrån detta gör kommunen bedömningen att bullernivån vid fasad kommer att hålla sig under gränsvärdet på 55 dBA vid fasad. Redovisning av bullerfrågan införs i planbeskrivningen.

Byggnad ska placeras nära gata. Det finns möjlighet att komma runt hela planområdet via gång- cykelvägar och därmed säkerställs god tillgänglighet till byggnadens entréer.

För att uppnå full tillgänglighet inom byggnader för olika kategorier krävs ett antal åtgärder som säkerställs i skedet för bygglov och bygganmälan.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att kommentera.

5. Skanova AB

Skanova har ett skåp i anslutning till området. Skåpet är inte inmätt, så det är ett schematiskt läge.

Kan inte anläggningen vara kvar i sitt nuvarande läge, förutsätts att exploitören står för kostnaderna för undanflyttning.

I övrigt har Skanova inget att erinra.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

6. Folkpartiet Liberalerna

”Gällande detaljplan, Laga kraft 2002-11-15, anger på fastigheten KS; K för kontor och S för skola, som verksamheter. Kontorslokaler inom KB, S och KS-område kan tillskapas i ett dynamiskt läge intill gymnasieskolan vilket skapar förutsättningar för framväxten av ett kunskapscentrum.”

Kommunens byggnader på gymnasieområdet är en långsiktig strategisk etablering, där verksamheten ständigt är i utveckling. Den aktuella fastigheten skapar handlingsfrihet och utgör en viktig resurs för kommunen.

Folkpartiet liberalerna motsätter sig att fastigheten utformas för bostäder, som kan tillskapas på annan plats. I den mån fastigheten i denna etapp inte fullt ut bebyggs för kontor skall övrig byggrätt reserveras för framtida verksamheter.

Kommentar:

Strömstads kommun har idag ett behov av fler bostäder. Området ifråga har tidigare varit i kommunens ägo men är idag sålt till privatperson. Området är således inte längre en av kommunens resurser. I planförslaget kommer även i framtiden att finnas möjlighet till kontor och skolverksamhet, men även bostäder.

7. Kommunstyrelsen

Av handlingarna framgår att kommunens parkeringsnorm ska följas. Ny parkeringsnorm förväntas bli godkänd av fullmäktige 17 dec. Eftersom gatuparkering inte tillåts på Tångenvägen är det extra viktigt att fastighetens parkeringsbehov för boende och besökare tillgodoses inom fastigheten eller i dess omedelbara närhet. Planhandlingarna bör förtydligas angående parkering. Med fördel kan en bestämmelse om detta införas på

plankartan. Detta ger samtidigt möjlighet att i planen göra en platsanpassad bedömning av parkeringsbehovet. En bedömning av parkeringsbehovet i varje enskild detaljplan ligger i linje med intentionerna i den nya parkeringsnormen.

Kommunstyrelsen föreslås besluta att tillstyrka planförslaget, under förutsättning att plankartan kompletteras med bestämmelse om parkeringsnorm för kvarteret Kaveldunet 1.

Kommentar:

Planhandlingarna förtydligas gällande parkering. Parkeringsnorm införs på plankartan.

8. Barn- och utbildningsnämnden

Beslutar att i samrådshandlingen betona vikten av säker skolväg samt att se över trafiksituationen i sin helhet med tanke på förskolan och gymnasiet.

Kommentar:

Vikten av säker skolväg införs i planförslaget.

Helheten gällande trafiksituationen är utredd i gällande detaljplan. Ingen förändring kommer att ske med förslag till detaljplan för Kaveldunet 1.

9. Tekniska förvaltningen

Kommunen ansöker även om ledningsrätt för va-ledningar längs den södra tomtgränsen och för fjärrvärmeledning längs den norra tomtgränsen. Exploatören skall bekosta ledningsförättningen.

Angående avfall och återvinning hänvisas till tidigare yttrande från Bo Thuresson, daterat 2010-06-22, i samband med ansökan om bygglov.

Vid utfart från parkeringsområdet skall fri sikt för fotgängare och trafik uppfyllas. GC-väg får ej användas som infart.

Utdrag ur yttrande från Bo Thuresson, daterat 2010-06-22:

”Avfallsrummet skall vara beläget så sopbilen kan köra intill.

Genomkörnings- eller vändmöjlighet skall finnas. Bilen får inte backa annat än för att vända.

Sopsortering sker bäst där avfallet uppkommer men soprummet bör vara stort nog för mellanlagring innan transport.”

Kommentar:

Förtydligande gällande sophantering tillförs planen.

10. Räddningstjänsten

Disposition av planområdet:

Framkomligheten för räddningsfordon och ambulans skall säkerställas. Detta kräver hårdgjord yta och minst 3,5 meters fri vägbredd oavsett parkerade bilar eller dylikt.

Framkomligheten till såväl fastigheters byggnader och parkeringsplatser samt omgivande gator får ej heller försämrats genom bommar eller farthinder som ökar räddningstjänstens insatstid.

Brandvattenförsörjningen i området skall säkerställas med det antal brandposter enligt VAV P83 som områdets storlek kräver med hänsyn till bebyggelsens karaktär i området. Samråd med räddningstjänsten skall genomföras.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

SAMMANFATTNING

De frågor i samrådet som diskuterats har varit bristen på redovisning av bullerpåverkan, översvämningens risk i Strömsvattnet, dagvattenhantering samt trafiksäkerheten i området. Redaktionella ändringar kommer att göras i planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen och på plankartan. Förtydligande i plankartan kommer att göras gällande bestämmelse om parkeringsnorm samt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Inkomna synpunkter föranleder endast redaktionella ändringar av planen. Planens sakinhåll har inte ändrats. Det fortsatta planarbetet bör kunna följa ett enkelt planförfarande.

NAMNLISTA

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

Folkpartiet Liberalerna, Åke Sundemar
Barn- och utbildningsnämnden

MILJÖ OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2011-01-11

Plan- och kartavdelningen

Helena Östling
Planeringsarkitekt