

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av Grålös 4:56 m fl, Skee centrum, Strömstads Kommun

---

## HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Samrådshandlingarna har baserats på ett planförslag, daterat 2003-05-23.

Planförslaget har varit utsänt för samråd till berörda myndigheter och sakägare under tiden 2003-06-23 – 2003-07-28. Samrådsmöte hölls den 2003-07-03 i bygdegården Skee.

## INKOMNA SYNPKUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2003-08-25:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. Länsstyrelsen   | Inkom 030825                 |
| 2. Vägverket   | Inkom 030819                 |
| 3. Banverket   | Inkom 030721                 |
| 4. Bohusläns museum  | Inkom 030724                 |
| 5. Telia Sonera  | Inkom 030627 (ingen erinran) |
| 6. Fortun Distribution AB  | Inkom 030711                 |
| 7. Västtrafik  | Inkom 030703 (ingen erinran) |
| 8. Handelsanställdas förbund   | Inkom 030711                 |
| 9. Omsorgsförvaltningen  | Inkom 030630                 |
| 10. Kretsloppsavdelningen  | Inkom 030625                 |
| 11. Leo Jörgensen, Grålös 4:34   | Inkom 030710                 |
| 12. KB Skee-Fastigheter (Statoil)  | Inkom 030716                 |
| 13. Olaf Torp  | Inkom 030725                 |
| 14. Elsa Mattsson  | Inkom 030725                 |
| 15. M. Källvik, J. Högden, K-E Moen och A. Rak<br>Hjältsgård 6:62 och 6:31 | Inkom 030728                 |

Nedan redovisas inkomna synpunkter samt miljökontorets kommentarer (K).

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att de geotekniska förhållandena bör förtydligas för att prövning enligt PBL 12 kap. 1§ inte skall behöva ske. Yttrandet bilägges.

**K** Stabilitetsfrågorna för området har analyserats i det geotekniska underlaget till planen. Materialet översändes till SGI. Erosionen i Grålösbäcken beskrivs vara av helt normal omfattning. I det framtida läget för bro över Grålösbäcken finns ett ca 20 m långt område, som påverkats av bäcken. I samband med brobygget kommer stranden att förstärkas. Vattendom skall prövas. Nivån på färdigt golv (FG) i byggnader är satt utifrån erfarenheterna från de höga vattenflödena åren 1999 och 2000. Väg E6 stängdes då för den HHV-nivån + 4,00 m. Byggnaderna ges FG-höjd + 4,30 m, vilket bedöms skapa en fullt rimlig säkerhet. Grundläggning av byggnader kan t ex ske med lättfyllning. Planområdet är att betrakta som ett verksamhetsområde med handel och småföretagande och planbestämmelserna kommer att kompletteras med beteckningarna J och K, som ger möjlighet för kontor och andra verksamheter vid sidan av handel.

Delar av byggelsen utefter E6 är uppförd under en period, som präglats av funktionalismen, såsom fasadmateriell, fönstersättning och taklutningar. Kommunen är i det fortsatta arbetet med att utveckla Skee beredd att stödja fastighetsägarna i deras ambitioner att bevara kulturarvet, som kan leva vid sidan av den nya bebyggelsen.

Inom planområdet har inga områden som omfattas av biotopskydd identifierats. Verksamheten vid den befintliga bensinstationen anses inte utgöra något miljömässigt hot, utan planen innebär att trafiksäkerheten och framkomligheten ökar med ny infart.

Förändring av verksamheten kräver detaljplan.

Kommunen liksom länsstyrelsen avser inte att driva frågan om inlösen av fastigheterna Grålös 4:44 och 4:48.

Vad beträffar utformningen av den nya bebyggelsen inom planområdet är det angeläget för kommunen, att det i detta framträdande läge skapas en miljö, som är värdig Strömstads kommun.

## 2. Vägverket

Enligt Vägverkets förslag till regeringen i augusti 2003, kommer nybyggnad av E6 för delarna Vik - Skee och Skee - Värmlandsbro att påbörjas tidigast 2008.

Vi har följande synpunkter på planen:

- Byggnadsfritt avstånd 30 m från vägområde gäller för väg 164
- E6 är primärväg för transport av farligt gods
- Planskild korsning för oskyddade trafikanter vid korsningen E6/164 bör undersökas
- Fastigheten Grålös 4:44 och 4:48 bör inlösas

**K** Utställningshandlingarna ska justeras enligt punkt 1 och 2 ovan. Mot väg 164 ska byggrätterna för uthus ersättas med prickmark och kvartersgräns justeras så att den ligger minst 5 m från körbanekant. Frågan om passage av E6 för gående får ingående studeras vid genomförandet av bussterminalen. Bussterminalen kommer att främst vara en omstigningsplats mellan olika kollektiva transportsystem och inte en hållplats för verksamhetsområdet.

Kommunen har inte för avsikt att driva frågan om förändring av planområdet utefter E6 utan att låta utvecklingen över tiden och enskilt lösa Grålös 4:44 och 4:48 och övriga fastigheters behov av förändring.

## 3. Banverket

Banverket anser det vara positivt att Skee centrum utvecklas och att kollektivtrafiken samtidigt prioriteras genom ombyggnad av terminalområdet. Korta avstånd vid byten av trafikslag är mycket viktigt för resenären och Banverket hoppas att denna förbättring kan öka användandet av kollektivtrafiken. Banverket ser fram emot vidare samråd med Strömstads kommun och Västtrafik angående planering av det nya terminalområdet.

**K** Synpunkterna noteras.

## 4. Bohusläns museum

Utbyggnadsområdet gränsar i söder och sydöst till ett riksintresseområde, nr O45. Riksintresseområdet representerar den gamla centralbygden i Vätte härad med stor koncentration av fornlämningar samt en stor medeltida kyrka, och finns också utpekad i Strömstads kommuns KMV-program såsom särskilt värdefull miljö.

Bohusläns museum har inget att erinra mot planförslaget, men vill poängtera att det är viktigt att gränsen mot riksintresseområdet respekteras och att en eventuell utvidgning av området inte berör det skyddade området.

**K** Det finns inga planer på att utvidga bebyggelsen mot riksintresseområdet. Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

## **5. Fortum Distribution AB**

Vi kommer att behöva en eller flera transformatorstationer i anslutning till det nya området för att täcka det nya effektbehovet. Vi diskuterar gärna plats i samråd med planförfattaren. Vi hoppas att det går att få E-områden inom området och vill gärna påminna om att avståndet mellan transformatorstation och byggnad skall vara minst 5 m.

**K** Vid samråd med Fortum framkom att beroende på effektbehovet kan det behövas upp till tre transformatorstationer inom planområdet. Möjligheten finns även att en eller flera fastighetsägare köper 10 kV och har egen transformator. Optimal placering är därför inte möjlig att ange i planskedet. Planbeskrivningen skall därför kompletteras med uppgiften att det är förenligt med planens syfte att anordna transformator på valfri plats inom H-områdena, så länge placeringen inte är negativ för siktförhållanden för trafiken.

## **8. Handelsanställdas förbund**

Arbetskyddsstyrelsens författningssamling ska beaktas vad det gäller lastning, lossning och tillfarter till butikerna. I de fall byggnadsmålan krävs för byggnadsåtgärder avseende arbetslokaler eller personalrum får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän skyddsombud eller organisation som företräder arbetstagarna har fått tillfälle att yttra sig över arbetslokalernas utformning ur arbetsmiljösynpunkt. Handels avd 10, Box 82, 461 22 Trollhättan, emotser därför ritningsunderlag för granskning gällande de arbetslokaler som faller inom vårt område.

**K** Synpunkterna inarbetas i genomförandebeskrivningen.

## **9. Omsorgsnämnden, Strömstads kommun**

Planens intentioner avseende tillgänglighet verkar tillfredställande men bör förtydligas vad avser:

- Vid utformning av markbeläggning och gångytor måste anvisningar för synskadade (refflor och kantstenar) göras så att dessa ej innebär att andra funktionshindrade, såsom personer med rörelsehinder, får sämre tillgänglighet till området.
- Den buss- och tågterminal som kommer att byggas kommer att bli mycket frekventerad och vara en knutpunkt för kollektivtrafiken. Detta innebär att den måste utformas så att den är tillgänglig för alla med funktionsnedsättning, d v s den måste uppfylla "grön standard" enligt anvisningarna för terminaler och hållplatser enligt "Riktlinjer och standard/normer – Tillgänglighet för personer med funktionshinder till trafiken i Västra Götaland".

**K** Synpunkterna inarbetas i planbeskrivningen under rubriken Tillgänglighet.

## **10. Kretsloppsavdelningen, Strömstads kommun**

Detaljplanen bör kompletteras med en VA-utredning som bl.a. redovisar förslag till avloppslösning samt hur VA-ledningssystem ska grundläggas för att förhindra framtida problem med sättningar.

Hämtningsställen för avfall och dessas utformning skall framgå av kommande detaljprojektering och redovisas i bygglovsansökan.

Återvinningsstationen vid Statoil bör flyttas in i planområdet för att öka servicegraden i handelsområdet, möjliggöra ökad återvinning och för att minimera riskerna med korsande trafik över väg 164.

- K** De VA-utredningar som behövs för detaljplanen har kompletterats. Planbeskrivningen ska justeras med utdrag ur aktuella kartor. Uppgiften om angivande av hämtningsställen inarbetas i genomförandebeskrivningen.  
En ny återvinningsstation föreslås bli placerad vid södra gaveln på huvudbyggnaden och anslutning till den planerade bussparkeringen.

## **11. Leo Jörgensen, Grålös 4:34**

Motsätter sig att det blir utfartsförbud från fastigheten mot nuvarande väg E 6.

- K** Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör det möjligt att stänga utfarter mot nuvarande väg E6 om trafiksäkerheten äventyras. Kommunen har inte för avsikt att driva frågan om förändring av förhållandena för fastigheterna utefter E6, utan kommer över tiden att följa utvecklingen och söka lösa de enskilda fastigheternas behov av förändring allt eftersom.

## **12. KB Skee-Fastigheter, Grålös 6:10**

Fastighetsägaren förutsätter att den mark som försvinner i sydöst på fastigheten kan kompenseras med att vi får tillgång till det nya område som uppstår mellan nuvarande infartsväg och föreslagen lokalgata.

Av planförslaget framgår att inom området skall finnas plats för bilvårdsanläggning. Vi antar att man på denna punkt menar att lokaliseringen av bilvårdsanläggningar skall ske till vår fastighet och att inte planen syftar till att ytterligare bensinstationer etc skall inrymmas inom området.

På grund av semestrar på Statoils huvudkontor kan kompletta synpunkter inte lämnas förrän i mitten på augusti.

- K** Kommunen är positiv till ett markbyte i enlighet med vad fastighetsägaren är inne på. Planen innebär inga hinder för en sådan lösning. Någon ny bilvårdsanläggning inom planområdet är inte aktuell och förändring av befintlig anläggning får prövas efter framställan om plantillstånd.

## **13. Olaf Torp, Grålös 4:44**

Fastighetsägaren motsätter sig att fastighetens utfart mot nuvarande väg E6 stängs.

- K** Hela fastigheten är utlagd som skyddsområde i detaljplanen. Kommunen har inte för avsikt att driva frågan om förändring av förhållandena för fastigheterna utefter E6, utan kommer över tiden att följa utvecklingen och söka lösa de enskilda fastigheternas behov av förändring allt eftersom.

#### **14. Elsa Mattsson, Grålös 4:48**

Fastighetsägaren motsätter sig att fastighetens utfart mot nuvarande väg E6 stängs.

- K** Detaljplanen innehåller en bestämmelse som gör det möjligt att stänga utfarter. Kommunen har inte för avsikt att driva frågan om förändring av förhållandena för fastigheterna utefter E6, utan kommer över tiden att följa utvecklingen och söka lösa de enskilda fastigheternas behov av förändring allt eftersom.

#### **15. M. Källvik, J. Högden, K-E Moen och A. Rak, Hjältsgård 6:62 och 6:31**

Vill inte att den nya föreslagna lokalvägen till Lionshov ska ansluta till Hjältsgårdsvägen framför deras tomter. Om Hjältsgårdsvägen ska stängas av längre österut skulle den nya vägen bli den kortaste ut ur samhället vilket markant skulle öka trafiken framför deras tomter. Föreslår att den nya lokalvägen istället byggs på andra sidan Lionshov, längs med den befintliga GC-vägen där.

- K** Avsikten med den nya lokalvägen är att avlasta Hjältsgårdsvägen från trafiken till Lionshov och inte att förändra trafikflödena i samhället för övrigt som skulle påverka trafiken på t ex Skolvägen. Illustrationen ändras för att visa anslutning till parkeringen på Lionshov enbart via den nya lokalgatan. Förändringar av trafikflödena i samhället regleras enligt den lokala trafikförordningen. Föreslagen sträckning av vägen till Lionshov har bedömts bli de minsta trafikrörelserna.

### **SAMMANFATTNING**

Den västra flygeln på huvudbyggnaden skall inte ges någon procentuell begränsning av byggrätten, då behov ej föreligger.

Med anledning av inkomna synpunkter föreslås att planförslaget ändras enligt vad som anges i kommentarerna ovan.

### **NAMNLISTA**

Följande personer har framfört synpunkter som helt eller delvis ej har tillgodosetts:

Leo Jörgensen, Grålös 4:34

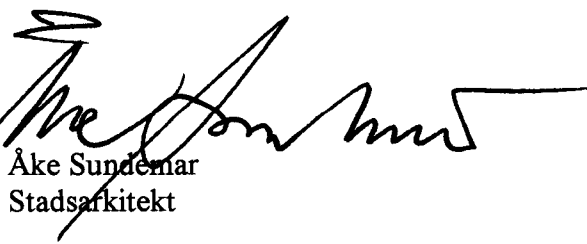
Olaf Torp, Grålös 4:44

Elsa Mattsson, Grålös 4:48

M. Källvik, J. Högden, K-E Moen och A. Rak, Hjältsgård 6:62 och 6:31

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljökontoret 2003-08-28



Åke Sundén  
Stadsarkitekt



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALAND

Samhällsbyggnadsenheten

Gunnar Wockatz  
arkitekt

0521/ 60 54 91



*epost int. 25/8*

SAMRÅDSYTTRANDE Diarienummer  
2003-08-25 402-46391-2003

Sida  
1(2)

Miljönämnden i  
Strömstads kommun  
452 80 STRÖMSTAD

## Förslag till detaljplan för GRÄLÖS 4:56 M FL i Strömstads kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2003-05-23 för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL)

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befävar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig eller att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas. Frågor kring de geotekniska förhållandena behöver förtydligas för att det slutligt skall kunna avgöras om det som föreslås blir lämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

Områdets exploatering är underbyggd både i översiktplanen och fördjupningen av denna. Exploateringen avses vara ett led i strategin att styra handelsutvecklingen till lämpliga områden och att utveckla Skee. Länsstyrelsen har dock tidigt i samrådsprocessen pekat på det risktagande som byggande på ett låglänt område med dåliga geotekniska förhållanden medför. Detaljplanens särskilda utredning om geotekniken visar på betydande sättningar och omfattande men genomförbara grundläggningsåtgärder. Det är kommunen som nu skall ta ställning till om området ändå är lämpligt att exploatera.

För att Länsstyrelsen slutgiltigt skall kunna ta ställning till stabilitetsfrågan vill SGI ta del av beräkningsunderlaget. SGI vill dessutom ha svar på om erosion pågår i den närbelägna Grälösbäcken.

Det är viktigt att bedömning av lägsta nivå för golv är väl genomtänkta och tar hänsyn både till högsta vattenstånd och sättningar.

### Råd om tillämpningen av PBL

Länsstyrelsen noterar att exploateringen endast inriktas mot handel. Men utvecklingen i nya handelsområden är att kunna erbjuda mer än bara billiga varor. Kvalitetsaspekten i olika avseenden hävdas allt oftare. Det vore alltså önskvärt att exploateringen även gavs ett större kunskapsinnehåll. Kommunen bör alltså överväga att ge en del av området en kompletterande användning.

Länsstyrelsen konstaterar att den funkisbebyggelse, som omsluter befintlig väg E6 vid samhällets södra infart, är sammanhållen och ett karaktäristiskt inslag i denna del av orten. Det är en kommunal uppgift att i enlighet med ambitionerna i kulturmiljöprogram m m på lämpligt sätt beakta detta kulturarv.

I den fortsatta bearbetningen av planen bör kommunen kontrollera om biotopskyddsobjekt förekommer inom området och i så fall beakta detta i planeringen. I projekteringsarbetet för lokalgatans passage av Grålösbäcken kan tillstånd för vattenverksamhet behövas.

I sammanhanget bör den bensinstation, som ligger norr om området, beaktas. Kan den direkt eller indirekt påverka den nu aktuella planen, inte minst miljömässigt?

Vägverket har lämnat ett eget yttrande. Förutom dess sista punkt stödjer Länsstyrelsen dess innehåll, (jfr ovan, överst på denna sida).

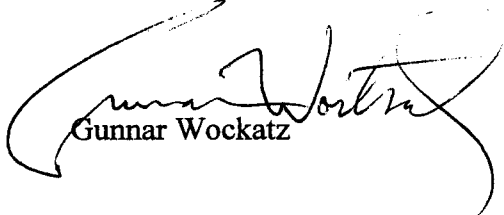
### **Synpunkter i övrigt**

Det är angeläget att byggnaderna inom området ges en god arkitektonisk och sammanhållen utformning.

Bohusläns Museum, Telia Sonera, Banverket, Vattenfall Västrät AB har inget att erinra mot planen.

### **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.



Gunnar Wockatz

Bilaga för kännedom: Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Bohusläns Museum, Telia Sonera, Banverket, Vattenfall Västrät AB

Kopia (utan bilaga) till: Lars Tysklind, miljöchefen, Gränsland Arkitekter AB, Vägverket Region Väst, länskontoret i Vbg, SGI,