

Dnr MN/2002-0029



Detaljplan för
Flåghult 1:51 m fl
Strömstads Kommun

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

HUR UTSTÄLLNINGEN HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2008-06-19 § 193 att ställa ut detaljplanen enligt PBL 5 kap 23 §. Planhandlingarna har varit utställda under tiden 2008-08-30 till 2008-09-30 Handlingar har funnits tillgängliga i informationen på stadshuset, stadsbiblioteket samt på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2008-10-01

1.	Länsstyrelsen	Inkom 2008-09-26
2.	Vägverket	Inkom 2008-09-16
3.	Tekniska förvaltningen	Inkom 2008-09-24
4.	Ägarna till Flåghult 1:53	Inkom 2008-09-29
5.	Mai och Erling Ottoson	Inkom 2008-09-30

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iaktas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet.

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats.

Det kan dock därutöver påpekas, att planbeskrivningen kompletterats när det gäller buller. Beskrivningen föreslår också att väggkonstruktionen mot väg 1052 bör utföras så, att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Länsstyrelsen rekommenderar att planen kompletteras med en planbestämmelse härom.

Kommentar:

Den bestämmelse som Länsstyrelsen förordar införs i detaljplanen innan antagande.

2. Vägverket

Ingen erinran.

3. Tekniska förvaltningen

Vändplanen bör utformas så att en sopbil kan vända. Om det inte är möjligt p g a utrymmesskäl måste anslutningen av gångvägen utformas så att man köra in nosen på sopbilen åt ena hållet och backa åt andra.

Kommentar:

Hur anslutningen till gångvägen utformas regleras i exploateringsavtalet.

4. Ägarna till Flåghult 1:53, genom Astrid Deppert

Ägarna till Flåghult 1:53 ställer i sitt yttrande flertalet frågor kring planen.

- Måste Flåghult 1:53 anslutas till vatten- och avlopps nätet?
- Hur ska utfart lösas från 1:53 och fastigheten norr om denna?
- Vilka rättigheter och plikter har 1:53 i den nya lokalvägen?
- Gäller kraven för trafikbuller även för 1:53?
- Illustrationen och planbeskrivningen stämmer inte när det gäller antalet flerbostadshus, vad gäller?
- På en bild redovisas en extra brunn för dricksvattenförsörjning, vad gäller, den eller kommunalt?
- Kommunen bör ansvara för en lekplats för alla barn i Flåghult.
- Är det ok att placera lekplatsen i närheten av infiltrationen i avloppsreningen?
- Vid skapade av rekreationsområden bör även hänsyn tas till pensionärer.
- Vad menas med att ”befintliga fastigheter norr om väg 1052 är anslutna till kommunalt vatten...”?
- Ska det byggas ett nytt eller större minireningsverk och var ska det placeras?
- Värmesystem med vattenburen värme kanske inte är ett system som håller i framtiden, är det tillåtet med vedkamin?
- Kommunen måste garantera att minireningsverket uppfyller kvalitetskrav.
- Bestämmelserna om utformning bör även finnas i genomförandebeskrivningen.
- Utformningsbestämmelserna är otydliga och reglerar inte utformningen exakt.

- Det finns en osäkerhet hur många lägenheter som kan byggas, finns överkapacitet för vatten och avlopp?
- Vilka kommer att få nyttja GC-vägen i framtiden, ex ridhästar?
- GC-vägen bör förlängas fram till badplatsen.
- Hastigheten på väg 1052 bör sänkas till 50 km/h innan lokalvägen till planområdet.
- Vem kommer ansvarar för drift av vatten- och avloppsledningar, det råder oklarhet i genomförandebeskrivningen?
- Vad innebär ansvarig för drift av vattentäkt?
- Varför ska det bildas en ny samfällighetsförening? Området bör ingå i Krokstrand/Björneröd/Flöghult samhällsförening?
- Varför ska gemensamhetsanläggningar förvaltas av en samfällighetsförening och inte av delägarförvaltning?
- Kommunen bör se till att namnet Flöghult används på kartor m m samt att det går att söka på via kommunens webbsida.

Kommentar:

Kommunen kan inte tvinga en enskild fastighetsägare att ansluta sig till kommunalt vatten. När det gäller avlopp kan däremot kommunen förelägga en fastighetsägare att ordna sitt avlopp om den befintliga avloppslösningen inte uppfyller lagkraven. Vid ett sådant tillfälle utreds vilken lösning som är den bästa för fastigheten.

För Flåghult 1:53 kommer krav på ändrar utfart ställas vid eventuell ombyggnation, ex nytt garage. När det gäller den nya fastigheten norr om Flåghult 1:53 får denna utfart mot vändplanen.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer en lantmäteriförrättning genomföras där de olika fastigheternas skyldigheter och rättigheter kommer att fastställas när det gäller t ex vägen.

Värdena för trafikbuller gäller även Flåghult 1:53 vid väsentlig ändring av byggnaden, men inte så som byggnaden är idag.

Plankartan medger att man bygger två flerbostadshus om önskemål finns. Det är plankartan som är den juridiskt bindande. Illustrationen är inte juridisk.

Bilden är tagen ur planprogrammet där en lösning var att försörja området med vatten från en brunn. Nu gäller kommunalt vatten och brunnen är inte längre aktuell.

Kommunen gör generellt så att det ställs krav på små lekplatser i anslutning till nya bostadsområden för närlek. Ansvar för dessa läggs på exploitören.

Det finns inga problem med att lägga lekplatsen i närheten av infiltrationsanläggningen.

I kommunens arbete med översiktlig planering och i frågor om tillgänglighet belyses olika människors behov i samhället. I just detaljplanen har ett särskilt fokus lagts på barns behov av närlekplatser.

Med att befintliga fastigheter är anslutna till kommunalt vatten menas just detta, att fastigheter längre norrut mot samhället är anslutna till det kommunala vattenledningsnätet.

Det kommer att anläggas ett nytt minireningsverk och de olika delarna i detta kommer att placeras så som va-utredningen visar och som också redovisas i planbeskrivningen.

Det som står i planbeskrivningen om uppvärmning är en önskan från kommunens sida men kan inte regleras juridiskt på plankartan. Andra uppvärmningssätt kan alltså bli aktuella i framtiden. När det gäller vedkaminer har kommunen en vedeldningspolicy som gäller.

Liksom alla andra avloppslösningar ska minireningsverket hålla de krav som lagstiftningen kräver.

Genomförandebeskrivningen är inte ett juridiskt dokument utan det som ska regleras ska finnas som bestämmelser på plankartan. Därför finns endast utformningsbestämmelserna på kartan.

Utformningsbestämmelserna är ganska flexibla för att möjliggöra för den enskilde att bygga det hus som passar just dem. Några restriktioner finns dock för att området ska bli homogent.

Det finns kapacitet för vatten och avlopp för att klara exploateringen även om det skulle komma till något hushåll jämfört med siffrorna i planbeskrivningen.

GC-vägen kommer att vara som andra GC-vägar i kommunen. Något hinder för ridning finns ej. Visar det sig att vägen behöver nyttjas för motorfordon för att inga andra vägar finns får detta tas upp i lantmäteriförrättningen så att tillstånd kan fås.

Det är Vägverket som beslutar om hastigheten på väg 1052 men kommunen kan ta upp detta vid tillfälle.

Till dess att det är bildat en samfällighetsförening är det exploatören som ansvarar för anläggande och drift av vatten- och avloppsledningar.

Drift av vattentäkt ska tas bort ur tabellen.

Den samhällsförening som finns är inte bildad hos lantmäteriet för att ansvara för vissa uppgifter utan är en ideell förening. Boende i det nya området kan även vara medlemmar i denna men en samfällighetsförening är en helt annan sak.

Lantmäteriet avgör vilken förvaltningsform som är lämpligast i området.

Kommunen har ingen möjlighet att ändra det namn som Lantmäteriet beslutat för samhället. Däremot kan kommunen göra bägge namnen sökbara på vår webbsida.

5. Mai och Erling Ottoson, Flåghult 1:15

Norra in- och utfarten till den väg som i planen föreslås bli gång- och cykelväg bör flyttas innan en olycka sker. Utfarten ligger idag mitt i en trevägskorsning.

Kommentar:

Denna korsning ligger utanför planområdet och regleras inte i samband med denna detaljplan.

SAMMANFATTNING

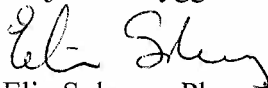
Inför antagandet kommer några mindre redaktionella ändringar göras i detaljplanen enligt kommentarerna ovan.

NAMNLISTA

Inga kvarstående erinringar finns mot planen.

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen 2008-10-01



Elin Solvang, Planeringsarkitekt

