



Detaljplan för
Del av Strömstad 4:31 m fl
Strömstads kommun

Dnr MBN/2008-0072

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

HUR UTSTÄLLNINGEN HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-10-22 § 223 att genomföra en utställning för rubricerat ärende. Planförslaget har varit utställt under tiden 2009-10-29 till 2009-11-27. Handlingarna har funnits tillgängliga i informationen på Stadshuset, på Stadsbiblioteket samt på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2009-11-30:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Inkom 2009-11-27 |
| 2. Statens Geotekniska Institut | Inkom 2009-11-25 |
| 3. Lantmäterimyndigheten | Inkom 2009-11-27 |
| 4. Bohusläns museum | Inkom 2009-11-24 |
| 5. Godisbolaget AB, Joachim Arcari | Inkom 2009-11-06 |
| 6. Eurocash Food AB, Fredrik Jacobsson | Inkom 2009-11-26 |

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 miljö kvalitetsnormer 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.

I samrådsyttrande har Länsstyrelsen velat värna tillgängligheten till fornlämningen. I denna fråga har kulturmiljö enheten uppmärksamats på att området söder om planområdet (tidigare NATUR-betecknat) ingår i kommunens naturvårdsplan. I den konstateras att området bör lämnas i fred men också att en stig bör tas upp och skyltar sättas upp. Företrädaren för exploatören föreslår nu att parkeringen i anslutning till industriområdet öster om planområdet skulle kunna nyttjas och att den nämnda stigen via skyltar skulle kunna leda från parkeringen till fornborgen. Under förutsättning att en sådan lösning kommer till stånd anser Länsstyrelsen att fornlämningen är tillräckligt tillgängliggjord. Kommunen behöver alltså tillsammans med de berörda parterna Länsstyrelsen, Bohusläns Museum samt exploatören finna formerna för ett genomförande.

Planen innehåller bestämmelsen ”...Avvikelse från högsta byggnadshöjd, kopplat till byggnadsdelarnas funktion får göras i den utsträckning miljö- och byggnämnden prövar detta lämpligt.” Länsstyrelsen ifrågasätter bestämmelsen. PBL ger i sig utrymme för mindre avvikelser. Avses bestämmelsen kunna medge större avvikelser än vad som betraktas som mindre? Något sådant bedömer Länsstyrelsen inte vara godtagbart och i så fall bör bestämmelsen med föreslagen formulering vara onödig.

Kommentar: I området kring fornborgen har kommunen redan markerat stigar. En skylt som visar dessa stigar är beställd men har inte levererats och monterats ännu.

Bestämmelsen om avvikelse från högsta byggnadshöjd tas bort till antagandet.

2. Statens Geotekniska Institut

SGI finner att planområdets geotekniska förutsättningar har klarlagts på ett för planskedet tillfredsställande sätt och de har därför inga invändningar mot planen. Planbeskrivningen behöver dock kompletteras enligt följande:

- Uppgift om PM Geoteknik behöver tillföras innehållsförteckningen under ”Övriga handlingar”
- Avsnittet om ”Bergsslänter” behöver kompletteras med uppgifter om att ytterligare undersökningar, och vid behov åtgärder, krävs för slänten i den södra fastighetsgränsen och ev också i den norra gränsen.
- Avsnittet om ”Radon” behöver revideras m h t att högradonmark kräver radonsäker grundläggning (även felaktig uppgift i PM Geoteknik)

Kommentar: De redaktionella ändringar som SGI efterfrågar kommer att göras i antagandehandlingarna.

3. Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

4. Bohusläns museum

I utställningshandlingen saknas konkreta förslag hur tillgängligheten till fornborgen Strömstad 2 ska lösas. I samråd med museet och Länsstyrelsen bör kommunen och fastighetsägaren ta fram förslag på hur tillgängligheten till fornborgen i söder kan säkras.

Kommentar: I området kring fornborgen har kommunen redan markerat stigar. En skylt som visar dessa stigar är beställd men har inte levererats och monterats ännu.

5. Godisbolaget AB, Joachim Arcari

Planarbetet bör avbrytas då det inte har stöd i gällande översiktsplan.

Ytterligare uppdelning av handeln i ett ”tredje” handelsområde kan få konsekvenser för befintlig handel i centrum och på Oslovägen.

Det finns indikationer på att Systembolaget är intresserade av att etablera sig här ihop med ICA Kvantum. Detta kommer att skapa ett tryck på omkringliggande fastigheter att också omvandlas till handel, vilket kommer leda till mer trafik och oönskade konsekvenser.

Arcari står fast vid tidigare lämnade synpunkter.

Kommentar:

Kommunens översiktsplan är inte aktuell och arbete pågår med att ta fram en ny för hela kommunen samt en fördjupning över centrum. Eftersom stöd saknas i översiktlig planering har ett programskede inkluderats i planprocessen. Kommunen gör inte bedömningen att de synpunkter som inkommit under processen gör att planarbetet ska avbrytas.

Kommunens avsikt är inte att skapa ett nytt handelsområde på Prästängen utan att enbart skapa möjlighet för en ICA Kvantum-affär att etablera sig här. Miljö- och byggnämnden har varit mycket tydlig med detta både i kontakter med fastighetsägaren, ICA och Systembolaget. Planen har en tydlig begränsning i vilken omfattning handel kan bedrivas på fastigheten för att säkerställa denna avsikt.

Miljö- och byggnämnden har inte fått in några andra ansökningar om att ändra detaljplaner i området i syfte att tillåta mer handel och nämnden ser det nu aktuella planarbetet som en enstaka komplettering av livsmedelshandeln i den södra delen av tätorten och har inga planer på att tillåta någon större omvandling av Prästängens verksamhetsområde.

6. Eurocash Food AB, Fredrik Jacobsson

Hänvisar till tidigare lämnade synpunkter.

Kommentar: Dessa synpunkter har kommenterats i tidigare handlingar.

SAMMANFATTNING

Efter utställningstidens utgång har yttranden inkommit från Västtrafik, Kommunstyrelsen och Tekniska förvaltningen, samtliga dessa lämnar yttrande utan erinran mot planförslaget.

Mindre redaktionella ändringar görs till antagandet av planen beträffande skrivningen om de geotekniska förutsättningarna samt området kring fornborgen.

NAMNLISTA

Följande har framfört synpunkter under programsamråd, samråd och utställning som helt eller delvis inte har tillgodosetts:

Ej berörda sakägare:

Godisbolaget AB, Joachim Arcari

Eurocash Food AB, Fredrik Jacobsson

Matbolaget AB, Jonathan Staxäng

MILJÖ OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2009-12-03

Plan- och kartavdelningen

Elin Solvang
Planeringsarkitekt