

REDOGÖRELSE FÖR PROGRAMSAMRÅD

Detaljplan för Rossö 1:69, 3:15 m fl, Strömstads kommun

HUR PROGRAMSAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2006-12-14 § 287 att genomföra ett programsamråd. Planprogrammet har varit utsänt för samråd under tiden 2007-02-15 till 2007-04-09. Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på stadshuset, affären på Rossö, Rossö skola samt på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2007-04-10:

1. Länsstyrelsen	Inkom 2007-03-14
2. Vägverket	Inkom 2007-02-23
3. Rossö Samhällsförening	Inkom 2007-03-19
4. Kommunstyrelsen	Inkom 2007-03-26
5. Barn- och utbildningsnämnden	Inkom 2007-04-02
6. Tekniska förvaltningen, Ulf Karlsson	Inkom 2007-03-19
7. Tekniska förvaltningen, Bo Thuresson	Inkom 2007-02-23
8. Räddningstjänsten	Inkom 2007-02-26
9. Karin och Kjell Carlsson, (Rossö 1:107 och 1:29), (Karin I Carlsson lagfaren ägare till Rossö 1:29)	Inkom 2007-03-19
10. Li Hasselmark (½ -ägare av Rossö 1:108)	Inkom 2007-04-10
11. Hogens samfällighetsförening (Rossö ga:8)	Inkom 2007-04-10

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra utifrån natur- eller kultursynpunkt. Länsstyrelsen påpekar dock i sitt yttrande att de håller med Vägverket i sitt yttrande gällande hållbarheten i trafikförsörjningen bl.a. behöver kollektivtrafikens funktion belysas på ett bra sätt. Länsstyrelsen hänvisar även till sitt tidigare yttrande gällande Rossö 3:15 m fl.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall trafiksituationen med utgångspunkt från ett hållbarhetstänk beskrivas.

2. Vägverket

Vägverket har ingen erinran mot planen i stort men anser att frågor som berör en hållbar utveckling saknas i planen. Vägverket påpekar att vid planering av bostäder där service och arbetstillfällen saknas bör kollektiva transportmöjligheter belysas samt diskussion föras för hur man kan få den beräknade trafiken (ca 6 resor per hushåll/dag) att minska.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet skall trafiksituationen med utgångspunkt från ett hållbarhetstänk beskrivas.

3. Rossö samhällsförening

Rossö samhällsförening ställer sig mycket positiva till planen. Att möjliggöra bygget av hyreslägenheter på Rossö kommer att stärka helårsboende och därmed lokalsamhället på Rossö. Lokaliseringen överstämmer väl med de riktlinjer som samhällsföreningen föreslagit i det pågående arbetet med fördjupad översiktsplan för södra kustområdet. Planprogrammet skapar även förutsättningar för tomter på Rossö 3:15 vilket samhällsföreningen ställer sig positiv till med förutsättning att insatser görs för att styra dessa mot helårsboende. Försäljning med tomträtt eller möjligheten att erbjuda tomterna till intressenter i en blivande tomtkö bör övervägas.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer diskussioner om upplåtelseformer och exploatering med fokus på helårsboende för att stärka Rossö samhälle att fortgå.

4. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen är positiva till planens intentioner och framhåller att det är angeläget att byggnationen genomförs. Planen redovisar en bra balans mellan villor och hyreslägenheter. Kommunstyrelsen framhåller även att det vore önskvärt att en dialog sker med markägaren om möjligheterna att införliva tomten Rossö 1:108 i det fortsatta detaljplanarbetet.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer dialog att föras med markägarna till Rossö 1:108.

5. Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden beslutar att trygga och säkra busshållplatser, belysta cykel- och gångvägar samt lekplatser för barn skall beaktas.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer trygga och säkra busshållplatser, belysta cykel- och gångvägar samt lekplatser för barn beaktas.

6. Tekniska förvaltningen, Ulf Karlsson

Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot föreslaget planprogram under förutsättning att det fortsatta arbetet följer den av Tekniska förvaltningen upprättad kravspecifikation daterad 2004-02-23, dnr TN/2004-0081.

Kommentar:

Planarbetet följer Tekniska förvaltningens kravspecifikation 2004-02-23, dnr TN/2004-0081.

7. Tekniska förvaltningen, Bo Thuresson

Eftersom handlingen ej innehåller karta utvisande vägar och byggnaders placering vill Tekniska förvaltningen påpeka att väg till fastighetens hämtningsställe för avfall skall vara farbar för sopbil och försedd med vändplats. Backning accepteras ej.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer Tekniska förvaltningens synpunkter rörande sophämtning beaktas.

8. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten påvisar att då planområdet är beläget långt från närmsta brandstation kommer särskild hänsyn till säkerhet för människa och egendom att behöva beaktas. Insattiden (från larm till räddningsstyrka på plats) kan förutsättas till ca 25min. För att framkomligheten för räddningsfordon och ambulans säkerställes krävs hårdgjord yta och minst 3,5 meter fri vägbredd oavsett parkerade bilar etc. Framkommigheten får heller inte försämrats av bommar, farthinder etc. Brandvattenförsörjningen kommer att behöva förstärkas med en strategiskt placerad markbrandpost (utformad enligt VAV P38). På tvåvåningshus kan komma att krävas väggfasta utrymningsstegar för övervåningen. Även boende sprinklers kan komma att behövas inom planerade hyreshusbestånd.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer Räddningstjänsten synpunkter beaktas.

9. Karin och Kjell Carlsson (Rossö 1:107 och 1:29), (Karin I Carlsson lagfaren ägare till Rossö 1:29)

Bebyggelse

I sitt yttrande framhåller Karin och Kjell Carlsson att kringliggande bebyggelse är utförda som enplanshus, för att den planerade bebyggelsen inte skall bli för dominerande vore det därmed lämpligt att även de planerade byggnaderna utförs som enplanshus. I gällande plan för Rossö 3:15 medgavs att i vissa delar av planområdet uppföra byggnader i två våningar, i det pågående planändringsarbete förespråkar Karin och Kjell Carlsson att det enbart skall medges envåningshus.

I sitt yttrande framhåller Karin och Kjell Carlssons att kommunen skall avvakta med området market med B? samt området mellan B och B?. Karin och Kjell Carlsson ställer sig frågande till om det finns behov av 10-15 lägenheter på Rossö.

Vägar

För att nå skogsområdet väster om planområdet behöver fastigheten 1:29 rätt att nyttja vägen genom planområdet. Fastigheten 1:29 använder den samfälliga vägen (S:36) samt även förlängningen av denna väg, påpekar Karin och Kjell Carlsson. Vid vägförrättning 1983-06-15, Ga:15 medräknades inte 1:29:s areal nordost om sankmarken. Vid avstyckning av 1:92 utfördes ingen åtgärd för väg så 1:29 skulle nå skogsmarken. Det vore lämpligt att i samband med att planområdet avstyckas, även lösa vägfrågan till skogsmarken menar Karin och Kjell Carlsson.

Utdrag från planprogrammet (2006-11-20) s.9

”Åtkomsten till området ska ske via Myrens väg som går genom bostadsområdet Myren. Vägnätet inom programområdet ska ges en sådan utformning att trafikmatning till framtida bostadsutbyggnad sydväst om området ska kunna ske via detta vägnät.”

Karin och Kjell Carlsson undrar om ovanstående text från planprogrammet innebär att fastigheter inom gråmarkerade B-område samt 1:34 och arrendetomten skall få utfart genom

Myrens bostadsområde. Karin och Kjell Carlsson undrar också om detta innebär att även trafiken från framtida utbyggnad åt sydväst skall ske genom Myrens bostadsområde. Den framtida utbyggnadens omfattning bör även klarläggas framhåller Karin och Kjell Carlsson. De önskar ett förtydligande.

Karin och Kjell Carlsson framhåller i sitt yttrande att eftersom detaljplanen även skall utformas så att den möjliggör anslutning till vägnätet åt söder vore det möjligt att redan nu utföra denna väganlutning. Det skulle innebära att ingen trafik från nya områden skulle gå genom Myrens bostadsområde utan att anslutningen sker till södra Rossövägen. De framhåller vidare i sitt yttrande att vägen inte skall utformas så att den direkt kopplar samman Myrens väg med södra Rossövägen. Det skulle innebära att Myrens väg skulle bli genomfartsväg för trafik till hamnen, affären och Kockholmsvägen mm. Karin och Kjell Carlsson anser att en sådan lösning inte är önskvärd.

Dagvatten

Karin och Kjell Carlsson ställer sig frågande som ägare till fastighet 1:29 hur dagvattenfrågan löses. De framhåller att dagvatten från det nybildade området inte kan ledas genom fastigheten Rossö 1:29 eftersom det framtida användningsområdet för denna del av fastigheten inte är bestämd.

Enligt planprogram sida 10:

"De slutsatser som lämnades i dagvattenutredningen tillhörande gällande detaljplan för Rossö 3:15 m. fl.1:69 placeras på berg och därmed inte medför några hårdgjorda ytor."

Det borde enligt Karin och Kjell Carlsson bli förändring enligt nedan.

Det kommer att läggas ett dagvattennät på 1:69. en stor del av vattnet kommer att bortföras i ledningar. Det kommer inte att bli ett utspritt mottagande av vattnet på 1:69 som det naturligt är nu. Det kommer att bli en större vattenkoncentration samt att det blir en snabbare avrinning vilket kommer att påverka vattenföringen till kulverten.

Vidare kommenterar Karin och Kjell Carlsson angående dagvattenhanteringen i det framtida utbyggnadsområdet, område B?, att det sannolikt inte kommer att vara öppna diken på eller mellan fastigheterna. Det innebär att fördröjningseffekten kommer att minska eller helt försvinna. Det vore en bättre lösning att vattenflödet utjämnades och fördröjdes inom planområdet innan avledning. Förlägg dagvattenledningarna i samma schakt som vatten och spillvatten fram till anslutningspunkten. Gå därefter vid sidan av vägen åt öster (vägen mellan 1:123 och 1:124), och anslut på 500 mm ledningen norr om brunnen i vägen. Det blir också en billigare lösning med ett schakt för tre ledningar som lutar åt samma håll framhåller Karin och Kjell Carlsson.

Karin och Kjell Carlson undrar i sitt yttrande om det behövs tillstånd från Länsstyrelsen att utföra nyanläggning av diken och att bortföra dagvatten från parkeringsytor och vägar?

Utredningsbehov

Karin och Kjell Carlsson undrar om det vore ett bra tillfälle att i samband med att fördjupande skisser på hur området skall disponeras för flerbostadshus och villatomter även pröva om Rossö 1:29 kan erhålla plantillstånd för marken direkt i anslutning till planområdets gräns åt

norr och med en bredd som är lika som planområdets (minskning i förhållande till området i planansökan). Det finns en ansökan om plantillstånd från 2004-09-03. Ansökan avslogs med skälet att ny bostadsbebyggelse skall prövas mot en antagen fördjupad översiktsplan. Beslut att inte påbörja planläggningen innan FÖP södra kustområdet har antagits av Kommunfullmäktige. Då området är förhållandevis litet i förhållande till den planerade byggnationen på 1:69 och 3:15 m.fl. borde vara möjligt att detta område tas med i pågående detaljplanarbetet menar Karin och Kjell Carlsson.

Kommentar:

Bebyggelse

För att den planerade bebyggelsen skall samspela med kringliggande bebyggelse kommer bebyggelsens utformning och placering att i det fortsatta planarbetet studeras och redovisas. Våningsantal kommer att utredas och redovisas i det fortsatta planarbetet, kommunens bedömning är att det även fortsättningsvis kommer tillåtas 2 våningar i vissa delar av området.

Beträffande antalet bostadsenheter som planeras inrymmas i flerbostadshus inom området så finns en ambition om att kunna erbjuda ett varierat utbud av boenden i Strömstad kommun. Rossö samhällsförening har aktivt deltagit i dialogen med att ta fram underlag för att stödja boendesituationen med inriktning på att stärka Rossö samhälle. Det finns idag ett uttalat behov av större variation i boendet på Rossö. I det fortsatta planarbetet kommer planens omfattning utredas ytterligare

Vägar

Vägförsörjningen till Rossö 1:29 kommer i planarbetat att säkerställas. Även en ny lantmåteriförrättning för att justera andelstal kan komma att bli aktuell. Tillfartsvägen till planområdet har i tidigare planarbete utretts och Myrénsväg har bedömts som den mest lämpade tillfartsvägen.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen i området kommer att utredas vidare.

Utredningsbehov

I det fortsatta planarbetet kommer inte planområdet att vidgas. På platsbesök har kommunen gjort bedömningen att området har en naturlig avgränsning i förhållande till omgivande natur. Den planerade bebyggelsen och infrastrukturen bedömer kommunen inte begränsar en fortsatt utvidgning av området i framtiden.

10. Li Hasselmark (1/2 -ägare av Rossö 1:108)

Li Hasselmark framhåller i sitt yttrande att brunnens brukbarhet inte får hindras genom planeringen genom exempelvis dikning. Vägen förbi fastighet 1:108 påpekar Li Hasselmark får inte bli genomfartsväg utan bör begränsas på mitten till att enbart tillåta gång och cykeltrafik. Den planerade bebyggelsen skall om möjligt begränsas till enplanshus, framför Li Hasselmark.

Kommentar:

Eventuell påverkan på brunnen skall beaktas i det fortsatta planarbetet. I det fortsatta planarbetet kommer väg försörjningen inom och till planområdet att utredas och redovisas ytterligare. Tillfartsvägen har i tidigare planarbete utretts och Myrénsväg har bedömts som den

mest lämpade tillfartsvägen. Väningsantal kommer att utredas och redovisas i det fortsatta planarbetet.

11. Hogens samfällighetsförening (Rossö ga:8)

Föreningen vill inte att det utförs väg från södra Rossövägen som ansluter till vägen som går genom Myrens bostadsområde. Genomfartstrafiken som detta skulle innebära är inte önskvärd. Trafikmiljön kommer med ökad byggnation att påverkas. Föreningen önskar att både Strömstadbyggen och Strömstad kommun aktivt arbetar för trafikmiljön. Föreningen har vid tidigare planarbetet framfört önskemål om farthinder detta önskemål kvarstår. Föreningen förutsätter att den ökande trafiken inte förorsakar föreningen några kostnader för eventuella kostnader för väg förstärkning. Dagvatten från det planerade områdets vägar som ansluter till föreningens vägar tas omhand på sådant sätt att det inte förorsakar skada på vägar och diken.

Kommentar:

I det fortsatta planarbetet kommer vägförsörjningen inom och till planområdet att utredas och redovisas ytterligare. Tillfartsvägen har i tidigare planarbete utretts och Myrénsväg har bedömts som den mest lämpade tillfartsvägen. Kommunen anser att dagvattenfråga är utredd och finner den presenterade lösningen som fullgod. Med anledning av utryckningstider för räddningstjänsten måste lämpligheten att uppföra farthinder utredas. Vidare måste eventuellt farthinder utformas i dialog med vägförening, räddningstjänst, sophämtning etc. Avtal kan komma att behöva tecknas mellan exploatören och vägförening. Även andelsantalet kommer att behöva justeras genom lantmäteriförrättning.

SAMMANFATTNING

Synpunkter som inkommit rör planarbetets omfattning och planområdet framtida disposition. Även synpunkter gällande vägstruktur och genomfartstrafik inom närliggande Myrenområdet har inkommit. I det fortsatta planarbetet kommer dessa frågor utredas och redovisas.

NAMNLISTA

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

- Karin och Kjell Carlsson Rossö 1:107 och 1:29 (Karin I Carlsson lagfaren ägare till Rossö 1:29)
- Li Hasselmark (1/2 av Rossö 1:108)
- Hogens samfällighetsförening (Rossö ga:8)

STRÖMSTADS KOMMUN
Miljö-och byggförvaltningen 2007-06-19



Emma Nilsson, Planeringsarkitekt

Tillhör beslut enligt Miljö- och byggnämndens protokoll 2007-06-28 § 214
