



Detaljplan för
Del av NYCKLEBY 1:33
Strömstads kommun

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING 2

HUR UTSTÄLLNINGEN HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2011-02-03 § 26 att genomföra en andra utställning gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utställda under tiden 2011-03-01 – 2011-03-31. Planförslaget har funnits utställt i informationen på Strömstads Stadshus och på Stadsbiblioteket. Planförslaget har även funnits tillgängligt på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2011-04-05:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län | Inkom 2011-04-05 |
| 2. Statens Geotekniska Institut - SGI | Inkom 2011-03-15 |
| 3. Trafikverket | Inkom 2011-03-30 |
| 4. Lantmäteriet | Inkom 2011-03-30 |
| 5. Skanova | Inkom 2011-04-05 |
| 6. Västrafik | Inkom 2011-03-16 |
| 7. Barn- och utbildningsnämnden | Inkom 2011-03-15 |
| 8. Tekniska förvaltningen | Inkom 2011-03-31 |
| 9. Räddningstjänsten | Inkom 2011-03-31 |

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 (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.

Synpunkter på det utställda förslaget

Länsstyrelsen anser att bebyggelse på landsbygden inte bör uppföras i lägen som kan förväntas bli bullerstörda. I planförslaget behövs en hastighetsbegränsning för att uppnå godtagbara bullernivåer vid den planerade bebyggelsen. Det är mycket tveksamt att bygga exploateringar på förutsättningen att hastigheten på allmän väg begränsas, särskilt som begränsningen inte är ett faktum. Rimligtvis bör detta innebära att de mest bullerutsatta byggnaderna flyttas längre österut.

Det kan dock därutöver påpekas, att gräns saknas mellan B₂II- och B₂IV-betecknade områden i planens centrala/södra del. Bollplan, lekplats och fördröjningsmagasin är belägna inom beteckningen NATUR. NATUR ska normalt stå just för en oförändrad natur och därför borde beteckningen PARK med ett tydligt skötselansvar och reglering av den öppna markens karaktär vara riktigare.

Det är viktigt att anordningarna för dagvattenhantering är färdigställda innan bebyggelsen uppförs. Det kan vara lämpligt att kommunen i enlighet med 5 kap 8 § PBL inför en bestämmelse som reglerar detta.

Det är bra att planområdets GC-trafikanter kan nå samhällsbildningen i väster, men hur ska denna trafik fortsätta österut?

Länsstyrelsen noterar att planbeskrivningens ambition om material och färg omformats i mycket allmänt hållna bestämmelser. Om ambitionen ska vara användbar i bygglovsammanhang behöver de bli konkreta.

En bra plankarta redovisar plushöjder för gator och tomtmark för att lättare kunna bedöma genomförbarheten och minska risken för felbedömningar.

I övrigt har de synpunkter som tidigare framförts i ärendet i huvudsak beaktats.

Kommentar: Efter utställning görs ett par redaktionella ändringar i materialet. En egenskapsgräns läggs in i kvarteret med de olika byggnadshöjderna, NATUR blir PARK, bestämmelse om anläggande av anordningar för dagvatten innan bygglov införs.

I arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Södra skärgården studeras behovet av gång- och cykelbana längs hela väg 1029. Frågan behandlas inte separat i den nu aktuella detaljplanen.

2. SGI

Ingen erinran.

3. Trafikverket

I den bullerutredning som ingår i planhandlingarna framgår att de planerade bostäderna i den aktuella detaljplanen har värden som överskrider riktvärdena. Överskridande av ekvivalentbullernivåer sker under sommartid där hastigheten är 70 km/h men det är också under en period då boende är som mest störda då man vill kunna vistas ute samt sova med öppet fönster. Överskridande av maximalbullernivåer vid uteplats förekommer vid nästan alla beräkningspunkter oavsett hög- eller lågtrafik eller skyltad hastighet.

Slutsatsen av bullerutredningen är att man anser att det är motiverat att sänka hastigheten på vägen vilket också framgår av planen att man ska lämna in en ansökan om detta hos Länsstyrelsen. Vidare att man överskrider riktvärdena vid uteplatser men att överskridandet är litet.

Trafikverket anser att placering av bostäder ska göras på ett sådant sätt att man inte riskerar att riktvärdena överskrids och det är en klar fördel om detta kan göras utan att behöva bygga stora/långa skydd som påverkar vägens och områdets karaktär negativt. Trafikverket anser därför att planen behöver anpassas efter vägens förutsättningar och att planen inte ska förutsätta att hastigheten på vägen kommer att sänkas.

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att detta blir ett bra bostadsområde med den utformning det har idag.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet lämnar följande synpunkter:

- Gällande utnyttjandegraden bör minsta fastighetsstorlek användas istället för minsta tomtstorlek
- Skalangivelsen på kartan är både 1:1000 och 1:2000
- Motstridiga intressen redovisas på kvartersmark gällande högsta antal våningar
- Enligt plankartan innehåller ett kvarter en bestämmelse om att lekplats ska anordnas, men lekplatsen redovisas inte i illustrationskartan. Är det menat att uppföra en lekplats inom kvarteret?
- Vilka allmänna ledningar inom planområdet ska säkerställas med ledningsrätt?
- I genomförandebeskrivningen bör endast åtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen redovisas. Allmänna upplysningar om vad exempelvis avstyckning och fastighetsreglering innebär bör ej tas med. Möjligtvis kan en hänvisning till Lantmäteriets hemsida eller liknande.

Kommentar: De synpunkter som Lantmäteriet lämnar är redaktionella ändringar och dessa görs innan antagande av planen.

5. Skanova

Enligt samrådsredogörelsen står att genomförandebeskrivningen och exploateringsavtalet skall kompletteras enligt Skanovas yttrande. Kan ej utläsa detta i genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Denna mening har tyvärr fallit bort ur genomförandebeskrivningen men ska läggas till innan antagande.

6. Västtrafik

Ingen erinran.

7. Barn- och utbildningsnämnden

Inget att erinra under förutsättning att planerad gång- och cykelväg genomförs i enlighet med planen.

Kommentar: Detta regleras i exploateringsavtalet.

8. Tekniska förvaltningen

Vändplatserna i området ska ha en radie om minst 6 meter.

Trafikverket är av uppfattningen att det inte behövs något avtal mellan kommunen och dem angående ombyggnad och utfart till väg 1029. Arbetet ska istället redovisas Trafikverket och godkännas innan arbete påbörjas.

Kommentar: Vändplatserna är utformade efter de ritningar som Tekniska förvaltningen lämnat på vändplatser med en backrörelse.

Genomförandebeskrivningen justeras angående avtalet med Trafikverket.

9. Räddningstjänsten

Ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Ett antal redaktionella ändringar ska göras i planen innan antagande.

NAMNLISTA

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

Inga kvarstående erinringar.

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2011-05-11

Plan- och kartavdelningen

Elin Solvang
Planeringsarkitekt