



DETALJPLAN FÖR SPINNAREN 1 M FL GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2014-11-13 § 256 att godkänna planförslaget för granskning. Granskningshandlingarna har varit tillgängliga för granskning under tiden 2014-12-06 – 2015-01-08. Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på Strömstads Stadshus, på Stadsbiblioteket och på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2015-02-16:

Remissinstanser

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Inkom 2014-12-29 |
| 2. Statens Geotekniska Institut - SGI | Inkom 2015-01-28 |
| 3. Trafikverket | Inkom 2014-12-10 |
| 4. Lantmäteriet | Inkom 2015-01-08 |
| 5. Räddningstjänsten | Inkom 2015-01-08 |
| 6. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen | Inkom 2015-01-08 |

Sakägare enligt fastighetsförteckning daterad 2014-11-18

- | | |
|--|------------------|
| 7. Gina och Conny Danielsson, Skräddaren 8 | Inkom 2014-12-10 |
|--|------------------|

Övriga yttranden

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| 8. Eva och Krister Rask, Spinnaren 5 | Inkom 2015-01-05 |
| 9. Johanna Kosterdal, Spinnaren 8 | Inkom 2015-02-16 |

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen: Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet, framförallt kring buller, har i allt väsentligt beaktats.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

2. SGI

SGI yttrade sig i samrådsskedet och bedömde då de geotekniska säkerhetsfrågorna klarlagda. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor som t ex risker för naturolyckor som omfattar ras, skred, och erosion. SGI har inte granskat frågeställningar rörande grundläggning av byggnader eller markmiljö inkl. markradon.

Eftersom ingen ny information har tillkommit avseende de geotekniska säkerhetsfrågorna, gäller det tidigare yttrandet. SGI ser alltså utifrån de granskade frågeställningarna inget hinder för den aktuella planen och bedömer att de geotekniska säkerhetsfrågorna är klarlagda.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

3. Trafikverket

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet (TRV 2014/13465). Då konstaterades att planområdet är utsatt för buller, dock inte från allmänna vägar. Kommunen vill att planen ska bedömas utifrån Boverkets avstegsregler. Trafikverket efterfrågade en tydligare motivering till denna bedömning.

Trafikverkets synpunkter:

Avsteg från Boverkets huvudregel gällande buller kan motiveras under förutsättning att det rör sig om förtätning längst kollektivtrafikstråk i centrala delar av städer och större tätorter.

Trafikverket noterar att trafikutredning nu är reviderad med prognosticerad trafik, uppräknad med 1,5 % till 2030. Trafikverket ser positivt på detta då det bidrar till en mer

långsiktigt hållbar boendemiljö, förutsatt att hänsyn till resultatet tas i den fortsatta planeringen gällande buller.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

4. Lantmäteriet

Vid genomgång av planens granskningshandlingar (daterade 2014-11-13) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete:

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Spinnaren 1 med flera har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen eventuellt bilda ägarlägenheter, samt eventuellt genomföra en fastighetsreglering eller inrätta gemensamhetsanläggning.

Delar av planen som bör förbättras:

Grundkartan

På grundkartan finns koordinatkryss, men det saknas koordinatanvisningar.

Förrättningskostnad

Underrubriken *Lantmäteriförrättning* (sid 27) står det beskrivet att förrättningskostnaden fördelas efter vad som är skäligt, men under rubriken *Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna* (sid 28) står det att ägaren av Spinnaren 1 bekostar förrättningen.

Kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen, men ofta grundar sig ett beslut om fördelning av kostnader på överenskommelse mellan sakägarna.

Köp, överenskommelse

I avsnittet om lantmäteriförrättning, sid 27, berörs fastighetsreglering och köp av del av fastighet. För att ett köp ska kunna ligga till grund för en fastighetsreglering, krävs att det inte innehåller några villkor som gör köpets fullbordande beroende av att villkoret infrias (bortsett från villkor om fastighetsbildning – del av fastighet), exempelvis att köpeskillingens erläggande är ett villkor för köpets fullbordande. Om köpet fullbordas, kan det ligga till grund för en fastighetsreglering.

Ansökan om en förrättning som grundas på köp, måste alltid göras inom sådan tid att köpet är giltigt, det vill säga inom sex månader från den dag då köpehandlingen upprättades.

Istället för köp kan parterna skriva en överenskommelse om fastighetsreglering (5 kap. 18 § fastighetslagen). Det kan ibland vara en fördel att avvakta med en överenskommelse till dess att förrättningen påbörjas, då Lantmäteriet kan ombesörja att överenskommelsen blir fullständig.

Kommentar:

Grundkartan: Koordinatanvisningar har lagts till på grundkartan.

*Förrättningskostnad: Texten i planbeskrivningen har förtydligats så att det framkommer att **eventuella** förrättningskostnader (om överenskommelse har träffats) ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt.*

Köp, överenskommelse: Synpunkten noteras.

5. Räddningstjänsten

Räddningstjänstens insatsmöjlighet (tillgänglighet till byggnaden) ur säkerhet och brandskyddssynpunkt har i texten förtydligats i planbeskrivningen efter remissvar från Räddningstjänsten i samrådsskedet. Räddningstjänsten har ingen ytterligare erinran på detaljplanen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

6. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Samlad bedömning

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen tillstyrker föreslagen detaljplan under förutsättning att nedanstående beaktas.

Buller

Enligt inlämnad bullerutredning överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad som är satt till 55 dBA. Enligt Boverket kan nya bostäder godtas även om riktvärdet överskrids i den utsträckning som utredningen visar, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida eller åtminstone en ljuddämpad sida. Minst hälften av bostadsrummen (alla rum förutom kök och kök med matplats), liksom uteplats, bör vara vända mot tyst sida eller ljuddämpad sida.

Ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan bör uppgå till max 50 dBA. Är det inte tekniskt möjligt att klara 50 dBA kan 55 dBA accepteras, men 50 dBA bör klaras vid de flesta av bostäderna. Bullerutredningen visar att ekvivalent nivå på den ljuddämpade sidan uppgår till som mest 51 dBA, men under stiger 50 dBA vid de flesta av lägenheterna. Planförslaget kan med andra ord accepteras trots de relativt höga ljudnivåerna utomhus från trafiken.

Däremot bör inomhusnivåerna beaktas särskilt. En normal fasad dämpar vägbuller med cirka 25-30 dBA. Enligt bullerutredningen ligger ekvivalentnivåerna vid fasaderna mot Fredrikshaldsvägen och Norrtullsgatan på 60-63 dBA. Därmed finns risk för att riktvärdet för ekvivalent nivå inomhus på 30 dBA överskrids om inte åtgärder vidtas för att öka fasadernas ljuddämpande förmåga.

Förorenad mark

Ramböll Sverige AB har utfört en miljöteknisk markundersökning, motsvarande MIFO fas 1 och 2, daterad 2014-10-20. Det som framkommer i rapporten, inklusive föreslagna åtgärder, ska beaktas.

De åtgärder som föreslås i rapporten är anmälningspliktiga enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan ska lämnas in till Miljö- och byggnämnden, i god tid, innan några åtgärder vidtas.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvattenhantering. Enligt Allmänna bestämmelser för brukande av Strömstads kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar, fastställd av kommunfullmäktige i Strömstads kommun 2008-11-20, så har kommunen, genom Tekniska förvaltningen, rätt att ställa krav på vad som tillförs den kommunala anläggningen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

7. Gina och Conny Danielsson, Skräddaren 8

Gina och Conny Danielsson anser att huset blir för högt. Vidare undrar de om det skall bli bostadsrätter eller hyresrätter, samt om det kommer att byggas balkonger längs Fredrikshaldsvägen.

Kommentar:

I Strömstad råder bostadsbrist. Detaljplanen syftar till att tillskapa ökad byggrätt för ett flerbostadshus på fastigheten Spinnaren 1. Att möjliggöra för förtätning i centrala Strömstad är i enlighet med kommunens antagna strategiska plan, och bidrar till att fler bostäder kan skapas i centrala staden. Kommunen gör fortsatt bedömningen att föreslagen byggnation har en rimlig höjd i förhållande till omgivningen. Höjdmässigt möter byggnaden det bakomliggande berget på andra sidan Fredrikshaldsvägen samt höjden på tillåten byggnad inom beviljat bygglov på fastigheten Färgaren 1 (idag parkering) på andra sidan Norrtullsgatan. För att möta den lägre småhusbebyggelsen på Fredrikshaldsvägen trappas byggnaden ned i höjd. För den sydöstra byggnadsdelen har nockhöjden sänkts till 13 meter över nollplan, att jämföra med 19 meter i det planförslag som var ute på samråd.

Planen reglerar inte boendeform, d.v.s. om det ska bli bostadsrätter, hyreslägenheter eller ägarlägenheter.

Planen reglerar endast balkonger mot Norrtullsgatan, där balkonger inte får sticka ut mer än 60 cm från fasad (vilket tillåter t.ex. så kallad fransk balkong). Planen förbjuder inte balkonger ut mot Fredrikshaldsvägen. Nuvarande projektförslag har inte balkonger längs Fredrikshaldsvägen.

8. Eva och Krister Rask, Spinnaren 5

Eva och Krister Rask anser att den tilltänkta byggnaden är alldeles för hög och utseendemässigt inte alls överensstämmer med övrig bebyggelse på Fredrikshaldsvägen.

Kommentar:

Se kommentaren till yttrandet ovan angående höjden på den tilltänkta byggnaden.

Fastigheten Spinnaren 1 ligger i en brytpunkt, där den äldre småstadsbebyggelsen på Fredrikshaldsvägen möter nyare bebyggelse. Kvarteren kring Spinnaren 1 består av en blandning mellan handel, parkeringsytor samt äldre och yngre bostadsbebyggelse. I närheten ligger även Stadshuset med sin särpräglade monumentala arkitektur. I kommunens Strategi för stadens miljö, antagen av Kommunfullmäktige 2013-05-30 § 53, beskrivs området som en blandning mellan en äldre industrimiljö och bostadsbebyggelse. Området kan upplevas som splittrat och osammanhängande. Enligt Strategi för stadens miljö bör en ersättnings- eller kompletteringsbyggnad i staden i det generella fallet uppföras med modern teknik och arkitekturen ges ett tidsenligt formspråk.

Byggnaden som illustreras i fotomontagen i planbeskrivningen visar möjlig utformning inom ramen för föreslagen detaljplan, men är inte slutgiltig. Detaljplanen har vissa utformningsbestämmelser som reglerar att huvudbyggnaden ska ha sadeltak (likt övrig bebyggelse på Fredrikshaldsvägen), maxbredd samt sammanlagd yta av takkupor längs med Norrtullsgatan respektive Fredrikshaldsvägen och djupet på balkonger mot Norrtullsgatan. Planbestämmelserna kring utformning är satta för att byggnadens karaktär ska samspela med den befintliga bebyggelsen i området.

9. Johanna Kosterdal, Spinnaren 8

Kosterdal anser att förslagen byggnad blir alldeles för hög och inte kommer att passa in i sin omgivning. Kosterdal tycker att byggnaden borde sänkas med en våning och inte låta det äldre kvarteret bli förstört bara för att Strömstad kommun behöver lägenheter.

Kommentar:

Se kommentaren till yttrande 7 ovan angående höjden på den tilltänkta byggnaden.

Se kommentaren till yttrande 8 ovan angående kommunens bedömning till hur byggnaden passar in i sin omgivning.

SAMMANFATTNING

Totalt har nio yttranden kommit in under granskningsskedet. Samtliga remissinstanser tillstyrker förslaget. Inkomna synpunkter från remissinstanser har kunnat lösas som mindre justeringar i detaljplanen.

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar på plankarta – Koordinatanvisningar har lagts till på grundkartan.

Ändringar i planbeskrivningen - Texten i planbeskrivningen har förtydligats sid 27 underrubrik Ekonomiska frågor - Lantmäteriförrättning.

Eftersom revideringen/ändringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras ingen ny granskning.

NAMNLISTA

Följande har framfört synpunkter under samråd och/eller granskning som helt eller delvis inte har tillgodsetts:

Sakägare enligt fastighetsförteckning daterad 2014-11-18

Gina och Conny Danielsson, Skräddaren 8

Ej med i fastighetsförteckning daterad 2014-11-18

Eva och Krister Rask, Spinnaren 5

Johanna Kosterdal och Mikael Arkhult, Spinnaren 8

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2015-02-17

Plan- och byggavdelningen

Malin Fransson
Planeringsarkitekt