



Detaljplan för **Spinnaren 1 m fl** Strömstads kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2014-01-23 § 9 att genomföra ett samråd gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utsända för samråd under tiden 2014-02-20 – 2014-03-20. 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 2014-04-23:

Remissinstanser

1. Länsstyrelsen	Inkom 2014-03-21
2. Statens Geotekniska Institut - SGI	Inkom 2014-03-20
3. Trafikverket	Inkom 2014-03-14
4. Lantmäteriet	Inkom 2014-03-20
5. Bohusläns museum	Inkom 2014-03-19
6. Skanova	Inkom 2014-02-28
7. Folkpartiet Liberalerna i Strömstad gm Åke Sundemar och Mette Johansson	Inkom 2014-03-04
8. Kommunstyrelsen	Inkom 2014-04-23
9. Barn- och utbildningsnämnden	Inkom 2014-04-01
10. Tekniska förvaltningen	Inkom 2014-03-21
11. Räddningstjänsten	Inkom 2014-03-20
12. Byggenheten	Inkom 2014-03-13

Sakägare enligt fastighetsförteckning daterad 2014-02-10

13. AB Strömstadsbyggen, Spinnaren 16 och Färgaren 1, gm Thomas Karlsson	Inkom 2014-03-20
14. Conny och Gina Danielsson, Skräddaren 8	Inkom 2014-03-20

Övriga yttranden

15. Johanna Kosterdal och Mikael Arkhult, Spinnaren 8	Inkom 2014-03-20
--	------------------

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Trafikverket och Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen på några faktorer som är lämpliga att beakta och redovisa för bullerutsatta områden. Strömstad kommun vill att bullernivåerna för fastigheten ska bedömas utifrån Boverkets avstegsregler. Om kommunen vill hävda avsteg från riksdagens beslutade maxbullernivåer är det viktigt att tydligt motivera, kopplat till Boverkets avstegsregler, varför avsteget är befogat för den aktuella planen. Avstegsreglerna ställer krav på kompensation genom att bostäderna förses med tyst eller ljuddämpad sida, vilket kommunen beskriver för det aktuella projektet. Det framgår dock inte i planhandlingarna vilka bullernivåer de tysta/ljuddämpade sidorna skulle få och detta är en brist som kan påverka bedömningen. Planförslaget skulle även tjäna på att en uteplats som klarar bullerkraven redovisas i handlingar och i plankartan.

Som grund för bedömningen av bullernivåer har kommunen tagit fram en trafikbullerutredning daterad 2013-09-30. För att kunna bedöma bullerpåverkan menar Trafikverket att det är viktigt att utgå från en prognostiserad trafikökning. Om trafikmängden räknas upp med cirka 1,5 % till ett prognosår, förslagsvis år 2030, kan kommunen bedöma om föreslagna bullerreducerande åtgärder står sig över tid.

Trafikverket har yttrat sig och även Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen översiktligt redovisar eventuell påverkan på något av de riksintressen på kommunikation som finns i kommunen.

Trafikverket påpekar också att byggnader som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten och därför behövs då en lokaliseringsbedömning. Luftfartsverket kan svara på frågor kring detta.

Kommunen kommenterar inte i detaljplanen varför man väljer att riva den befintliga byggnaden, ett trähus från 1880-talet samt uthus och garage som bildar en sluten gård, och man gör heller ingen bedömning om byggnadens kulturhistoriska värden. Den planerade byggnaden avviker starkt från den befintliga skalan. Det markerade hörnläget förstärker byggnadens volym, även om man har föreslagit en viss nedtrappning i utformandet. Byggnadens volym påverkar stadsbilden på ett negativt sätt och bör istället anpassas mer till de befintliga volymerna från byggnaderna i direkt anslutning till den planerade byggnaden och från den byggnad som ska ersättas. Länsstyrelsen önskar motiv och ett djupare resonemang kring dessa frågor, särskilt mot bakgrund av visade ambitioner med t.ex. en kulturmiljöinventering i centrum.

I övrigt verkar det som att den byggnadsdel som på plankartan anges till +19 meter saknas på illustrationen (bild 1). Illustrationerna bör visa mer om hur utformningen ska se ut, inte bara volymen. Den relativt höga exploateringen gör dessutom att hanteringen av ljusinsläpp är intressant.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar: Motiv till avsteg från riktvärden för buller ska tydligt redovisas.

Trafikbullerutredningen ska i det fortsatta arbetet med detaljplanen kompletteras med beräkningar på framtida prognostiserade trafikmängder.

I den trafikbullerutredning som finns framtagen och som skickats till Länsstyrelsen, framgår det att en s.k. tyst sida går att uppnå och vilka bullernivåer den tysta sidan skulle få. Resultatet av utredningen ska förtydligas i planbeskrivningen.

Påverkan på kommunens riksintressen för kommunikationer ska redovisas.

Det nu aktuella planförslaget medger inte några byggnader som är högre än 20 meter. Kontakt har ändå hållits med Luftfartsverket, ifall Trafikverket och Länsstyrelsen syftar på byggnader som överstiger + 20 meter över nollplanet. Luftfartsverket konstaterar att den planerade byggnaden i fråga inte påverkar någon instrumentflygplats eller VFR-flygplatsen Strömstad Näsinge. Enligt Luftfartsverket är avståndet till närmsta flygplats Trollhättan ca 96 km. Med hänsyn till ovanstående gör kommunen bedömningen att det inte anses föreligga något behov av en lokaliseringsbedömning eller någon flyghindermarkering.

Underlaget kring den befintliga bebyggelsen ska kompletteras och kommunens ställningstaganden om platsens utveckling ska tydliggöras och motiveras.

Bestämmelse om högsta nockhöjd ska ses över på den byggnadsdel som synpunkterna avser. Illustrationerna ska ses över.

2. SGI

SGI har från geoteknisk synpunkt ingen invändning mot planförslaget.

När föreslagen byggnation har fastslagits rekommenderar SGI kompletterande undersökningar som underlag för bygglov. Detta då den aktuella undersökningen är översiktlig och ej utförd inom den aktuella tomten.

Kommentar: Synpunkterna ska beaktas.

3. Trafikverket

Trafikverket noterar att fastigheten är utsatt för trafikbuller, dock inte från några allmänna vägar. Trafikverket vill ändå uppmärksamma kommunen på några faktorer som är lämpliga att beakta och redovisa för bullerutsatta områden. Strömstad kommun vill att bullernivåerna för fastigheten ska bedömas utifrån Boverkets avstegsregler. Om kommunen vill hävda avsteg från riksdagens beslutade maxbullernivåer är det viktigt att tydligt motivera, kopplat till Boverkets avstegsregler, varför avsteget är befogat för den aktuella planen. Avstegsreglerna ställer krav på compensation genom att bostäderna förses med tyst eller ljuddämpad sida, vilket kommunen beskriver för det aktuella projektet. Det framgår dock inte i planhandlingarna vilka bullernivåer de tysta/ljuddämpade sidorna skulle få och detta är en brist som kan påverka bedömningen. Planförslaget skulle även tjäna på att en uteplats som klarar bullerkraven redovisas i handlingar och i plankartan.

Som grund för bedömningen av bullernivåer har kommunen tagit fram en trafikbullerutredning daterad 2013-09-30. För att kunna bedöma bullerpåverkan menar Trafikverket att det är viktigt att utgå från en prognostiserad trafikökning. Om trafikmängden räknas upp med cirka 1,5% till ett prognosår, förslagsvis år 2030, kan kommunen bedöma om föreslagna bullerreducerande åtgärder står sig över tid.

Trafikverket anser att det är lämpligt att kommunen översiktligt redovisar eventuell påverkan av detaljplanens konsekvenser på riksintressena för kommunikation.

Byggnader som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten och därför rekommenderar Trafikverket att en lokaliseringsbedömning görs, vilket kan utföras av bland andra LFV. Höga byggnader kan behöva flyghindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrift. Vid etablering av hinderbelysning närmare kusten än 20 km bör samråd ske med Sjöfartsverket avseende hinderbelysningens eventuella påverkan på sjöfarten.

Kommentar: Motiv till avsteg från riktvärden för buller ska tydligt redovisas.

Trafikbullerutredningen ska i det fortsatta arbetet med detaljplanen kompletteras med beräkningar på framtida prognostiserade trafikmängder.

I den trafikbullerutredning som finns framtagen och som skickats till Trafikverket, framgår det att en s.k. tyst sida går att uppnå och vilka bullernivåer den tysta sidan skulle få. Resultatet av utredningen ska förtydligas i planbeskrivningen.

Påverkan på kommunens riksintressen för kommunikationer ska redovisas.

Det nu aktuella planförslaget medger inte några byggnader som är högre än 20 meter. Kontakt har ändå hållits med Luftfartsverket, ifall Trafikverket och Länsstyrelsen syftar på byggnader som överstiger + 20 meter över nollplanet. Luftfartsverket konstaterar att den planerade byggnaden i fråga inte påverkar någon instrumentflygplats eller VFR-flygplatsen Strömstad Näsing. Enligt Luftfartsverket är avståndet till närmsta flygplats Trollhättan ca 96 km. Med hänsyn till ovanstående gör kommunen bedömningen att det inte anses föreligga något behov av en lokaliseringsbedömning eller någon flyghindermarkering.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet anser att flera av de olika typer av linjer som redovisas i grundkartan har i princip samma linjetyp. Bland annat så redovisas fastighetsgräns med en heldragen linje, på samma sätt som flera andra linjetyper. Detta gör plankartan mycket svårläst, menar Lantmäteriet. Speciellt i de delar där till exempel fastighetsgräns sammanfaller med liv på en byggnad eller väggkant. På grundkartan finns koordinatkruss, men inte några koordinatanvisningar.

Kommentar: Kommunen ska se över sina rutiner gällande grundkartornas tydlighet.

5. Bohusläns museum

Bohusläns museum ser det som ett mycket stort värde att den äldre bebyggelsen i staden bevaras och så även huset på Kv. Spinnaren 1. Huset är i likhet med många hus i staden uppfört under 1800-talets senare del och denna byggnad har enligt uppgift sin tillkomsttid under de första åren av 1880-talet. Byggnaden står utmed den brant sluttande Norrtullsgatan och följaktligen delvis i souterräng. Dess grundläggande karaktär med frontespis överensstämmer med flera hus från samma tid. Den är försedd med korspostfönster och är klädd med en modern lockpanel från senare tid. Bakom gatuhuset finns en kringbyggd gård och utmed Norra bergsgatan finns en garagebyggnad med fem garage som sannolikt kan ha uppförts under 1920-30-talen och som utgör ett spännande inslag i gaturummet. Museet anser att det ligger ett mycket stort värde att bebyggelsen på fastigheten bevaras och rustas upp.

Det förslag till ny byggnad på tomten, såsom den illustreras i det bifogade materialet, är mycket stor och med en takhöjd som skiljer sig från omgivande byggnader. Museet gör bedömningen att denna byggnad kommer att bli mycket accentuerad i stadsbilden och vi ställer oss därför mycket tveksamma till förslaget. En tydlig visualisering kring hur byggnaden kommer att påverka stadsbilden såväl från omgivande gator såväl som från motsatta sidan av Strömsån bör göras.

Kommentar: Underlaget kring den befintliga bebyggelsen ska kompletteras och kommunens ställningstaganden om platsens utveckling ska tydliggöras och motiveras.

Illustrationerna ska ses över.

6. Skanova

Skanova har anläggningar i och kring aktuellt område. Eventuell undanflyttning av anläggningar på tomtmark bekostas av fastighetsägare. Skanova har inget att invända mot förslaget.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploitören.

7. Folkpartiet Liberalerna i Strömstad, gm Åke Sundemar och Mette Johansson

Folkpartiet stödjer utbyggnaden av bostäder i enlighet med kommunens dokument Strategi för stadens miljö, att ”ersättningsbyggnad bör uppföras med modern teknik och arkitekturen bör ges ett tidsenligt formspråk. En byggnad bör inordna sig i sitt sammanhang vad gäller skala”.

Folkpartiet anser att fastigheten Spinnaren 1 är entrén från väster till den äldre bebyggelsen utmed Fredrikshaldsvägen, vilket bör påverka skalan för ett nybygge. Planförslaget har enligt Folkpartiet i alltför hög grad utgått från befintliga byggnader på Färgaren 1 och Spinnaren 16 vid Oslovägen, vilket gör att övergången till den äldre miljön blir dramatisk och avskärmande. Folkpartiet önskar att planhandlingen kompletteras med en volymstudie för en tvåvåningsbyggnad med sadeltak mot Fredrikshaldsvägen och att planbestämmelsen för ”Högsta byggnadshöjd” ändras och anpassas för en lägre byggnad.

Kommentar: Underlaget kring den befintliga bebyggelsen ska kompletteras och kommunens ställningstaganden om platsens utveckling ska tydliggöras och motiveras.

Illustrationerna ska ses över.

8. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen anser att det är en bra idé att skapa en större byggrätt för ett flerbostadshus på den berörda fastigheten. Befintliga byggnader har inga kulturvärden och nya bostäder blir ett värdefullt tillskott i centrala staden.

Fastigheten gränsar både till flerbostadshus och villatomter. Detta gör planen till en kvalificerad arkitektuppgift som ställer höga krav på byggnadernas utformning, där skala materialval, fönstersättning etc., har betydelse för hur väl man lyckas. Kommunens Strategi för stadens miljö, antagen av kommunfullmäktige i maj 2013, ger vägledning om hur uppgiften ska lösas.

Kommunstyrelsen anser att bättre illustrationer ska presenteras avseende byggnadens utformning till granskning. Kommunstyrelsen anser med hänsyn till trafiksituationen att fasningen av fastigheten mot korsningen Norrtullsgatan- Fredrikshaldsvägen ska beaktas.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Illustrationerna ska ses över.

Kontakt har hållits med gatuavdelningen på kommunen angående siktmöjligheten i korsningen Norrtullsgatan-Fredrikshaldsvägen. Korsningen uppfyller idag gatuavdelningens krav gällande siktmöjlighet. Den föreslagna byggrätten följer befintlig bebyggelse och fastighetsgräns i korsningen. Med hänsyn till ovanstående görs bedömningen att plankartan inte behöver revideras i detta avseende.

9. Barn- och utbildningsnämnden

Ingen erinran.

10. Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen

VA-avdelningen har beslutat att göra en ny servis för vatten, spill och dagvatten till fastigheten Spinnaren 1. Detta eftersom den befintliga servisen är gammal.

Fastighetsägaren ska meddela VA-avdelningen de dimensioner på VA-ledningarna, som den nya byggnaden på fastigheten behöver, senast 1 månad före byggstart. Spilledningens vattengång vid tomtgräns borde hamna på ca +4,20-4,30.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploitören.

11. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill att planbeskrivningen förtydligas med följande: Byggnader ska utformas så att räddningsinsatser är möjliga att utföra med tillfredsställande säkerhet. Möjlighet till räddningsinsats innebär att byggnaden måste utformas så att räddningsinsats är möjlig såväl invändig som utvändigt.

Kommentar: Synpunkten beaktas.

12. Byggenheten

Byggenheten noterar att det inte finns någon beskrivning av planbestämmelserna i planbeskrivningen. Detta anser byggenheten är synd eftersom det skulle ge en större förståelse vad som är syftet med de olika bestämmelserna.

Byggenheten noterar att bestämmelsen om utnyttjandegrad inte verkar stämma och att den heldragna linjen runt uthusmark bör vara prickstreckad.

Byggenheten önskar att bestämmelsen om uthus förtydligas, så att det framgår vad som menas med uthus.

Byggenheten föreslår att bestämmelsen ”Marken får inte bebyggas under med planterbart bjälklag” ändras till ”Marken får underbyggas med garage med ett bjälklag som får planteras”.

Kommentar: En fortsatt dialog kring planbestämmelser kommer att hållas med enheten inför granskningskedet.

13. AB Strömstadsbyggen, Spinnaren 16 och Färgaren 1, gm Thomas Karlsson

Strömstadsbyggen ser det positivt att Spinnaren 1 bebyggs med bostäder. De har inget emot att den nya byggnaden byggs mot deras fastighet med vissa förutsättningar.

Strömstadsbyggen anser att fastighetsägaren till Spinnaren 1 skall ombesörja och bekosta alla nödvändiga åtgärder och tillstånd för att bygga brandmuren samt ändringsåtgärder på vår byggnad. Brandmuren kan byggas mot Strömstadsbyggens byggnad (delvis på Strömstadsbyggens fastighet). Som en följd av denna brandmur måste två stycken badrumsfönster byggas in/stängas. Strömstadsbyggen anser att ett avtal mellan fastighetsägarna får reglera eventuella ekonomiska kompensation för eventuella förlorade hyresintäkter.

Kommentar: Synpunkterna vidarebefordras till exploitören.

14. Conny och Gina Danielsson, Skräddaren 8

Conny och Gina Danielsson menar att allt ser bättre ut än vad det gör idag, men tycker inte att det ska vara ett "funkishus". De anser inte att detta passar in i miljön då stadshuset och alla hus på Fredrikshaldsvägen är byggda tidigt på 1900-talet.

Danielsson anser att huset blir för högt och ställer sig frågande till att förslaget beskrivs som "en mjuk övergång till småhusbebyggelsen" och att "färgsättningen ska ta intryck av den kringliggande bebyggelsen i färgskalor".

Danielsson har inte kunnat utläsa av beskrivelsen om det kommer balkonger mot deras hus, vilket de inte önskar. Ett önskemål från Danielsson är också att få bort all tung trafik på Fredrikshaldsvägen.

Kommentar: Underlaget kring den befintliga bebyggelsen ska kompletteras och kommunens ställningstaganden om platsens utveckling ska tydliggöras och motiveras.

Illustrationerna ska ses över.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra ytterligare tung trafik. Synpunkter på nuvarande trafiksituation på Fredrikshaldsvägen vidarebefordras till kommunens gatuchof.

15. Johanna Kosterdal och Mikael Arkhult, Spinnaren 8

Johanna Kosterdal och Mikael Arkhult bor på Spinnaren 8 och har utsikt rakt över nuvarande bebyggelse på Spinnaren 1 och ifrågasätter varför de inte har fått någon möjlighet att kommentera förslagen. De har lånat det förslag som andra grannar erhållit för att kunna lämna sina synpunkter.

Kosterdal och Arkhult anser att den fastighet som skall byggas på Spinnaren 1 är alldeles för hög och att den inte passar in i den befintliga bebyggelsen. De anser att större hänsyn måste tas till de lägre bostadshusen i närområdet.

De anser också att fotomontaget bör vara bättre så att de kan få sig en bra uppfattning om huset utseende gällande dörrar, fönster och eventuella balkonger. De noterar att det inte fanns någon ritning på huset i utskicket.

Kommentar: Kommunen bedömer inte er som sakägare, därför har heller inga handlingar skickats till er. När det längre fram finns ett bearbetat planförslag och ett beslut om att ställa ut det på granskning, kungörs detta i ortstidningen. Det kommer då att finnas möjlighet för er och resten av allmänheten att ta del av det bearbetade planförslaget i informationen på Strömstads Stadshus och på kommunens webbsida.

Underlaget kring den befintliga bebyggelsen ska kompletteras och kommunens ställningstaganden om platsens utveckling ska tydliggöras och motiveras.

Illustrationerna ska ses över.

SAMMANFATTNING

De stora frågor i de synpunkter som inkommit berör buller, byggnadens utformning och dess anpassning till omgivande bebyggelse.

NAMNLISTA

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

Sakägare enligt fastighetsförteckning daterad 2014-02-10

Conny och Gina Danielsson, Skräddaren 8

Ej med i fastighetsförteckning daterad 2014-02-10

Johanna Kosterdal och Mikael Arkhult, Spinnaren 8

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2014-04-24

Plan- och byggavdelningen

Marie Fagerberg
Planeringsarkitekt