



DETALJPLAN FÖR PILEN 4 M FL GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Granskningshandlingarna har varit tillgängliga för granskning under tiden 2015-03-26 – 2015-04-22. 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 2015-04-27:

Remissinstanser

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| 1. Länsstyrelsen | Inkom 2015-04-02 |
| 2. SGI, Statens geotekniska institut | Inkom 2015-04-22 |
| 3. Lantmäteriet | Inkom 2015-04-22 |
| 4. Kommunstyrelsen | Inkom 2015-04-27 |
| 5. Tekniska förvaltningen | Inkom 2015-04-22 |
| 6. Räddningstjänsten | Inkom 2015-03-26 |
| 7. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen | Inkom 2015-04-24 |

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.

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

*Kommentar:
Ingen erinran.*

2. SGI, Statens geotekniska institut

SGI lämnade yttrande över samrådshandlingen (yttrande daterat 2015-01-22) och bedömde då de geotekniska förutsättningarna som gynnsamma och förhållandena sådana att det inte finns förutsättningar för skred. SGI såg ur geoteknisk synpunkt inga hinder till fortsatt planläggning av området.

Ingen ytterligare information har tillkommit i ärendet, varför bedömningen i det tidigare yttrandet kvarstår.

*Kommentar:
Ingen erinran.*

3. Lantmäteriet

Vid genomgång av planens granskningshandlingar (daterade 2015-03-17) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete:

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Pilen 4 med flera har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsregleringar och inrätta gemensamhetsanläggningar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Organisatoriska frågor, ansvarsfördelning

Under denna rubrik bör anges vem som har ansvar för att anlägga och senare förvalta exempelvis parkeringsgarage, övrig kvartersmark och in- och utfartsväg. Vem som äger respektive fastighet är egentligen inte intressant, och planen ska kunna genomföras oavsett vem som är fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar handläggs av förrättningslantmätare på lantmäteriet, och stryk gärna den text som säger att ärenden handläggs av personal i Strömstad.

Det står att utfartsvägen inte ska omfattas av detaljplanen, utan att det ska behandlas i en parallell plan. Det är enbart Pilen 11, som har servitut att använda vägen, och ska samtliga fastigheter inom planområdet ha en gemensam utfart vid denna väg, bör det inrättas gemensamhetsanläggning, vilket bör beskrivas under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Tabellen som redovisar möjlig markanvändning, kanske inte hör hemma under rubriken fastighetsrättsliga frågor?

Fastighetsrättsliga frågor, konsekvenser

Utfartsfrågan har beskrivits direkt under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Utgångspunkten bör vara hur fastigheterna är indelade, och inte vem som äger fastigheterna. Det är egentligen tillräckligt med beskrivningen i tabellen, som redogör för de fastighetsregleringar som ska genomföras, och att gemensamhetsanläggningar ska inrättas för parkering och garage samt för in- och utfartsväg.

Det beskrivs återkommande att överenskommelser ska upprättas innan detaljplanen vinner laga kraft. LM vill påpeka att en överenskommelse som ska ligga till grund för förrättningsbeslut är en processhandling som kan hanteras inom en förrättnings ramar, samt att det man har kommit överens om först kan tillämpas när förrättningsbesluten vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga konsekvenser, tabell

Hur ska arealen för Pilen 4 förändras?

En liten del av Pilen 14 är beläget utanför detaljplan. Ska fastigheten anpassas efter plangränsen även i fastighetens norra del? Ska Pilen 14 utökas västerut? En illustrationsskiss som visar planerade fastighetsregleringar kan ge en tydligare bild.

Gemensamhetsanläggningen för in och utfart kommer eventuellt ta utrymme i anspråk inom Pilen 14, om fastigheten utökas västerut.

Pilen 5 omfattas inte av detaljplanen, och kanske ska det finnas en egen rubrik för förhållanden utanför detaljplanen. Där kan det beskrivas hur Pilen 5 påverkas av planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Det bör beskrivas utifrån vilka lagregler lantmäteriet fattar beslut om ersättning. Alternativt fattar lantmäteriet beslut om ersättning med stöd av överenskommelse, men det går inte i förväg att bestämma att det inte ska utgå någon ersättning.

Strandskydd

Strandskydd inträder när man upphäver eller ändrar en detaljplan, men det påverkar inte planområdet? Bestämmelsen bör tas bort.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

Lekplats

En plats för lek redovisas i illustrationskartan och i planbeskrivningen. Ska den vara gemensam för hela planområdet, bör den kanske inrättas som en gemensamhetsanläggning, eftersom den i sin helhet är belägen inom Pilen 11.

Övrigt

g-bestämmelserna ska enligt Boverkets rekommendationer förses med ett nedsänkt suffix, när det är flera markreservat som är aktuella i en plan.

Kommentar:

Kapitel 6 "Genomförande" i planbeskrivningen kommer att justeras/kompletteras med förtydliganden.

Avsikten är att alla fastigheterna ska ha utfart till allmän väg. För att säkerställa utfart till dess att den angränsande planen för Canningområdet är antagen kan antingen alla fastigheter slås ihop till Pilen 11, eller så kan en gemensamhetsanläggning för gemensam utfart bildas. I nuvarande gällande plan finns det förutsättningar att bilda en gemensamhetsanläggning för gemensam utfart över kvartersmark.

Angående frågan om att en liten del av Pilen 14 är beläget utanför detaljplan och huruvida fastigheten ska anpassas efter plangränsen även i fastighetens norra del samt om Pilen 14 ska utökas västerut. Kommunen antar att det är en felskrivning och att man syftar till Pilen 11. Fastigheten Pilen 11 kommer inte att anpassas efter plangränsen i den norra delen eller utökas västerut. Lantmäteriet efterfrågar även en illustrationsskiss som visar planerade fastighetsregleringar. Det finns flera olika alternativ till fastighetsreglering, varför en sådan skiss i dagsläget riskerar att bli missvisande.

Det strandskydd som automatiskt återinträder vid planläggningen av området avses upphävas. Särskilda skäl föreligger, då området där strandskyddet återinträder redan är ianspråktaget av bostadsbebyggelse.

Illustrationskartan visar möjlig placering och utformning av lekyta. Det finns olika möjliga placeringar inom planområdet för en lekyta. Planen lämnar öppet var en lekyta ska placeras och hur denna ska utformas. Det finns även flera alternativ till fastighetsreglering.

G-bestämmelserna på plankartan kommer att förses med nedsänkt suffix.

4. Kommunstyrelsen

Beslut att lämna yttrande utan erinran. Synpunkter som lämnades under samrådet har tillgodosetts.

Kommentar:

Ingen erinran.

5. Tekniska förvaltningen

Ingen erinran.

Det kan vara bra att nämna att dagvattnet måste pumpas upp till kommunala ledningsnätet eftersom lägsta punkten är lägre än ledningarnas läge idag.

Kommentar:

Ingen erinran.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om att dagvattnet måste pumpas upp till kommunala ledningsnätet.

6. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten lämnar utöver planens beskrivning av möjligheten att nå samtliga byggnader, samt att utrymning skall ske utan räddningstjänstens medverkan följande tillägg:

Räddningstjänstens insatsmöjlighet (tillgänglighet till byggnaderna) och framkomlighet med höjdfordon ska säkerställas även från gårdssidan av samtliga byggnader med uppställningsplats. Detta innebär att minsta bredd på infartsväg är 3,5 m och med hårdgjord yta som tål belastning av fordon med totalvikt upp till 18 ton.

Kommentar:

Infartsvägen till gårdssidan ligger till största delen utanför planområdet. Bredden på infartsvägen kommer därmed att behandlas i den detaljplan som håller på att tas fram för Canningområdet, och där vägen ingår. Den del av infartsvägen som ingår i planområdet kommer att vara minst 3,5 meter.

7. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen

Vid granskning har det visat sig att fastigheterna har värmts upp med olja. Cisterner som finns kvar inom området ska varaktigt tas ur bruk. Skrotningsintyg skall skickas in till Miljö- och hälsoskyddsavdelningen. Har cisternerna legat i mark skall dessa tas bort och vid grävarbeten ska försiktighet iakttas. Påträffas någon förorening ska miljö- och hälsoskyddsavdelningen genast kontaktas.

Kommentar:

Informationen noteras.

SAMMANFATTNING

Totalt har sju yttranden kommit in under granskningsskedet. Inkomna synpunkter har kunnat lösas som redaktionella ändringar i form av mindre justeringar/kompletteringar i detaljplanen.

Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingarna:

Ändringar på plankarta

- G-bestämmelserna har försetts med nedsänkt suffix.

Ändringar i planbeskrivningen

- Stycke "Teknisk försörjning" på sid 10 har kompletterats med uppgifter om befintliga värmesystem.
- Stycke "Vatten och avlopp" på sid 19 har kompletterats med upplysning om att dagvattnet måste pumpas upp till kommunala ledningsnätet eftersom lägsta punkten är lägre än ledningarnas läge idag.
- Texten i kapitel 6 "Genomförande" har justerats/kompletterats för att bli tydligare.

Eftersom justeringarna/kompletteringarna inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras ingen ny granskning.

MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNINGEN 2015-04-28

Plan- och byggavdelningen

Malin Fransson
Planeringsarkitekt