



Detaljplan för
del av Strömstad 4:31 m fl,
Strömstads Kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-06-18 § 147 att genomföra ett samråd gällande rubricerat ärende. Planhandlingarna har varit utsända för samråd under tiden 2009-07-06 – 2009-08-24. Handlingarna har även funnits tillgängliga i informationen på stadshuset och på kommunens webbsida.

INKOMNA SYNPUNKTER

Följande skriftliga synpunkter har inkommit till och med 2009-09-08

1. Länsstyrelsen	Inkom 2009-08-24
2. Banverket	Inkom 2009-06-18
3. Statens geotekniska institut	Inkom 2009-07-17
4. Vägverket	Inkom 2009-08-24
5. Lantmäterimyndigheten	Inkom 2009-08-14
6. Bohusläns museum	Inkom 2009-08-21
7. Polismyndigheten	Inkom 2009-07-14
8. Västtrafik	Inkom 2009-07-10
9. Kommunstyrelsen	Inkom 2009-09-03
10. Tekniska förvaltningen	Inkom 2009-08-20
11. Godisbolaget AB, Eurocash Food AB	Inkom 2009-08-24
12. Matbolaget AB	Inkom 2009-08-24

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas eller att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa/säkerhet eller ras, skred eller översvämning.

Vägverket har i eget yttrande lämnat synpunkter på samrådsförslaget. Med stöd av detta och efter samråd med Vägverket lämnar Länsstyrelsen följande kommentarer.

I anslutning till korsningen Ringvägen/Prästängsvägen behöver Ringvägen ny gångpassage mot den nya etableringen. Länsstyrelsen instämmer i Vägverkets bedömning att det är lämpligt att ordna ett gent stråk från korsningen Ringvägen/Prästängsvägen mot entrén. Åtgärden ska bekostas av exploitören och utformas i samråd med Vägverket.

Gång- och cykelvägar finns beskrivna fram till fastigheten. Det är viktigt att kommunen närmare funderar på hur gång- och cykeltrafikanter trafiksäkert ska ta sig till butikens entré. Detaljplanen måste säkerställa sådana stråk. Det är otillfredsställande att gång- och cykeltrafikanter ska samsas med biltrafiken på parkeringsområdet, (jfr illustrationen).

Det faktum att planområdet omges av vägar och branta berg gör att ett eventuellt ökande parkeringsbehov knappast kan tillgodoses inom planområdet. I den fortsatta planprocessen bör övervägas hur en sådan utveckling ska kunna mötas.

Planens utformning har ändrats något sedan programskedet. Utifrån tillgängligt källmaterial bedömer Länsstyrelsen att det kan bli svårare att nå den fornlämning (fornborg) som ligger utanför planen. Det är beklagligt, men mot bakgrund bl a av den aktuella fastighetens och gällande plans avgränsning inser Länsstyrelsen svårigheten med att finna en riktigt bra lösning på tillgängligheten till fornlämningen. Fortsatt planarbete bör dock i samråd med Bohusläns museum söka finna en godtagbar sådan.

Så som Statens geotekniska institut påpekar i sitt yttrande – och även kommunen i planbeskrivningen – behöver de geotekniska förhållandena nu kontrolleras och vid behov omsättas i planbestämmelser. Risk för ras/blocknedfall samt för markföroreningar behöver också klarläggas.

Banverket lämnade efter programsamrådstiden ett yttrande. Banverket förutsatte därvid att fordonsmagasin och svängfält klarar den ökade trafiken. Kommunen bör notera Banverkets bedömning att planens genomförandetid bör börja löpa först när ny infartsväg öppnats (bör tidsättas i planbestämmelserna).

Länsstyrelsen är tveksam till angiven användning HJK för den sydvästliga, punktprickade delen av planen. Borde inte terrängen söder om den naturliga branten behålla sin naturkaraktär och ha just denna användning, NATUR – avgränsad med en sprängd bergvägg som sydlig gräns för den byggbara marken?

Fornlämningen ska markeras på primärkartan. ”Skalpinne” saknas på kartorna och försvårar intolkning bl a av fornlämningen.

Kommentar:

Åtgärderna som Vägverket föreslår ska säkerställas via exploateringsavtal.

Inom fastigheten kan mer parkering än vad kommunen har som norm i andra områden lösas.

Museet har lämnat ett eget yttrande angående fornlämningen. Innan utställning behövs ytterligare diskussion med museet och Länsstyrelsen angående eventuellt ingrepp i fornlämningsområdet.

Synpunkterna från SGI ska beaktas.

Eftersom järnvägen kommer vara stängd för trafik under ett par år nu när södra infarten byggs finns inte problemet med kötider vid fällda bommar. Utifrån detta ser inte kommunen något problem med att låta genomförandetiden börja när planen vinner laga kraft.

Kommunen har valt att inte lägga någon allmänplatsmark inom fastigheten, liksom det är i den gällande detaljplanen.

2. Banverket

Banverket bedömer att planförslaget ger mer trafik i plankorsningen Ringvägen/Bohusbanan. Det är oklart om en trafikökning även kan ske i plankorsningen vid Österöd. Trafikapparaten har inte beskrivits.

Vägverket utför ökat vägskydd i båda plankorsningarna i samband med byggnation av ny infart till Strömstad. Plankorsningarna kommer även att flyttas något. Banverket förutsätter att fordonsmagasin och svängfält är dimensionerade för att klara den ökade trafiken som ICA-handeln innebär, och de köbildningar som uppstår vid fällda bommar, så att inte blockeringsituationer uppstår i plankorsningarna. Under förutsättning att Vägverket och Strömstads kommun har värderat trafikökningen från ICA-handeln som hanterlig i de nya plankorsningarna har Banverket inget att erinra.

Det kan vara lämpligt att villkora att handelsetableringen tidsmässigt öppnar efter vägbyggnationen.

Kommentar:

Vägverket och kommunen har inte haft några problem med trafikökningen i samband med järnvägs korsningarna.

Eftersom järnvägen kommer vara stängd för trafik under ett par år nu när södra infarten byggs finns inte problemet med kötider vid fällda bommar. Utifrån detta ser inte kommunen något problem med att låta genomförandetiden börja när planen vinner laga kraft.

3. Statens geotekniska institut

De geotekniska förhållandena har inte närmare redovisats. Underlag bör finnas eftersom området delvis redan är utbyggt.

I den norra delen av planen, mot vägen, och i södra delen mot utbyggnadsområdet finns relativt brant sluttande berg/fastmark. Här kan finnas förutsättningar för ytlig ras/blocknedfall. Förhållanden bör därför närmare klarläggas och ev behov av åtgärder värderas. Krävs skyddsåtgärder bör dessa säkerställas i planen.

SGI bedömer att förhållandena är sådana att de inte bör utgöra hinder för planläggning. De geotekniska förutsättningarna bör dock närmare redovisas i planen.

Kommentar:

Synpunkterna från SGI ska beaktas.

4. Vägverket

I anslutning till korsningen Ringvägen/Prästängsvägen behöver Ringvägen ny gångpassage mot den nya etableringen. Åtgärden ska bekostas av exploitören och utformas i samråd med Vägverket.

Gång- och cykelvägar finns beskrivna fram till fastigheten. Vägverket tycker det är lämpligt att man funderar på hur gång- och cykeltrafikanter ska ta sig till entrén. Detaljplanen säkerställer inga sådana stråk och i illustrationen framgår att gång- och cykelbanan slutar vid bilinfarten och sedan får gång- och cykeltrafikanter samsas med bilvägen och parkeringsområdet. Vägverket tycker det är lämpligt att man ordnar ett gent stråk från korsningen Ringvägen/Prästängsvägen mot entrén.

Kommentar:

Synpunkterna från Vägverket ska beaktas i planen och exploateringsavtalet.

5. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet konstaterar att planen redovisas på annat kartunderlag än en formell grundkarta.

Lantmäteriet ifrågasätter varför inte planen konfirmerar den pågående markanvändningen inom fastigheten Plåtslagaren 2.

Kommentar:

Grundkarta kommer att tas fram till utställningen.

Korsningen förväntas få än mer trafik och det är då lämpligt att låta bestämmelsen med allmänplatsmark ligga kvar.

6. Bohusläns museum

Avståndet mellan byggnaden och fornborgen är idag ca 100 m. Fornborgen är en fast fornlämning. Förslaget i detaljplanen visar en utbyggnad åt SV vilket innebär att byggnaden kommer närmare fornborgen än nuvarande vilket innebär, enligt museets bedömning, ett ingrepp i dess fornlämningsområde. Ett sådant ingrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Kommentar:

Innan utställning behövs ytterligare diskussion med museet och Länsstyrelsen angående eventuellt ingrepp i fornlämningsområdet.

7. Polismyndigheten

Ingen erinran.

8. Västtrafik

I planbeskrivningen beskrivs en avsikt att förbättra kollektivtrafiken med pendeltrafik mellan Strömstad-Skee. Inga sådana planer har redovisats för Västtrafik från kommunen.

Kommentar:

Tanken kan vara aktuell när man ser sträckningen av den nya södra infarten till Strömstad.

9. Kommunstyrelsen

Planarbetet bör fortsätta i enlighet med samrådsversionen. Exploateringsavtal avseende logistik ska upprättas med sökanden innan planen antas.

Som en rekommendation till Miljö- och byggnämnden lämnar Kommunstyrelsen synpunkten att ytterligare handel på Prästängen inte ska medges, utan gällande detaljplaner ska gälla.

Kommentar:

Arbetet fortsätter med samma inriktning som samrådsversionen. Exploateringsavtal kommer att tas fram innan antagande.

Övriga synpunkter noteras men påverkar inte det nu aktuella planarbetet.

10. Tekniska förvaltningen

Hänsyn behöver tas till de utrymmen som behövs för sophantering och att sopbilar ska kunna nå dessa utrymmen utan att behöva backa.

Vägverket måste höras om den nya infarten, likaså bör de höras om att ändra hastigheten till 50 km/h söder om den nya infarten.

Det ska ej vara möjligt att åka från personbilsparkeringen in till varustransportsområdet, likaså ska det skyltas för varustransportsinfarten.

Det ska finnas en god möjlighet att vända i änden på personbilsparkeringens sydvästra område.

Trottoarer för gående med kundvagnar ska finnas från parkeringens sydvästra del fram till huvudentrén.

Den befintliga GC-banan ska förtydligas vid huvudinfarten.

Busshållplatserna vid RV 176 ska byggas ut med avstigningsyta och ev väderskydd.

Ett nytt övergångsställe vid RV 176 skall utföras för att möjliggöra en säker övergång för fotgängare och cyklister.

Kommentar:

Planen kommer att justeras för att säkerställa för oskyddade trafikanter. Flera av frågorna från Tekniska behöver regleras i ett exploateringsavtal.

11. Godisbolaget AB/Joachim Arcari och Eurocash Food AB/Fredrik Jacobsson

Tidigare lämnade synpunkter kvarstår. En analys av handelsmönster bör göras eftersom den föreslagna etableringen kan innebära utslagning av befintliga butiker.

Det måste framgå att alla ytor som hör samman med butiken, d v s lager, kontor etc, måste rymmas inom byggrätten för handel i planen.

Kommunen bör värna det centrumnära industriområdet som Prästängen är.

Att blanda verksamhetstrafik, personbilar och oskyddade trafikanter innebär en förhöjd olycksrisk.

Planen måste redovisa att man klarar den p-norm som finns, inte bara för handeln utan för resten av ytan på fastigheten.

Det extra körfält som diskuteras måste bli en realitet innan fastigheten tas i bruk.

Kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att ytterligare analyser av handelsmönster inte är nödvändigt i samband med detta planarbete. Bedömningen är att i och med att flera nya bostadsområden är på gång söder om stan ger denna etablering en närmre butik för dem och man minskar trafiken in i staden.

Via bygglovet kommer hänsyn tas till att alla ytor förknippade med handeln ska rymmas inom den för handel angivna ytan.

Kommunen har inga planer på att omvandla resterande del av Prästängen utan ser det som ett väl fungerande verksamhetsområde.

Inför utställningen kommer planen justeras för att göra trafiksituationen säkrare för oskyddade trafikanter.

När det gäller parkering finns en norm på 50 p-platser/1000m² livsmedelshandel. I det aktuella fallet blir det 163 platser. Om övrig yta används som kontor (som är det mest parkeringskrävande av kontor, lager, verksamhet) krävs 20 p-platser/1000m². I det aktuella fallet blir det 55 platser. Planen redovisar ca 280 p-platser, d v s med god marginal det som normen säger.

När det gäller de trafiklösningar som behöver lösas innan fastigheten tas i bruk för handel kommer Miljö- och byggnämnden lyssna på Vägverket och Tekniska förvaltningen.

12. Matbolaget AB/Jonathan Staxäng

Invändningarna från programsamrådet kvarstår.

Kommentar:

Hänvisas till de kommentarer som givits i yttrandet från Godisbolaget AB och Eurocash Food AB.

SAMMANFATTNING

Inför utställning behövs ytterligare kontakter mellan kommunen, museet och Länsstyrelsen för att klargöra möjligheten till ingrepp i fornlämningsområdet.

Kompletteringar ska göras när det gäller geoteknik.

När det gäller trafik behöver plankartan justeras och frågor måste också lämnas vidare till exploateringsavtalet.

NAMNLISTA

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

Fredrik Jacobsson (Eurocash Food AB)

Jonathan Staxäng (Matbolaget AB)

Joachim Arcari (Godisbolaget AB)

STRÖMSTADS KOMMUN

Miljö- och byggförvaltningen 2009-09-08

Elin Solvang, Planeringsarkitekt