



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Kebal 1:120 och Kebal 1:18 m fl

Hur samråd och granskning har genomförts

Planförslaget har varit ute på samråd 9 oktober – 30 oktober 2023. Tiden förlängdes till 14 november 2023. Efter bearbetning har planförslaget varit ute på granskning 17 juni – 3 juli 2024. Tiden förlängdes till 15 augusti för att möjliggöra för samtliga myndigheter att komma in med yttrande. Under samråd och granskning har planhandlingarna funnits tillgängliga på Strömstads kommuncenter i stadshuset, på stadsbiblioteket och på kommunens webbsida.

I samrådet fick samtliga sakägare en svarsblankett med möjlighet att direkt lämna sitt medgivande till detaljplanen för att kunna handlägga denna med ett begränsat standardförfarande. Då länsstyrelsen, Statens geotekniska institut (SGI) och Kebals vägförening inte godkände samrådsförslaget fortsatte ärendet handläggas enligt standardförfarande med en efterföljande granskning. Fastighetsägare till Kebal 1:122 har varken kommit in med godkännande eller nekande av planförslaget.

Berörda myndigheter och sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har fått information om planförslaget och möjlighet att lämna synpunkter. Inför granskning har en underrättelse om planförslaget publicerats på kommunens digitala anslagstavla.

Ändringar av förslaget inför antagande

Inkomna synpunkter under samrådet resulterade i att en geoteknisk undersökning tagits fram för att utreda platsens lämplighet utifrån bland annat släntstabilitet och risk för ras. Revideringar har gjorts av texten i planbeskrivningen. I dessa revideringar ingår förtydligande av ansvarsfördelningen avseende dagvattenhanteringen i området och slutsatser från den geotekniska undersökningen.

Inkomna synpunkter under granskningstiden föranleder inga större ändringar av planhandlingarna. Mindre revideringar av text för att förtydliga förhållandet mellan byggnader och omgivande mark tillhörande kommunen. Plankartans linjer ses över för att denna ska vara tydlig.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter återges i sin helhet eller sammanfattas och kommenteras. Inkomna synpunkter utgör allmän handling och kan redovisas tillsammans med uppgifter om avsändarens namn, adress och fastighetsbeteckning enligt Strömstads kommuns personuppgiftspolicy. Beslutande politiker har tillgång till samtliga inkomna synpunkter i sin helhet.

Statliga myndigheter

1. Länsstyrelsen
2. Statens Geotekniska Institut – SGI
3. Trafikverket
4. Lantmäteriet

Samråd

2023-10-30
2023-10-24
2023-10-10
2023-10-19

Granskning

2024-08-14
2024-08-14
2024-06-20
2024-07-01

Företag, föreningar och organisationer

5. Skanova	2023-10-10	
6. Ellevio	2023-10-17	2024-06-17

Sakägare

7. Ole Jörgen Karud, ägare till Kebal 1:121	2023-10-17
8. Helena Molker Lovén, ägare till Kebal 1:120	2023-10-18
9. Ann Johannessson, ägare till Kebal 1:18	2023-10-19
10. Kebals vägförening	2023-11-14

Sammanfattning

Inkomna synpunkter berör huvudsakligen de geotekniska förutsättningarna och ansvarsfördelningen avseende dagvattenhantering med mera. I övrigt berör synpunkterna mindre förtydliganden som bör komma till i planbeskrivning och plankarta.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter under samrådet omfattar följande:

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tar fram en ny detaljplan för att säkerställa nuvarande markanvändning. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett tydligt sätt redovisar motiv till föreslagna planbestämmelser. Länsstyrelsen anser att kommunen hanterat skyddade arter, översvämningsrisker och dagvatten på ett tillfredställande sätt.

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik. Kommunen behöver inför granskning av detaljplanen klarlägga stabilitetsförhållandena inom planområdet. Länsstyrelsen hänvisar avseende detta till Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande i sin helhet.

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

Som motiv för bedömningen listar länsstyrelsen att de inte befarar att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar: Inför granskning togs en geoteknisk undersökning fram. Länsstyrelsens yttranden i övrigt noteras.

2. SGI

Under samrådet påpekar SGI att de geotekniska förutsättningarna inte har redovisats närmare och att det måste göras i det fortsatta planarbetet. En geoteknisk utredning bör klarlägga sättningsförhållanden och grundläggningsförutsättningar (byggbarheten) på platsen. Även risken för ytliga bergras och blocknedfall bör uppmärksammas. En stabilitetsutredning ska utföras senast i detaljplaneskedet och den bör omfatta påverkan av klimatförändringar.

I granskningen meddelar SGI att de ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inte har något att erinra mot planförslaget.

Konsulten har redovisat en väl genomarbetad geoteknisk utredning i PM Geoteknik och MUR [3,4]. SGI bedömer att de kompletteringar som efterfrågats har genomförts på ett tillfredsställande sätt och inga ytterligare synpunkter finns på den nu redovisade geotekniska utredningen.

Kommentar: Inför granskning togs en geoteknisk undersökning enligt SGI's rekommendationer fram. Då SGI efter granskningen inte har något att erinra mot planförslaget görs inga ytterligare revideringar.

3. Trafikverket

Trafikverket har i yttrande till både samråd och granskning meddelat att de inte har något att erinra mot planförslaget.

4. Lantmäteriet

I samrådet så godkände Lantmäteriet förslaget till detaljplan utifrån Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden. De har dock förslag på förbättringar och att kommunen, ur tydlighetshänseende, förklarar hur man ser på planstridigheten avseende två komplementbyggnader. Kommunen bör förklara varför man inte åtgärdar planstridigheten i denna process och vad planstridigheten kan innebära för konsekvenser för berörda fastighetsägare i framtiden.

I granskningen framför Lantmäteriet synpunkter kring delar av detaljplanen som bör förbättras. De har uppmärksammat att vissa egenskapsgränser är otydligare i granskningshandlingarna jämfört med samrådshandlingarna. Kommunen bör se över materialet för att säkerställa att gränserna blir tydliga vid antagandet.

Kommentar: Inför granskning kompletterades texten om de planstridiga komplementbyggnaderna utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Gränserna i plankartan ska ses över så att det inte kvarstår några otydligheter till antagandet av planen.

5. Skanova

Skanova har endast kommit in med yttrande i samrådsskedet och i detta meddelar att de inte har något att erinra mot planförslaget.

De lämnar upplysningar om att Skanovas teleanläggningar/rättigheter inte berörs eller påverkas av planförslaget. Tvingas de vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter de dock att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Informationen noteras.

6. Ellevio

Ellevio har i yttrande till både samråd och granskning meddelat att de inte har något att erinra mot planförslaget.

7. Ole Jörgen Karud, ägare till Kebal 1:121

Fastighetsägare till Kebal 1:121 har under samrådet signerat och skickat in svarsblankett med upplysning om att han inte har något att invända mot detaljplanen.

8. Helena Molker Lovén, ägare till Kebal 1:120

Fastighetsägare till Kebal 1:120 har under samrådet signerat och skickat in svarsblankett med upplysning om att hon inte har något att invända mot detaljplanen.

9. Ann Johannesson, ägare till Kebal 1:18

Fastighetsägare till Kebal 1:18 har under samrådet signerat och skickat in svarsblankett med upplysning om att hon inte har något att invända mot detaljplanen.

10. Kebals vägförening

Kebals vägförening inkom under samrådsskedet med en rad synpunkter, frågor och förslag på justeringar gällande dagvatten, hastigheten på vägarna, cykelväg till stan, lekplats och vägar som ingår i vägföreningen.

Dagvatten

Idag avvattnas fastigheterna inom detaljplanen direkt till vägföreningens diken och några anläggningar för fördröjning är inte gjorda för att minska flödet. Informationen i planbeskrivningen stämmer inte.

Kommunens beskrivning av vägföreningens ansvar för dagvatten stämmer inte överens med föreningens uppfattning. Vägföreningen är ansvarig för den del av dagvattenhanteringen som berör vägarna, inte övrig dagvattenhantering.

Kommunen bör verka för att säkerställa att dagvattenflöden hanteras på respektive fastighet för att bidra till att dämpa dagvattenflöden och minska risken för framtida problem till följd av större flöden.

Kommentar: Efter samrådet har en dialog förts med vägföreningen för att se till att informationen i planbeskrivningen stämmer överens med verkligheten. Texten i planbeskrivningen reviderades inför granskningen med tydligare beskrivning av ansvarsfördelningen mellan vägföreningen och enskilda fastighetsägare. Planbeskrivningen beskriver nu att fastighetsägare ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) på den egna fastigheten.

Hastigheten på vägarna

Vägföreningen önskar att kommunen försöker påverka så att hastighetsbegränsningen i området regleras från 70 km/h som idag till 30 km/h enligt vad vägföreningen anser är en rimlig hastighet i området.

Kommentar: Kommunen har dessvärre inte möjlighet att påverka att länsstyrelsen fattar beslut om detta i nuläget.

Cykelväg till stan

I samrådsförslaget redovisades en befintlig stig som möjlig cykelväg. Vägföreningen röjer växtlighet längs stigen efter överenskommelse med kommunen och undrar nu om kommunen avser att förbättra denna så att det blir en gång- och cykelväg.

Kommentar: Kommunen planerar inte i nuläget att anlägga en gång- och cykelväg på platsen. Texten i planbeskrivningen har inför granskning reviderats och beskriver möjlig transportsträcka för gång- och cykeltrafik på ett annat sätt.

Lekplats

I samrådsförslaget stod det att en allmän lekplats vore bra i området. Vägföreningen frågar sig vem som ska anlägga och sköta en sådan. Kommunen bär tydliggöra vilken ambition kommunen har beträffande anläggande av lekplats i området. Anläggande av lekplats ingår inte i vägföreningens åtagande enligt anläggningsförrättningen som reglerar vägföreningens ansvarsområden.

Kommentar: Kommunen planerar inte för att anlägga en lekplats i området. Texten i planbeskrivningen har förtydligats avseende att varken kommunen eller vägföreningen har sådana planer.

Vägar som ingår i vägföreningen

Planbeskrivningen innehåller en kartbild med markerade sträckor som ingår i vägföreningen. Kartbilden

stämmer inte. Detaljplanen bör korrigeras så att vägföreningens vägar redovisas på ett korrekt sätt i enlighet med anläggningsförrättningen.

Kommentar: Kartbilden har reviderats inför granskningen.

Kvarstående synpunkter

Kommunen bedömer att det inte finns några personer som framfört synpunkter under samrådet eller granskningen som inte har tillgodosetts.

Denna handling har hanterats digitalt och saknar därför underskrift.

Ellen Andersson

Planeringsarkitekt