

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2019/1087

Koncept 20-09-23

Detaljplan för verksamheter

ERIKSBERGS VERKSAMHETSOMRÅDE, Del av Marstrand 6:7

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Detaljplan för Eriksbergs verksamhetsområde, del av Marstrand 6:7

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2020-06-03 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 12 juni 2020 och den 13 juli 2020 i Stadshuset och på biblioteket i Marstrand.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2
STATLIGA MYNDIGHETER	3
REGIONALA ORGAN	4
FASTIGHETSÄGARE	5
ÖVRIGA	6
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	7
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	7
FÖRSLAG TILL BESLUT	8

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under granskningen har inkommit 5 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 3 är skrivna av män och 2 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 3 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 3 st skrivna av män och 1 st skrivna av kvinnor.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras under förutsättning att kvarstående geotekniska synpunkter hanteras på ett acceptabelt sätt inför antagande. SGI har synpunkter på områdets bergstabilitet. Bergssäkring måste säkerställas, företrädesvis med åtgärder före planens antagande. Även framtida underhåll behöver regleras. Om de ligger på enskild mark behöver ansvar och huvudman tydligt vara utsedd. Trafikverket anser att tillfarten mot väg 168 ska stängas då ny korsning med Rosenlundsvägen byggts. Lantmäteriet har vissa plantekniska synpunkter på karta och bestämmelser.

Ägarna till Marstrand 6:41 är kritisk till tidigare bygglovhantering och att befintliga byggnader fått stå kvar trots att dessa saknar bygglov. De ifrågasätter att kommunen kan anta en detaljplan som föregåtts av tillfälligt bygglov. Fastighetsägarna anser att brandskyddet är bristfälligt och att gestaltungsprogrammet är undermåligt.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Ägarna till Marstrand 6:41 motsätter sig planförslaget.

Yttrande från fastighetsägare sammanfattas. För att se yttrandet i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2019/1087

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras under förutsättning att kvarstående geotekniska synpunkter hanteras på ett acceptabelt sätt inför antagande.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att planen medverkar till negativ påverkan på riksintressen, miljökvalitetsnormer, mellankommunal samordning eller att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen bedömer dock att frågor som rör människors hälsa och säkerhet eller risker för olyckor och erosion behöver bearbetas inför ett antagande.

Synpunkter på granskningshandlingen

Geoteknik

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2020-01-17 lämnat synpunkter på hur hanteringen av risker kopplat till geotekniska risker har hanterats i detaljplanen. Kommunen har sedan samrådet kompletterat planunderlaget men Länsstyrelsen delar Statens geotekniska instituts synpunkter om att nödvändiga åtgärder måste säkerställas på lämpligt sätt. SGI yttrande, daterat 2020-06-30, bifogas i sin helhet.

Som stöd i det fortsatta planarbetet finns Boverkets rekommendationer av hur risker i plan kan säkerställas genom exempelvis skyddsbestämmelser, villkorade lov eller inrättande av gemensamhetsanläggningar.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Angående geoteknik se kommentar till Statens Geotekniska Institut nedan.

Statens Geotekniska Institut

SGI har tidigare lämnat synpunkter i samrådsskedet, vilka i stor utsträckning beaktats och fått svar i nuvarande granskningshandlingar avseende geoteknisk stabilitet i jord.

SGI vill dock lyfta ett par frågor där oklarhet råder för oss när det gäller bergstabilitet. Underlag anger under Slutsatser och rekommendationer att bergsäkrande nät ska sättas upp på ett släntavsnitt. Likaså finns det i planförslaget åtgärder som syftar till att ta bort lösa block. SGI anser att dessa åtgärders genomförande behöver säkerställas på ett plantekniskt korrekt sätt, företrädesvis genom att de är genomförda vid planens antagande. Denna typ av konstruerade slänter och åtgärder (geokonstruktioner) behöver oftast även ett underhåll för att vara långsiktigt stabila. I första hand bör de därför ligga på Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. I de fall de ligger på enskild mark behöver ansvar och huvudman tydligt vara utsedd. Om geokonstruktioner av någon anledning hamnar på enskild mark med fler än en fastighetsägare behöver konstruktionen ingå i gemensamhetsanläggning med samfällighetsförening eller liknande som huvudman.

Plankartan i underlag överensstämmer inte helt med den som finns i underlag. Bland annat avviker den nordliga gränsen mellan Natur- och kvartersmark, liksom området med prickad mark. Det finns även en bestämmelse om staket längs denna gräns som inte nämns i planbeskrivning vad SGI kan se. Är staketet avsett att kunna ta laster från utfallande bergblock från naturmark behöver detta preciseras på ett plantekniskt korrekt sätt, och en beskrivning av stängslets syfte finnas i planbeskrivning.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbestämmelse har införts som reglerar att sprängslanter ska säkras mot blocknedfall.

Enligt marköverlåtelseavtal, som tecknas i samband med planens antagande, ska exploatören ta allt ansvar för befintliga slanter inom fastigheten och ska vid ytterligare sprängning följa de instruktioner och rekommendationer som framgår av till detaljplanen hörande bergtekniska utlåtande.

Kommunen kommer fortsatt kommer att ta sitt ansvar i egenskap av markägare av allmän plats samt genom att följa upp marköverlåtelseavtalet säkerställa att exploatören fullgör de åligganden som framgår av detaljplanen samt avtalet. Kommunen har också tillsyn genom uppföljning av marklov och bygglov genom Miljö- och byggnadsnämnden.

Planbeskrivningen förtydligas om att detta innebär att exploatören ska låta utföra inspektion av egen mark och allmän plats före och efter sprängning samt att lösa block ska åtgärdas. Detta kan även innebära att skyddande nät eller annan åtgärd ska vidtas om sakkunnig bedömer att det erfordras. Då sprängning pågår samt fram till det att skyddsåtgärder mot blocknedfall färdigställts ska exploatören tillse att allmänheten inte har tillträde till platsen.

Trafikverket

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2020-01-13 (TRV 2019/139100).

Synpunkter

Trafikverkets synpunkter från samrådet kvarstår.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Trafikverket framförde i samrådet att de anser att anslutningen direkt från väg 168 ska flyttas till Rosendalsvägen när ny korsning mellan denna och väg 168 kommit till stånd.

Det är kommunens avsikt att så ska ske. Direktinfart från väg 168 behöver dock även då i akuta lägen medge infart för räddningstjänsten. Detta framgår också av avtal med tänkt köpare av fastigheten.

REGIONALA ORGAN

YTTRANDE

Bohusläns Museum

Bohusläns Museum har inget ytterligare att tillägga utan hänvisar till sina tidigare yttranden.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Yttrandet noteras

YTTRANDE

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-06-03) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Beteckningar finns men planbestämmelse saknas

På plankartan finns inom kvartersmarken en beteckning som enligt Boverkets rekommendationer ska användas för att beteckna bestämmelse om utformning ”f₄”. Det saknas dock en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna. Dessutom saknas en planbestämmelse om beteckning som enligt rekommendationerna ska symbolisera utfartsförbud.

Grundkarta

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.
- Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets

konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Beteckningen f₄ är en felskrivning. Det ska vara f₂ (fasadmateriell och färgsättning) för vilken bestämmelse finns. Efterfrågade uppgifter om grundkarta har kompletterats. Utfartsförbudet har ersatts med bestämmelse om att aktuell mark närmast gränsen mot Rosenlundsvägen inte får nyttjas för fordonstrafik.

FASTIGHETSÄGARE

YTTRANDE

Yttrande från ägare till Marstrand 6:41

Sakägare till fastighet till Marstrand 6:41 driver sedan sju år tillbaka juridiska processer mot Kungälv kommun med anledning av de båthallar och upplag av fritidsbåtar som finns inom planområdet.

Fastighetsägarna påvisar att bygglovsbesluten utom för tidsbegränsat lov till 2013-07-31 har upphävts med i domstol lagakraftvunna domar och beslut sedan 2014. Fastighetsägarna yrkar att kommunen ska följa PBL och besluta om åtgärdsföreläggande för hall 1 och rättelseföreläggande för hall 2 och för båtupplagen utomhus. Sakägarna har även ställt krav på att hallarna skall rivas.

Kommunfullmäktige i Kungälv kommun beslutade om en första detaljplan för Eriksberg våren 2016. Den planen har prövats och slutligen upphävts genom domslut i Mark- och miljööverdomstolen 2018-10-10. Fastighetsägarna menar att planförslaget saknar juridiska förutsättningar för att antas. De anser att kommunens agerande att ta fram ett nytt planförslag för området strider mot PBL:s intentioner och rättspraxis, som är att tidsbegränsade bygglov inte får föregripa en planläggning och att en planläggning inte skall styras av tidsbegränsade lov. De anser även att det inte finns något utrymme för kommande behov inom planområdet då området redan är ianspråktaget.

Fastighetsägarna anser att förvaltningens sammanfattning och tolkning av deras samrådsyttrande angående ”ett område söder om väg 168 bör ingå i planarbetet” saknar relevans, är grundlöst och tagits ur sitt sammanhang.

De kräver därför att kommunen ändra samrådsredogörelsen så att den korrekt återger fastighetsägarnas yttrande. Fastighetsägarna anser även att hela deras samrådsyttrande från 2019-12-23 fortfarande är aktuellt då kommunen inte har tillgodosett de förslag och yrkande som lämnades i samrådsyttrandet.

Fastighetsägarna anser även det anmärkningsvärt att Kungälv's Kommun har bortsett från en av brandförsvaret vitsordad total undermålig brandsäkerhet i området. De menar att räddningstjänsten vid en omfattande brand i dagsläget inte kommer fram på grund av båtupplaget utomhus. Släckvattenförsörjningen är bland annat mycket begränsad. De menar även att det är märkligt hur länsstyrelsen valt att blunda för de säkerhetsbrister som regelbundet har påtalats. I planförslaget presenteras två alternativa lösningar för ökad brandkapacitet. Fastighetsägarna yrkar på att kommunen måste säkerställa att alternativen är realistiska, samhällsekonomiskt försvarbara samt uppfyller beredskaps- och miljölagstiftningens krav. Fastighetsägarna menar vidare att det trots framtagandet av en extern VA-utredning råder oklarheter angående hantering av dagvatten och släckvatten och kräver därför fortsatt kommunalt utredningsarbete inklusive lämplighetsprovning av eventuella lösningar.

Fastighetsägarna ifrågasätter slutligen gestaltungsplanen för verksamhetsområdet Eriksbergs lösa och motsägelsefulla idéinnehåll. De menar att gestaltungsplanen inte är trovärdig med tanke på att landskapsbilden redan brutits sönder av båthallsbyggnaderna. Fastighetsägarna känner sig förbisedda i det avseendet att kommunen inte tagit hänsyn till de närliggande bostäderna.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Frågorna kopplade till bygglov hanteras av Miljö- och Byggnadsnämnden. Synpunkter om detta hänvisas därför till nämnden.

Kommunen delar länsstyrelsens rättsenhets bedömning att antagande av detaljplan inte hindras av tidigare bygglovhantering, se länsstyrelsens prövning av tidigare planförslag 2016-10-19 (Länsstyrelsens diarie-nummer 403-15564-2016).

Samrådsredogörelsen utgör underlag för granskningen, som nu är genomförd. Eventuella missuppfattningar i denna hanteras i granskningsutlåtandet, denna handling. Säkerhetsfrågor kring brand har hanterats utifrån räddningstjänstens synpunkter. Erforderliga åtgärder säkerställs av planen med tillhörande avtal. Antagande av detaljplanen förutsätts ske efter att avtalet är tecknat.

Gestaltungsprogrammet är anpassat till platsens förutsättningar och möjligheten att bedriva verksamhet på platsen. I detaljplanen regleras att plantering ska utföras mot väg 168 samt att viss befintlig vegetation ska behållas mot Rosenlundsvägen ska bibehållas. Planen reglerar också fasadutformning och byggnadernas volym och placering. Sammantaget bedöms detta ge en god gestaltning.

ÖVRIGA

YTTRANDE

Marstrands Varv, Hellman Yachts, Marstrand Yachts, Nordic Marine Norden och Marstrands Skepps och Dykhandel

Fem företagare tillskriver Kungälv's kommun angående ett planarbete som i allra högsta grad påverkar våra/dessa företags framtidsmöjligheter. Responsen vi får är svår att tolka!

Då det ej finns tillgång till vatten och avlopp så kommer inte planarbetet för den del som ligger söder om väg 168 genomföras. Det är för oss oförklarligt varför detta kan vara ett argument att inte genomföra planarbetet för det område vi uttalat ett stort intresse av. Det finns ingen tillgång till VA norr om väg 168 heller! Hur kan VA avsaknad på ena sidan vägen vara accepterad men inte på andra sidan?

Vad ska vi göra för att kunna konkurrera med och på likvärdiga villkor med våra kolleger/konkurrenter lokalt och regionalt?

Vi har i tidigare skrivelser påtalat den snabba förändring som vår bransch genomgår, vi hoppas och tror att vi verkar i en företagsvänlig kommun, vi behöver hjälp att hitta möjligheter till en långsiktig hållbar utveckling för vår bransch. Vi önskar därför återigen att få ett möte med berörda tjänstemän och politiker för att arbeta vidare med Eriksbergs Verksamhetsområde.

Vi ser fortfarande fram emot att höra från er med plan för möte och vidare dialog.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Ansikten är att i samband med planläggning söder om väg 168 bygga ut VA-nätet till erforderlig kapacitet. De åtgärder som krävs för att försörja aktuellt planområde med vatten regleras i planen med tillhörande avtal. Syftet med aktuell plan och intentionen att ta fram planen är att skapa tillgång ytterligare ytor för verksamheter kopplade till det lokala näringslivet.

YTTRANDE

Marstrand Båtförening

Marstrands Båtförening, org.nr 853300–5131, tillstyrker förslag som framgår av rubricerad granskning.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Yttrandet noteras

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Plantekniska frågor från Lantmäteriet
- Frågor om geoteknik från SGI

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Ägarna Marstrand 6:41	Tidigare felaktig bygglovhandläggning gör att plan ej kan upprättas. Byggnaderna stör landskapsbild och ägarnas fastighet. Brandskyddet är otillräckligt. Gestaltungsprogram är ottydligt och otillräckligt	Samråd och granskning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget samt föreslår kommunfullmäktige att anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2020-09-02

Henrik Johansson
Enhetschef Plan

Kenneth Fondén
Planhandläggare