

# UTSTÄLLNINGSENTLÅTANDE

Detaljplan för

## ERIKSBERGS VERKSAMHETSOMRÅDE, NORR OM MARSTRANDSVÄGEN, del av Marstrand 6:7 och Marstrand 6:43

Kungälv kommun, Västra Götalands Län

**PLANERING**  
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



|         |                                                    |
|---------|----------------------------------------------------|
| ADRESS  | Nämndhuset · 442 81 Kungälv                        |
| TELEFON | 0303-23 80 00 vx                                   |
| FAX     | 0303-632 37                                        |
| E-POST  | samhallsbyggnadskontoret@kungälv.se                |
| HEMSIDA | <a href="http://www.kungälv.se">www.kungälv.se</a> |

## Detaljplan för Eriksbergs verksamhetsområde, norr om Marstrandsvägen

### UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2015-06-02 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL1987:10 5:23), under tiden 2015-07-01 – 2015-09-03 i Stadshusets entréhall, samt på biblioteket i Marstrand.

Innehåll:

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| <b>SAMMANFATTNING</b>                  | <b>sid 2</b> |
| <b>STATLIGA MYNDIGHETER OCH BOLAG</b>  | <b>sid 2</b> |
| <b>REGIONALA MYNDIGHETER OCH ORGAN</b> | <b>sid 3</b> |
| <b>KOMMUNALA BOLAG (MOTSVARANDE)</b>   | <b>sid 4</b> |
| <b>FASTIGHETS- OCH RÄTTIGHETSÄGARE</b> | <b>sid 4</b> |
| <b>ARRENDATORER</b>                    | <b>sid 5</b> |
| <b>ÖVRIGA</b>                          | <b>sid 6</b> |

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 10 st yttrande från statliga och regionala organ och kommunala nämnder eller verksamheter. När det gäller de 5 yttrandena från privatpersoner, företag och föreningar så är 3 st underskrivna av män och 2 st underskrivna av både en kvinna och en man.

### SAMMANFATTNING

Synpunkter i utställningen har bland annat berört risk för blocknedfall och hantering av miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Även synpunkter på utformning, exploateringsgrad, brandskydd, angöring och övrig trafik, buller och risk för störning, hur bebyggelsen förhåller sig till gällande landskapsbildskydd och kommande naturreservat, handläggning av bygglovs- och planärende samt tillsyn, planhandlingarnas och utredningarnas kvalitet med mera lyfts i yttrandena. Inom förvaltningen har påpekats att förtydliganden krävs kring hantering av vatten och avlopp fram tills området eventuellt kan ingå i kommunalt verksamhetsområde för VA.

### Statliga myndigheter

#### YTTRANDE

##### Länsstyrelsen i Västra Götaland 2015-09-01

Länsstyrelsen lämnar synpunkter gällande risk för blocknedfall samt miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.

#### KOMMENTAR

Lösa block kommer att åtgärdas innan planen antas. Om de åtgärder som föreslås i VA-utredning, så som brunnfilter, oljeavskiljare mm genomförs så bedömer kommunen att MKN för vatten inte kommer att påverkas negativt

#### YTTRANDE

##### Trafikverket 2015-08-24

Trafikverket anser att exploateringen är acceptabel.

## **KOMMENTAR**

Noteras

## **YTTRANDE**

**Statens geotekniska institut 2015-08-19**

Synpunkt om risk för blocknedfall.

## **KOMMENTAR**

I den översiktliga geotekniska utredning som gjordes inför samrådet sågs hela området över med avseende på risk för ras/blocknedfall. De block som hittades låg alla i det södra delområdet som inte finns med i utställningsförslaget. Kompletterande bergteknisk besiktning har gjorts efter sprängning och lösa block kommer att åtgärdas innan antagande. Lösa block kommer att åtgärdas innan planen antas.

## **YTTRANDE**

**Skogsstyrelsen 2015-09-01**

Föreslagen detaljplan berör ingen skog med höga naturvärden. Sådan finns dock i närområdet.

## **KOMMENTAR**

Noteras

## **YTTRANDE**

**Sjöfartsverket 2015-07-10**

Inget att erinra.

## **KOMMENTAR**

Noteras

## **Statliga bolag**

## **YTTRANDE**

**Vattenfall Eldistribution AB 2015-09-07**

Marstrand 6:43 ingick i sin helhet i planens samrådsförslag. Vattenfall önskar att deras fastighet undantas från framtida planläggning, alternativt tas med i aktuell detaljplan.

## **KOMMENTAR**

Vattenfalls fastighet (Marstrand 6:43) kommer enligt önskemål inte att tas med i en eventuell fortsatt planläggning för de områden som ingick i samrådsförslaget. Den ingår inte heller i utställningsförslaget, med undantag för en smal remsa inom tänkt vägområde.

## **Regionala myndigheter och organ**

## **YTTRANDE**

**Lantmäteriet 2015-07-09**

Synpunkt på planbestämmelse om fastighetsindelning. Synpunkter på otydligheter och fel i genomförandebeskrivning.

## **KOMMENTAR**

Beaktas

## **YTTRANDE**

## **Göteborgsregionens regionalförbund (GR) 2015-09-01**

Avstår från att yttra sig

### **KOMMENTAR**

Noteras

### **YTTRANDE**

#### **Polismyndigheten region väst 2015-11-17**

Inga synpunkter.

### **KOMMENTAR**

Noteras.

## **Kommunala bolag och liknande**

### **YTTRANDE**

#### **Bohus räddningstjänstförbund 2015-09-14**

Synpunkt på formulering av brandskyddsbestämmelse, önskemål om att den formuleras som ett krav på skyddsavstånd istället för brandklassning av fasad.

### **KOMMENTAR**

Bestämmelse har formulerats om.

## **Fastighets- och rättighetsägare**

### **YTTRANDE**

#### **Fastighetsägare till Marstrand 6:41, 2015-08-31**

Synpunkter på handläggning av detaljplan och bygglov. Samt på planhandlingarnas kvalitet. Synpunkter på att planområdet delats. Synpunkter på befintliga byggnaders påverkan på landskapsbilden. Synpunkt på att kommunen sökt dispens från landskapsbildskyddet för åtgärder inom planområdet. Synpunkter på att gestaltungsprogrammet inte reviderats. Anser att grannfastigheten Marstrand 6:41 utlämnats på ett vilseledande sätt ur planhandlingarna. Synpunkter på tillsyn. Synpunkter på utformning och placering av bullervall. Synpunkt om möjlig tillkommande båthall. Synpunkter på brandskydd.

### **KOMMENTAR**

Bygglovsärendet är ett separat ärende och hanteras och besvaras bäst av bygglov, detta gäller även de frågor kring brandskydd som lyfts i yttrandet. Tillsynsfrågor besvaras även de bäst av bygglov. Att i detaljplanläggning inte ta hänsyn till befintliga byggnader utan att utgå ifrån ett tidigare, obebyggt, tillstånd är inte brukligt eller lämpligt. Det tidigare obebyggda tillståndet finns inte längre och även om byggnaderna skulle monteras ned, vilken är möjligt, så kvarstår påverkan på mark. Länsstyrelsen, alltså staten, har i den dispens från landskapsbildskyddet som lämnats till verksamhetsutövaren (D.nr 521-19680-2013, daterad 2013-07-01) gjort bedömningen att uppförda byggnader inte utgör en så stor påverkan på landskapsbilden att en dispens inte kan lämnas. Kommunen ser inget skäl att göra någon annan bedömning. Enligt PBL 1987:10 ska ett planförslag ställas ut under minst tre veckor, fyra om det inte föregås av kungörelse en vecka innan. Då planen var utställd under sommaren utökades utställningstiden till nio veckor. Det står naturligtvis var och en fritt att bedöma det som ett ”snabbt” och ”kuppstat” förfarande, men kommunen ser inte att synpunkten har någon bärighet då det gott och väl uppfyller gällande lagstiftnings krav. Att planen delats i två delar är, som beskrivs i yttrandet, gjort för att påverkan på naturvärdena är minst inom aktuellt område. De södra och nordvästra delarna avvattnas mot den känsliga Mjölkekilen, medan aktuellt område, med förändrad höjdsättning av diket, i sin helhet kan avvattnas mot Mittsundet. De naturvärden som beskrivs i naturvärdesbeskrivningen från samrådsskedet är

i huvudsak lokaliserade i samrådets nordvästra delområde och väster därom. Alltså utanför aktuellt planområde. Aktuellt område har därför bedömts som det som är enklast att gå vidare med till utställning och antagande. Efterfrågan på verksamhetsmark i Marstrand är stort och det är i kommunens och Marstrands intresse att i möjligaste mån svara på detta intresse. Om Marstrand ska ges förutsättningar för att utvecklas som året-runt-samhälle kan det inte bara rymmas bostäder. Ett komplett samhälle innehåller också arbetsplatser och olika former av service. Det är brukligt att nödvändiga dispenser söks i god tid innan planen vinner laga kraft. Den enda åtgärd som planen föreslår som det inte redan finns dispens för är en möjlighet att spränga bort delar av berget. Dispens har därför sökts i syfte att säkerställa att planen kan genomföras. Kommunen har inte bedömt det som nödvändigt att revidera gestaltningsprogrammet. Delar av det som idag är arrendeområde kommer med plangenomförandet övergå i allmänplatsmark, vi ser det därför som troligt att gestaltningsprogrammets intensjoner över tid kommer att kunna genomföras. Vad som är traditionell bebyggelse är delvis en tolkningsfråga, en industribyggnad kan sällan få den skala som mycket av den äldre bebyggelsen har, då den har helt andra syften. Men också kustsamhällen har en tradition av verksamheter, det är snarast med dessa byggnader som jämförelsen ska göras. Marstrand 6:41 redovisas på plankartan och ett resonemang kring risk för störningar förs kring samtliga grannfastigheter, så även Marstrand 6:41 i öster. Kommunens bedömning är att vallen med föreslagen utformning kommer att fungera som skydd mot eventuellt buller. Tomten, inklusive vallen, har utformats så att den ska vara ändamålsenlig. En verksamhetstomt som helt saknar uppställningsytor är knappast att anse som ändamålsenlig. Tillkommande byggrätt är mycket begränsad och någon ny hall kommer inte att rymmas inom den, möjligtvis en utbyggnad av ett personalrum eller liknande.

#### **YTTRANDE**

##### **Rosenlunds samfällighetsförening 2015-08-24**

Synpunkter angående Rosenlundsvägen och dess utformning.

#### **KOMMENTAR**

Rosenlundsvägen kommer, med undantag för den del som ingår i planen, också fortsatt att vara en samfärdig väg med samfälligheten som väghållare. Kommunen kommer bara att ansvara för ombyggnad och drift av lokalgatan inom plan. Hur lokalgatan utformas och ansluter mot resten av Rosenlundsvägen kommer att samrådas med samfällighetsföreningen.

#### **Arrendatorer**

#### **YTTRANDE**

##### **Ringens Varv 2015-08-27**

Synpunkter angående befintlig tillfart som föreslås stängas. Synpunkt angående naturvärden och föreslagen utökning av kvartersmark. Synpunkter angående föreslagen exploateringsgrad. Synpunkt angående n, bestämmelse om grön ridå mot Marstrandsvägen. Synpunkt angående föreslagen höjd.

#### **KOMMENTAR**

I den dialog som kommunen har haft med trafikverket och den åtgärdsvalsstudie som tagits fram har det inte bedömts lämpligt att behålla den befintliga, tillfälliga infarten. Den naturtyp som finns nordväst om planområdet är av helt annan karaktär än den bergssida som föreslås för kvartersmark. Kommunen har som ett led i detaljplanläggningen sökt och fått dispens från landskapsbildskyddet för ett genomförande enligt detaljplan. Kvartersmarken är utökad jämfört med den yta som idag arrenderas, befintliga byggnader ryms inom 35 % av den ytan. Den yta som kvartersmarken är utökad med är dock bortprickad (mark som ej får bebyggas) vi ser det därför inte som rimligt att medge större byggrätt än 35 %, framför allt med tanke på intern logistik och behov av uppställningsplats. Svårigheter som också uttrycks av verksamhetsutövaren i yttrandet. Tomten ligger vid entrén till Marstrand och utformning av byggnader och omgivningar är därför viktig. Kommunen är medveten om att ytan mot Marstrandsvägen är hårdgjord

i nuläget och att förutsättningarna för grönska inte är de bästa, växter är dock tuffare än man kan förledas tro och vi är tämligen övertygade att det ska vara möjligt att etablera grönska även här.

Att i planen föreslå högre höjd än befintligt har kommunen inte bedömt som rimligt, mot bakgrund av det landskapsbildskydd som ligger på platsen och den dispens som länsstyrelsen medgivit (D.nr 521-19680-2013, daterad 2013-07-01). Högre och större byggnader skulle påverka upplevelsen av landskapet mycket negativt.

## Övriga

### YTTRANDE

#### **Fastighetsägare till Marstrand 6:9 m. fl, 2015-07-06 och 2015-08-28**

Synpunkter på trafiksituationen på Lilla Varvsgatan. Anser sig vara berörd granne då trafiken på Lilla Varvsgatan genereras av Ringens Varv som är verksamhetsutövare inom aktuellt planområde. Hävdar även sakägarskap i egenskap av varande granne till Marstrand 6:7.

Synpunkt på lokalisering, särskilt med avseende på närhet till bostäder, samt med avseende på områdets natur- och kulturvärden. Synpunkt angående buller och trafiksituation för inte bara planområdet utan på hela sträckan mellan planområdet och Lilla Varvsgatan. Synpunkt angående brandskydd. Synpunkter på genomfört utredningsarbete.

### KOMMENTAR

I planarbetet prövar kommunen inte den enskilda verksamheten. Planen ska förhoppningsvis gälla under många år och kan husera olika verksamheter över tid. Angöring till planområdet är därför relevant att utreda i planarbetet, möjliga platser som det är möjligt att köra till från planområdet är det inte.

Trafiksituationen på Lilla Varvsgatan, eller längs Marstrandsvägen fram till Lilla Varvsgatan, är därför inte relevant i detta planarbete. Rättspraxis kring vilka som ses som sakägare i detaljplan är tämligen tydligt geografiskt avgränsad. Det handlar om fastigheter inom planområdet, som direkt angränsar till planområdet eller bara har tex en väg emellan. Kommunen gör bedömningen att det inte är tillräckligt att en fastighet angränsar till Marstrand 6:7. Då Marstrand 6:7 utgör stora delar av Koön där aktuellt planområde är en mycket liten del.

De bostäder som ligger nära planområdet är i alla utom ett fall avgränsade från planområdet med höga berg. Åt öster, som utgör undantag, ligger det i detaljplanen krav på en bullervall. Kommunen ser det därför som möjligt att frångå rekommendationen om 200 m mellan bostäder och verksamheter. Se svar till fastighetsägare till Marstrand 6:41 angående natur- och kulturvärden. Kommunen utgår ifrån att staten kan svara för sig själv och har kontinuerlig dialog med länsstyrelsen angående framtida naturreservatsbildning och kring dispenser från gällande landskapsbildskydd. Kommunen delar inte synpunkten att det skulle finnas gott om andra lämpliga lokaliseringar i närområdet, då Marstrand och Koön rymmer stora värden för natur- och kulturvård, samt för det rörliga friluftslivet. Även om brandvatten saknas inom planområdet så behandlas brandskydd i planen. Kommunen delar inte heller i övrigt synpunkten att utredningsarbetet skulle vara undermåligt.

### YTTRANDE

#### **Naturskyddsföreningen, 2015-08-30**

Synpunkter kring dagvattenhantering och underlagets (VA-förslag och miljökonsekvensbeskrivning - MKB) tydlighet och brist på samstämmighet. Synpunkt att planläggning av södra delområdet bör avbrytas. Nya strandskyddsgränser bör visas i kartunderlag och MKB.

### KOMMENTAR

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver dagens avvattning och VA-förslaget är ett förändringsförslag. Se även svar till länsstyrelsen angående vattenkvalitet. Planområdet berörs inte av strandskydd och kommunen ser det därför inte som relevant att redovisa detta. De nya strandskyddsgränserna är dessutom

överklagade även om det gäller under tiden överklagandet avgörs. Synpunkt om södra delområdet noteras.

### **Synpunkter inom förvaltningen**

Miljöenheten har påpekat vilka förutsättningar som gäller för att genomföra en enskild VA-lösning. Färskvattenuttag i kustområdet kräver vattendom.

### **Som följd av inkomna synpunkter har följande revideringar gjorts i planhandlingarna:**

#### Plankarta:

Bestämmelse om minsta tomtstorlek har ersatt bestämmelse om att fastighet inte får delas.

Bestämmelse om skydd mot brandspridning har formulerats om.

Villkor för lov har införts avseende enskild VA-anläggning.

#### Planbeskrivning:

Skrivning kring skydd mot brandspridning har formulerats om.

Skrivning kring VA-lösning har förtydligats.

Bedömning kring påverkan på miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten har införts.

#### Genomförandebeskrivning:

Skrivning kring VA-lösning har förtydligats.

Justeringar i enlighet med lantmäteriets yttrande.

Med detta föreslås att kommunstyrelsen / samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget samt hemställer att kommunfullmäktige låter antaga det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-03-03

Anna Silfverberg Poulsen  
Verksamhetschef