

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ärendenummer KS2013/457

2021-11-02



Ändring av detaljplan aktnr 45.

KLÅVERÖN MELLANGÅRD 3:4 MFL

för fastigheterna: Klåverön 3:45 m.fl.

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

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2
INKOMNA SYNPUNKTER	2
STATLIGA MYNDIGHETER.....	2
STATLIGA BOLAG	3
REGIONALA ORGAN.....	5
KOMMUNALA NÄMNDER.....	6
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET.....	7
SYNPUNKTER SOM INTE TILLMÖTESGÅTT.....	7

Det rubricerade förslaget daterat 2021-03-24, rev 2021-06-14 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 17 juni 2021 och den 9 juli 2021 i Stadshuset i Kungälv.

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under granskningen har inkommit 7 st yttranden från statliga och regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter. För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2013/457.

Planförslaget har innan granskningen varit utställt för samråd under tiden 10 juni 2020 till 6 juli 2020 i Stadshuset i Kungälv.

SAMMANFATTNING

Inkomna yttranden under granskningen av planförslaget har berört bl.a. bergtekniska förutsättningar, de nya byggrätternas höjd och önskemål om att införa planbestämmelser för allmänna underjordiska ledningar och tekniska anläggningar. Yttrandena har inte föranlett några förändringar av plankartan. Kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen i styckena rörande *bergteknik* och *el och teleförsörjning*.

INKOMNA SYNPUNKTER

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Yttrande 2021-07-13

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Förvaltningens kommentar

Noteras

Statens Geotekniska Institut

Yttrande 2021-09-03

Statens geotekniska institut (SGI) har av länsstyrelsen i Västra Götaland erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggningsfrågor, exempelvis sättningsrisk, och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen

Underlag

1. Granskningshandling, rev 2021-06-14
2. Kvartärgeologiskt utlåtande, COWI, oktober 2020
3. PM Geoteknik, COWI, mars 2021
4. PM Bergteknik, COWI, oktober 2020

SGI:s synpunkter

Avseende bergstabilitet anser SGI att rekommendationerna i underlag ,4, ska följas, samt att åtgärderna på fastigheten Klåverön 3:35 bör vara åtgärdade innan planen antas. I övrigt har SGI inga synpunkter på planhandlingarna.

Förvaltningens kommentar

Inom ramen för en planändring omfattar prövningen endast de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Då denna planändring inte prövar ny bygg rätt, varken för huvudbyggnad eller komplementbyggnad, i det aktuella området på fastigheten Klåverön 3:35, bedöms inte krav på bergsäkring vara rimligt att kräva.

Planbeskrivningen kompletteras med information från PM bergteknik, om att ny fördjupad bergteknisk undersökning bör genomföras, om sprängning, eller annat bergschaktarbete ska företas i området i anslutning det block som pekas ut som instabilt.

Trafikverket

Yttrande 2021-06-22

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av detaljplaneändringarna och Trafikverket har därmed ingen erinran.

Förvaltningens kommentar

Noteras.

STATLIGA BOLAG

Vattenfall Eldistribution AB

Yttrande 2021-07-09

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuella detaljplaner bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV luftledning, röd

heldragen linje, 12 kV nätstation, svart kvadrat respektive svart ring, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, 0,4 kV luftledning, blå heldragen linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel.
Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt. Det är nyligen ombyggt i området med elnätanläggningar enligt karta nedan.



Ändring av detaljplan för bostäder på Klåverön, Hermansby 45 Dnr KS2013/457

Vattenfall Eldistribution önskar att det läggs in ett E-område för befintlig nätstation i planen.
Vattenfall Eldistribution önskar att ett u-område läggs in för befintlig 12 kV markkabel i planens östra del.

Vattenfall Eldistribution bedömer att delar av befintliga elnätanläggningar kan behövas flyttas för att möjliggöra planerade förändringar av byggrätter. Under förutsättning att respektive fastighetsägare beställer flytt av anläggning har Vattenfall Eldistribution inte något att erinra avseende denna plan förutom gemensam information nedan.

Ändring av detaljplan för bostäder på Klåverön, Hermansby 57 Dnr KS2019/1131

Vattenfall Eldistribution önskar att ett u-område läggs in för befintlig 12 kV markkabel i planens

norra del.

Vattenfall Eldistribution bedömer att delar av befintliga elnätanläggningar kan behövas flyttas för att möjliggöra planerade förändringar av byggrätter. Under förutsättning att respektive fastighetsägare beställer flytt av anläggning har Vattenfall Eldistribution inte något att erinra avseende denna plan förutom gemensam information nedan.

Ändring av detaljplan för bostäder på Klåverön, Hermansby 245 Dnr KS2019/1132

Vattenfall Eldistribution bedömer att delar av befintliga elnätanläggningar måste flyttas för att möjliggöra planerade förändringar av byggrätter. Under förutsättning att fastighetsägare beställer flytt av anläggning har Vattenfall Eldistribution inte något att erinra avseende denna plan förutom gemensam information nedan.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande (gäller alla tre planerna):

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Flytt av anläggning: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggningoffert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploitören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Förvaltningens svar

Planändringarna omfattar endast kvartersmarken för bostad inom planområdena. Inom ramen för denna planändring kan därför tyvärr inga E- eller u-områden läggas in på natur- och gatumark. Dessa anläggningar får istället hanteras genom avtalsservitut. Information om att respektive fastighetsägare vid behov beställer flytt av ledningar läggs till i planbeskrivningen.

REGIONALA ORGAN

Bohusläns Museum

Yttrande 2021-07-07

Bebyggelseperspektiv

Vi tycker det är olämpligt att planen möjliggör att fritidshus i en våning kan omvandlas till villafastigheter i 1½-våning i den känsliga landskapsbilden på denna skärgårdsö. De avsteg som

skett från de goda intentionerna i byggnads-planerna från 1950-60 talen tycker vi kan accepteras, gjort är gjort, och att planerna ändras så att den överensstämmer med befintligt utförande men inte att byggrätterna ökas. Det vi däremot är positiva till är om byggrätter medges för uthus och eventuella lillstugor.

Fornlämningsperspektiv

att vi har inget att erinra sett ur fornlämningsperspektiv. Bohusläns museum håller med Länsstyrelsens uttalande, att det vore det önskvärt att kommunen i planbeskrivningen tar med information om den fornlämning L1969:9671, en stensättning, som är belägen inom grönområde i västra delen av planområdet (Samrådsredogörelse Länsstyrelsen Yttrande 2020-07-03).

Förvaltningens kommentar

Karaktären på bebyggelsen inom planområdena är redan idag varierad när det kommer till byggnadsarea, höjd, formspråk m.m. Att reglera bebyggelsen så att planerna får karaktär av bevarandeplan bedöms inte motiverat. De föreslagna bestämmelserna rörande byggnadsarea, höjd och takvinkel har kommunen bedömt vara godtagbara, sett till vad platsen tål. Det är även en fördel med konsekventa bestämmelser inom ett samlat bebyggelseområde, för att regleringen inte ska uppfattas som godtycklig och orättvis.

Att ingen bestämmelse om att få uppföra komplementbyggnader har lagts till beror på att bebyggelsen inom akt nr 45 är tätare och placerad på en mer utsatt plats ur landskapsbildhänseende, jämfört med akt nr 57. Att inte lägga till bestämmelse om att få uppföra komplementbyggnad har också bedömts utifrån de möjligheter som finns för bygglovsbefriade byggnader, sk attefallshus och friggebodar. Attefallshus får vara max 30 kvm, friggebodar max 15 kvm. Tillsammans med en komplementbyggnad på 20 kvm skulle området riskera att förlora karaktären av öppet fritidshusområde, om alla fastigheter skulle utnyttja alla byggnadsmöjligheter.

Information om stensättningen finns med i granskningsversionen av planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras i antagandeverisionen med fornlämningens nummer.

Lantmäteriet

Yttrande 2021-07-07

Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslagets handlingar.

Förvaltningens kommentar

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER

Miljö- och byggnadsnämnden

Yttrande 2021-07-05

Miljöenhetens synpunkter

Planändringen är begränsad och bedöms inte medföra negativa konsekvenser för miljö eller hälsa. Det bör dock påpekas att tillgången till vatten- och avloppskapacitet fortsatt är begränsad i området och att åtgärder som ökar belastningen på VA-systemet ska undvikas om möjligt.

Förvaltningens kommentar

Noteras.

Bygglovenhetens synpunkter

Bygglovenheten har granskat de förändringar som gjorts efter samrådsskedet. Bygglovenheten anser överlag inte att det finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning.

Att medge bygggrätter under rekommenderad höjd med hänsyn till havsnivåhöjning är problematiskt att säkerställa byggnadstekniskt. Bestämmelsen b1 anses i alla fall inte svårtolkad, men bygglovenheten vill framföra att det inte är lämpligt att uppföra nybyggnationer med till exempel källare under bestämmelsens nivå, oavsett ordnande av annat översvämningsskydd.

Förvaltningens kommentar

Noteras.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har inte föranlett några ändringar av bestämmelserna på plankartan. Kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen i styckena rörande *bergteknik* och *el och teleförsörjning*. I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen.

SYNPUNKTER SOM INTE TILLMÖTESGÅTTS

Synpunkterna från Bohusläns museum att bygggrätterna ska anpassas till befintlig situation tillmötesgås inte. SGI:s rekommendation om att kräva säkring av ett block innan antagande tillmötesgås inte. Inte heller önskemålet om från Vattenfall Eldistribution om att lägga in E-område för transformatorstation och u-områden för ledningar tillmötesgås.

Under samrådet inkom synpunkter från en fastighetsägare inom planområdet som rörde höjd och komplementbyggnader. Dessa synpunkter föranledde ingen förändring i planförslaget och motivering till varför kan läsas i samrådsredogörelsen. Under granskningen av planförslaget inkom inget yttrande från fastighetsägaren.

Ida Brogren
Enhetschef Plan

Viktor Heineson
Planarkitekt