

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Ärendenummer KS2020/0997

Detaljplan för parkering

MARSTRAND 44:2 M.FL.

Marstrand 44:2, 44:1 och 44:9

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 Marstrand 44:2 m.fl.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2021-06-21 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 1 juli 2021 och den 20 augusti 2021 i Stadshuset och på Kungälv kommun hemsida. Fastighetsägare kontaktades brevlades.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER	3
STATLIGA BOLAG	4
REGIONALA ORGAN	4
KOMMUNALA NÄMNDER	5
FASTIGHETSÄGARE	5
ÖVRIGA.....	5
KVARSTÄENDE SYNPUNKTER	6
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	6
FÖRSLAG TILL BESLUT	7

SAMMANFATTNING

Till samhälle och utveckling har nedanstående yttranden, vilka sammanfattas och kommenteras, inkommit under granskningstiden.

Under granskningstiden har det inkommit 3st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter, samt inga yttrande från privatpersoner.

Under samrådtiden (10 mars – 25 mars 2021) inkom 3 st yttrande från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter, samt två yttrande från privatpersoner.

För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2020/0997.

KVARSTÄENDE SYNPUNKTER

Av synpunkterna nedan kvarstår länsstyrelsens yttrande gällande upphävande av strandskydd inom planområdet.

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Samrådsyttrande 2021-03-29

Länsstyrelsens samlade bedömning

För att planen inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen:

- Hantera att strandskyddet inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Beskriva förutsättningarna för dagvattenhanteringen samt påverkan på MKN-vatten.

För att säkerställa planens lämplighet bör kommunen även:

- Utreda och säkerställa översvämningsåtgärder ytterligare på en mer övergripande nivå.

Granskningsyttrande 2021-08-20

Länsstyrelsen befarar att:

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Strandskydd

De synpunkter som Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet gällande upphävandet av strandskyddet kvarstår eftersom kommunen inte har anpassat planområdet efter strandlinjen eller låtit vattenytan omfattas av strandskydd. Även fast ytan må vara liten kvarstår det faktum att det inte går att åberopa något av de särskilda skäl som ligger till grund för ett upphävande enligt 7 kap 18c § miljöbalken. Från planbeskrivningen framgår det att kommunen ämnar upphäva strandskyddet med det särskilda skälet att platsen är ianspråktagen. Enligt praxis, se exempelvis MÖD 2011:42 och MÖD M 9800-20, gäller att även om ett landområde i direkt anslutning till vattnet är ianspråktaget ska vattenområdet normalt anses vara tillgängligt för allmänheten. Det innebär i praktiken att vattenområden som regel inte kan anses vara ianspråktagna på sådant sätt som avses i 7 kap 18c § miljöbalken.

Synpunkter i övrigt

I övrigt har Länsstyrelsen inga ytterligare synpunkter att tillföra planen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte riskerar att påverka MKN vatten för Marstrandsfjorden under förutsättning att det inte tillkommer fler hårdgjorda ytor än de som anges i underlaget.

Kommunens svar:

Mellan samråd och granskning har planbeskrivningen kompletterats med beskrivning av förutsättningarna för dagvattenhantering inom planområdet, samt eventuell påverkan på MKN-vatten.

Plankartan har i granskningshandlingarna kompletterats med utförandebestämmelse b₁, *vid nybyggnad ska huvudbyggnad utföras med vattentät konstruktion så att byggnad skyddas från naturligt översvämnande vatten.*

Som komplement till granskningshandlingarna har ett PM – *Underlag för bedömning av upphävandet av strandskydd* tagits fram för att djupare beskriva den bedömning som ligger till grund för upphävandet av strandskyddet inom planområdet.

Kommunen kvarstår vid sin bedömning att strandskyddet inom planområdet kan upphävas utan strid mot strandskyddsbestämmelserna. Detta med grund i att vattenytan inom området orimligt kan uppfylla strandskyddets syften eftersom området saknar naturvärden och inte är tillgängligt för allmänheten samt att strandskyddet är upphävt inom en radie av ca 450 meter kring planområdet.

Länsstyrelsen hänvisar i sitt granskningsyttrande till två domar (MÖD 2011:42 och MÖD M 9800-20). MÖD 2011:42 behandlar en dispens för brygga inom strandskyddat område. Aktuellt område har aldrig tidigare omfattats av strandskydd och länsstyrelsen beviljade år 2016 ansökan om vattenverksamhet för fastighetsägaren till Marstrand 44:1

(Lst diarienummer 535- 39604–2015). Anmälan omfattade underhållsmuddring för att möjliggöra båtplats invid befintlig brygga, som ligger inom den aktuella vattenytan.

MÖD M 9800-20 är i stort sett inte jämförbar med aktuellt planområde då domen avser ett område som är utpekad som ”särskilt värdefullt vatten” och utpekad för mycket högt naturvärde av naturvårdsverket. Vattenytan inom planområdet ligger längst in i ett hamnområde och saknar betydelsefulla livsmiljöer för djurliv, då området nyttjats för hamnändamål under lång tid och muddras kontinuerligt. Enligt domen var en bastu inte var tillräckligt för att ge upphov till en hemfridszon inför byggnation av en brygga. Inom aktuell fastighet är det dock ett bostadshus som ligger ca 4 meter från vattnet, och ytan är sedan tidigare i anspråkstagen för brygga och båtplats.

Bestämmelsen att upphäva strandskyddet inom planområdet kvarstår därför.

STATLIGA BOLAG

Skanova (Telia Company) AB

Yttrande 2021-03- 11

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommunens svar:

Noteras.

REGIONALA ORGAN

Lantmäteriet

Samrådsyttrande 2021-03-25

Fastighetsrättsliga frågor

I planbeskrivningen på s. 17 har det smugit sig in en felskrivning. Kanske menar kommunen att ”fastighetsägare till Marstrand 44:9 kommer förvärva den av Marstrand 44:2?

Planförslaget innebär även att markanvändning för parkering går in en bit på Marstrand 44:1 Därmed bör också en del av Marstrand 44:1 överföras till Marstrand 44:2.

Grundkarta

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Granskningsyttrande 2021-08-19

Merparten av Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har tillgodosetts. Lantmäteriet anser fortfarande att följande uppgifter bör kompletteras.

Grundkarta

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Kommunens svar:

Texten kring fastighetsreglering och fastighetsbildning har justerats och förtydligats mellan samråd och granskning. Plankartan har inför antagande kompletteras med aktualitetsdatum för grundkartan.

KOMMUNALA NÄMNDER**Miljö- och byggnadsnämnden****Yttrande 2021-08-16**Miljöenhetens synpunkter

Miljöenheten har inga synpunkter på planförslaget.

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.

Bygglovenheten har noterat redaktionella ändringar som meddelats Planhandläggaren separat.

Att medge bygg rätt under rekommenderad höjd med hänsyn till havsnivåhöjning är problematiskt att säkerställa byggnadstekniskt, men bestämmelsen b1 anses i alla fall inte svårtolkad.

Kommunens svar:

Noteras.

FASTIGHETSÄGARE**Fastighetsägare Marstrand 44:1****Yttrande 2021-03-25**

Fastighetsägaren till Marstrand 44:1 vill i större detalj se gränserna i detaljplanen som kommer utgöra nya gränser för fastigheten i fråga.

"Kartan är i fråga i mitt tycke inte tillräckligt detaljerad för att möjliggöra för mig att ha en uppfattning om hur de nya gränserna kommer att dras. Om gränsen flyttas en meter eller kanske mindre åt något håll kan få stor betydelse för områdets utnyttjande. Det kan mycket väl hända att allt är helt OK men det kan jag i dagsläget inte bedöma".

Kommunens svar:

Efter samrådet har fastighetsägaren och planhandläggaren träffats på plats för att diskutera gränsdragningarna. Efter samrådet har därför gränsen mellan 44:2 och 44:1 justerats något.

ÖVRIGA

Privatperson boende på Koön

Yttrande 2021-03-15

En privatperson utanför sakägarkretsen inkom med synpunkter kring fastighetsindelningen och tomtavgränsningar.

"Det är svårt att, på plankartan, med säkerhet utläsa var gränsen mellan fastigheterna Marstrand 44:2 och 44:9 går. I planbeskrivningen finns det två illustrationer med "utsnitt från fastighetskartan" som visar en sådan gräns men i "Undersökning av betydande miljöpåverkan" används illustrationer med en annan fastighetsgräns. Var går gränsen mellan Marstrand 44:2 och 44:9? Om fastighetsgränsen har ändrats, när gjordes i så fall marköverföringen?"

"Hur definieras "byggnad" när det gäller "prickmarksbestämmelsen"? Är de tillåtet att bygga t.ex. insynskyddade plank och murar som kan påverka Slottsgatan, en av Marstrand finaste gatumiljöer, negativt?"

"Har ni som arbetar med plan och bygglov några riktlinjer för hur ni skall arbeta för att förekomma att traditionella tomtavgränsningar, som vita spjälstaket, ofta i kombination med oxelbäckar, tas bort eller att nya avgränsningar, t.ex. "plank", tillkommer på ett sätt som förändrar gatumiljön på ett önskat sätt? Kanske är detta en plan som bör göras mer detaljerad än vanligt."

Kommunens svar:

Fastighetsgränsen mellan Marstrand 44:2 och 44:9 har ändrats mellan det att Undersökningen av betydande miljöpåverkan färdigställdes hösten 2020 till dess att samrådsförslaget togs fram. Lantmäteriförvaltningen avslutades 9 dec 2020, och därefter fastställdes den nya gränsen kring årsskiftet. Det är gränserna i plankartan och planbeskrivningen som gäller.

Plank och murar ingår inte definitionen av "byggnad". Murar och plank är delvis bygglovspliktiga, och det är upp till bygglovenheten att vid ansökan bedöma lämpligheten, med hänsyn till kulturmiljöns värden.

På uppkommen diskussion internt kring Koöns kulturmiljö och dess murar och plank, adderades en ny bestämmelse till plankartan efter samrådet. Bestämmelsen q₁ "Tomters karaktär vad gäller tydlig avgränsning mot gata i form av mur, berg och staket ska bevaras" syftar till att förhindra att murar av sten/berg samt staket rivs utan att ersättas av murar/staket av samma karaktär.

KVARSTÄENDE SYNPUNKTER

- Länsstyrelsens synpunkt gällande strandskyddets upphävande i strid mot gällande strandskyddsbestämmelse kvarstår.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Information om grundkartans aktualitetsdatum har lagts till på plankartan

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Mindre justering av gräns mellan kvartersmark för bostad respektive parkering.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av planbeskrivningen

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2021-10-05

Ida Brogren

Enhetschef Plan

Ida Andersson

Planhandläggare