

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2017/0531

Detaljplan för skola, förskola, idrott och bostäder
Kärna 67:1 m. fl.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

KUNGÄLV
KOMMUN



Detaljplan för Kärna 67:1 m. fl.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2019-04-17 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 27 maj 2019 och den 31 juli 2019 i Stadshuset och på biblioteket i Kärna.

Innehåll

GRANSKNINGSUTLÅTANDE.....	1
SAMMANFATTNING.....	3
STATLIGA MYNDIGHETER.....	3
STATLIGA BOLAG	5
REGIONALA ORGAN	6
KOMMUNALA NÄMNDER	6
FASTIGHETSÄGARE.....	8
BOENDE, ARRENDATORER	17
ÖVRIGA.....	17
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET.....	21
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	21
FÖRSLAG TILL BESLUT.....	22
YTTRANDE INKOMNA UNDER SAMRÅDET	23
STATLIGA BOLAG	23
STATLIGA MYNDIGHETER.....	23
REGIONALA ORGAN	27
KOMMUNALA NÄMNDER	29
KOMMUNALA BOLAG.....	32
FASTIGHETSÄGARE.....	32
BOENDE, ARRENDATORER	42
ÖVRIGA.....	44
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	48

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 12 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 5 är skrivna av män och 6 är skrivna av kvinnor, i ett av yttrandena från verksamhet uppges endast företags namn. När det gäller de 6 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 5 st skrivna av män och 1 st skrivna av kvinnor.

Vid granskningstidens slut har nedanstående skriftliga synpunkter inkommit. Nedan finns förteckning av inkomna yttranden.

1. Länsstyrelsen	2019-06-24	Ingen erinran
2. Försvarmakten	2019-06-04	Ingen erinran
3. Skogsstyrelsen	2019-06-05	Ingen erinran
4. Statens geotekniska institut	2019-06-25	Ingen erinran
5. Trafikverket	2019-06-14	Ingen erinran
6. Vattenfall eldistribution AB	2019-06-04	Ingen erinran
7. PostNord	2019-07-04	Ingen erinran
8. Lantmäteriet	2019-06-17	Ingen erinran
9. Polismyndigheten	2019-06-05	Ingen erinran
10. Miljö- och byggnadsnämnden	2019-06-18	
Sakägare		
11. [REDACTED]	2019-06-14	
12. [REDACTED]	2019-06-19	
13. [REDACTED]	2019-06-24	
14. [REDACTED]	2019-06-16 2019-07-31	
Boende, arrendatorer		
15. [REDACTED]	2019-05-29	Ingen erinran
Övriga		
16. Kärna lokal AB	2019-05-31	
17. VA-enheten, Kungälv kommun	2019-08-09	

SAMMANFATTNING

Under Granskningen har de inkomna yttrandena kommit att handla främst om byggnads- & nockhöjd på kommande bebyggelse, bullerpåverkan på kommande bostäder och förskolegård samt omfattningen på friktan kopplad till byggrätten för skola.

Tre närboende har yttrat sig angående att byggnadshöjd på byggrätterna för bostäder utmed Kärnavägen är för hög, namnlista har även bifogats ett av yttrandena. Yttrandena berör även byggrätt för skola och i kartan utskrivna byggnadshöjd. Tydlighet har efterfrågats gällande nockhöjd på kommande bebyggelse. I antagandehandlingen har nockhöjd införts på byggrätt för skola för ökad tydlighet. Byggnadshöjder har inte sänkts från granskningshandlingen, inte heller har framtida byggrätters utbredning redigerats.

Nedan finns förteckning av inkomna yttranden under planprocessen.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen, 2019-06-24 – YTTRANDE

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt

- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på granskningshandlingen

Geoteknik

I samrådet ansåg SGI och länsstyrelsen att förutsättningarna för bergras/blocknedfall norr om planområdet samt i planområdets sydvästra del inte hade undersökts. Geoteknisk utredning har nu kompletteras med kartläggning av risk för bergras/blocknedfall i av SGI nämnda områden. Planbestämmelse har vidare införts. Länsstyrelsen har därav inga ytterligare synpunkter sett utifrån geoteknik.

Risk för översvämning

I samrådet efterfrågade Länsstyrelsen ett förtydligande av risken för översvämning till följd av skyfall, däribland framkomlighetsfrågan. En VA-utredning har nu belyst skyfallsfrågan och tagit fram rekommendationer för hantering av risken för översvämning till följd av skyfall. Förutsättningar för att genomföra de åtgärder som föreslås bedöms finnas. Plankartan har kompletterats med bestämmelser och prickmark utifrån vad som rekommenderas i dagvattenutredningen. Inga ytterligare synpunkter på planen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

2. Försvarsmakten, 2019-06-04 -YTTRANDE

Försvarsmakten har inget att erinra i ärendet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

3. Skogsstyrelsen. 2019-06-05 - YTTRANDE

Skogsstyrelsen avser inte svara på denna remiss eftersom det ligger utanför vårt verksamhetsområde.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

4. Statens Geotekniska Institut, 2019-06-25 - YTTRANDE

I yttrande, 2019-01-08, över samrådshandlingar uppmärksammade SGI att förutsättningarna för bergras/blocknedfall i planområdet norr och sydvästra delar inte var undersökt i den omfattning som är förenligt med ny planläggning enligt PBL. Kommunen har således i det fortsatta planarbetet låtit genomföra en bergteknisk utredning i syfte att klarlägga förutsättningarna för bergras/blocknedfall, och behovet av eventuella åtgärder. Utredningen visar att bergsläntema i huvudsak är stabila men att det på två olika platser inte kan uteslutas att blocknedfall kan ske som påverkar planområdet. I utredning föreslås skrotning av bergytan inom utpekade problemområden för att avlägsna lösa block som finns inom dessa.

SGI noterar att det på plankartan har införts en bestämmelse i syfte att hantera behovet av åtgärder för bergras/blocknedfall. Under förutsättning att planbestämmelsen är plantekniskt godtagbar, dvs har stöd i PBL, har SGI inga synpunkter på dess utformning. Noteras bör att åtgärderna i den norra

bergslänten ska utföras inom naturmarken och eventuellt även utanför planområdet. Allmänt ska villkorade skyddsåtgärder kunna genomföras på tomten varvid SGI är frågande till om föreslagen hantering av bergras/blocknedfall har stöd i lagen.

Sammanfattningsvis anser SGI att vår synpunkt i samrådsyttrande har beaktats i det fortsatta planarbetet. Förutsatt att föreslagna åtgärder har säkerställts i plankarta på ett plantekniskt godtagbart sätt har SGI inga kvarstående synpunkter på planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

5. Trafikverket, 2019-06-14 – YTTRANDE

Trafikverkets synpunkter gällande Trafikalstring, Anslutning mot väg 570, Sänkt hastighet på väg 570 samt GC-kopplingar består från tidigare samrådsyttrande. I granskningsskedet önskar Trafikverket lämna följande synpunkter:

Hastighetsdämpande åtgärder vid Lyckevägens busshållplats

I planbeskrivningen föreslås hastighetsdämpande åtgärder på väg 570 (Lyckevägen) i samband med planens genomförande. Eftersom åtgärderna planeras i Trafikverkets anläggning måste utformning och genomförande ske i samråd med Trafikverket. Sett till den relativt låga årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Lyckevägen, anser Trafikverket att Kommunen kan utföra åtgärderna. Vid eventuell utbyggnad måste dock avtal slutas mellan Kommunen och Trafikverket. Då åtgärderna i detta fall föranleds av kommunal exploatering ska Kommunen stå för 100 % av finansieringen.

Vidare dialog kring hastighetsdämpande åtgärder behöver föras mellan Kommunen och Trafikverket.

Buller

Trafikverket noterar att Kommunen sedan samrådet har beaktat synpunkterna gällande bullermiljö, och att förslagen förskola nu har placerats längre in i planområdet. Närmast väg 570 möjliggörs nu istället för etablering av idrottshall.

För föreslagna bostäder visar beräkningsresultaten att det är möjligt att uppnå en acceptabel ljudmiljö som klarar gällande riktvärden för fasadljudnivåer enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216.

Bullerutredningen visar även att större delar av tillkommande skol- och förskolegård ligger inom en acceptabel nivå enligt riktlinjerna för buller på skolgård från vägtrafik. Inom vissa områden närmast vägarna överskrids dock riktvärdena fortfarande. För att säkerställa tillskapandet av en godtagbar ljudmiljö föreslås i handlingarna uppförande av en bullerskyddsskärm vid förskolegården ut mot väg 570.

Trafikverket förutsätter att Kommunen vidtar de bullerdämpande åtgärder som erfordras för att skapa en sund utomhusmiljö.

Övrigt

Trafikverket har inget övrigt att erinra och ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

STATLIGA BOLAG

6. Vattenfall Eldistribution AB, 2019-06-04 – YTTRANDE

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

7. Postnord, 2019-07-04 - YTTRANDE

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

REGIONALA ORGAN

8. Lantmäteriet. 2019-06-17 - YTTRANDE

Lantmäteriets synpunkter i samrådet har beaktats. Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

9. Polismyndigheten, 2019-06-05 - YTTRANDE

I nuläget har lokalpolisområde Kungälv/Ale inget att erinra gentemot detaljplanen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER

10. Miljö- och byggnadsnämnden, 2019-06-18 – YTTRANDE

Då planen medger stor flexibilitet i placering och utförande av såväl skolbyggnader som idrottshall finns det i detta läge inga garantier för att byggnadernas fria disposition utnyttjas optimalt för att skydda gårdsytorna mot buller. Det kan vara olämpligt att valet av plats för byggnader för förskola/skola lämnas öppet i planen med avseende på trafikbuller men även ur buller- och risksynpunkt från närliggande industriområde. Idrottshallen bör placeras närmast Lyckevägen för att fungera som skyddsbarriär och planbestämmelse behövs som reglerar placering av idrottsanläggning närmast Lyckevägen.

Plankartan möjliggör uppförande av bullerskydd längs hela sträckan utmed Lyckevägen vilket är bra särskilt om inte idrottshallen byggs. Det är oklart varför höjden på bullerdämpande åtgärd specificerats till 1,5 m då delar av både förskole- och skolgård trots skyddet överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Höjden behöver kunna utökas för att få bästa möjliga ljudmiljö och därmed minska risken för ohälsa. Eftersom skolgårdarna redan ligger på gränsen för friytans storlek bör både förskolans och skolans hela friyta utomhus klara bullerriktvärdena.

Andra omgivande vägar alstrar också buller in över gårdarna. Plankartan bör kunna ge möjlighet till bullerdämpande åtgärder längs med hela förskole- och skolområdet om behovet skulle uppstå. Miljöenheten tolkar plankartan som att det är tillåtet att uppföra bullerskydd på prickad mark. Planbeskrivningen anger att

då trafiken på Solrosvägen är av begränsad omfattning och överskridanden av maximala ljudnivåer sker nära vägarna, ca 10 m, ställs inga krav på bullerskyddsåtgärd i plankartan. Det är dock oklart hur många överskridanden som beräknats ske och på vilka bedömningsgrunder det anses orimligt att göra bulleråtgärder jämfört med uppskattade kostnader.

Trafikbullerutredningen ger att fasadjudnivåer vid bostäderna håller sig inom riktvärdena. För uteplatser är det fyra av nio bostadskluster som kommer att behöva placera uteplatser vid fasader som vetter bort från förskolan eller Kärnavägen. För byggnad nr 1 och 6 kan dock riktvärden klaras genom att öka avståndet mellan väggkant och byggnaden vilket är den enklaste åtgärden för att ta bort överskridanden. Därmed bör plankartan ändras så att tillräckligt avstånd innehålls.

Boverkets riktlinjer föreskriver 35 m² friyta för förskolebarn och 30 m² för skolelever. Detaljplanen följer 35 m² för förskola men för skolan har detaljplanen i granskningsskedet valt att ta sin utgångspunkt i motsvarande Göteborgs kommuns riktlinjer för friyta för skola som anger F-3 - 20 m² per elev och årskurserna 4-9 - 15 m² per elev.

Krympande friytor drabbar barnen som utgör en känslig grupp. Om ytorna minskar kommer detta med stor sannolikhet minska deras fysiska aktivitet och stillasittandet kommer att öka. Små ytor kan i förlängningen även ge upphov till olägenhet med risk för människors hälsa såsom buller och minskat smittskydd. Tillkommande byggnader såsom förråd och soputrymme eller dylikt ska inte påverka så att friytan per barn i utemiljön minskas. Kungälv kommun har inga egna riktlinjer för friyta utan dessa har hittills bedömts utifrån Boverkets allmänna råd och rekommendationer. Idealt utarbetar kommunen sina egna riktlinjer för friytor där önskvärda och rimliga nivåer på friyta beskrivs jämte önskvärda kvaliteter. Det kan eventuellt vara rimligt att anta att behovet av friyta skiljer sig åt beroende på skolbarnens ålder. Miljöenheten anser dock att friytan bör vara densamma för årskurs F-6 och sträva mot 30 m² per barn som tidigare riktlinjer angett som en rimlig friyta. För årskurs 7-9 kan friytan möjligtvis minskas om det kan motiveras. På det hela taget anser miljöenheten att friytorna är för snålt tilltagna i detaljplanen för skolverksamheten.

Bygglovenheten uppmärksammar också att friytan för skolan är liten. Det finns ingen tydlig riktlinje i Kungälv gällande friyta i m² per elev men Boverket anser att 30 m² per elev är rimligt. Det kan konstateras att planen i nuvarande utformning inte uppfyller Boverkets rekommendation. Bygglovenheten bedömer att detta eventuellt kan innebära problem i bygglovsskedet.

Miljö- och byggnadsnämnden anser sammanfattningsvis att:

1. Planbestämmelse som reglerar placering av idrottsanläggning närmast Lyckevägen behövs ur bullersynpunkt och risksynpunkt från industriområdet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Användning idrott ges endast ytan närmast Lyckevägen.

2. I princip hela förskole-/skolgården behöver klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå och därför behöver plankartans bestämmelse om bullerdämpande åtgärd ändras så att tillåten höjd kan överskrida 1,5 m.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Bestämmelse rörande skyddsåtgärd justeras.

3. Plankartan ska reglera avståndet mellan väggkant och bostadsbyggnad 1 och 6 så att bullerriktvärden innehålls eller reglera vilken sida uteplats kan byggas på som uppfyller riktvärden.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Bullerutredningen fastslår i sina rekommendationer att åtgärd inte ses som nödvändig. Detta då överskridandet är så pass litet och inte bedöms ske så ofta. En justering av avståndet till gatan för aktuella byggnader innebär stora reduceringar i antalet bostäder i området i stort. Justering av avståndet till gata i anslutning till aktuella byggnader i illustration kommer inte att genomföras.

4. Friytan för skolverksamheten är för liten och bör utökas. Friytan för årskurs F-6 bör uppgå till 30 m².

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Parallellt med planprocessen har ett arbete pågått i vilket Bildning och lärande, miljö och plan har ingått. Arbetet har syftat till att komma fram till riktlinjer för Kungälv kommun rörande friyta för skolelever. Bildning och lärande har uppmanat plan att i samband med framtagandet utgå från Göteborgs riktlinjer.

I samband med samrådet pekades närliggande ytor norr om planområdet ut som kompletterande ytor. Dessa används redan idag som friyta för skolans verksamhet.

5. Tillkommande byggnader såsom byggnadsyta, förråd och soputrymme eller dylikt ska inte påverka så att friytan per barn i utemiljön minskas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Eventuella komplementbyggnaders byggnadsarea ingår i reglerad utnyttjandegrad.

6. Kommunen behöver genom samarbete mellan Bildning & Lärande och Samhälle och utveckling utarbeta riktlinjer för friyta vid planering av förskola och skola.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Arbetet pågår.

FASTIGHETSÄGARE

11. [REDACTED], 2019-06-14 – YTTRANDE

Vi önskar behålla den gamla in- och utfarten och låta Scouterna använda denna för sin verksamhet under den tid de är kvar. Infarten för bygdegården enligt den nya planen kommer att korsa ett övergångsställe för skolbarn, vilket inte är tillfredsställande. Stänger man denna infart kan det ev. bli ytterligare parkeringsplatser. Således ha två separata enheter med infarter från stora vägen, en för Bygdegården (den gamla infarten) och en för den nya bebyggelsen. Vi önskar att ALLA hus (förutom skolbyggnaderna) inom området blir högst 2 våningar. Vi önskar att hänsyn tas till Bygdegårdens byggrätt och hyreshuset närmast bygdegården flyttas, så att mellanrummet blir minst 25 meter. Då Bygdegårdens verksamhet vissa kvällar kan vara störande med bl.a. hög musik och stöj och glam utanför huset hoppas vi att kommunen tar ansvar för ev. klagomål.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Väghållare på väg 570, Lyckevägen, är Trafikverket. Trafikverket anser inte nuvarande in- och utfart som lämplig ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. I samband med att området planeras har de ställt krav på att den stängs och att en ny uppförs i det läge plankartan visar. Att behålla båda den gamla och bygga en ny är inte ett alternativ.

Bestämmelserna angående byggnadshöjd kommer inte att justeras till två våningar för hela området.

Sedan samrådet har plankartan justerats, närmaste ny bebyggelse kommer inte närmare än nämnda 25 meter.

12. [REDACTED], 2019-06-19 – YTTRANDE

1. Vi motsätter oss bostäder som är högre än en våning och med en bygghöjd högre än 3 meter.

Dessutom ska inte takvinkeln på bostäderna vara större än

15° ut med Kärnavägen. (gärna lägre)

Enligt planbeskrivningen ska bostäder vara lämpliga för både äldre och personer med funktionshinder (se utdrag nedan),

Enplanshus kan locka till sig personer som endast vill ha ett bostadsplan i marknivå.

Vi har tagit reda på vilka minsta vinklar som är lämpliga för vilket material som man ska ha på taket

Gummi & papp nästan platt

Plåt ca 7°

Tegel ca 14°

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Hänvisar till i samrådet givna svar angående byggnadshöjd utmed Kärnavägen.

2. Nockhöjden anser vi inte ska vara högre än 5 meter på bostäderna närmast Kärnavägen. (helst lägre)

Solstudien som är gjord anser vi är inte korrekt.

Vilken höjd har man utgått ifrån på kommande fastigheter i solstudien?

Det står att skuggeffekten är acceptabel och inte påverkar befintliga bostäder nämnvärt men detta stämmer inte.

Jag har under våren dokumenterat solens läge via foton och följt skuggbildningen

Dessutom står det att uteplatserna på framsidan av våra hus (åt väster) är våra sekundära (se nedan). men på eftermiddagar under vår och höst, samt sommarkvällar sitter man ofta på västsidan av husen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggnaderna i Solstudien som bifogats granskningshandlingarna har ennockhöjd om 9,6 meter. Skolan ennockhöjd om 12. Detta visar höjd på de byggnadskroppar som sannolikt kommer att uppföras på respektive byggrätt. Kontroll har gjort med 13 meter i nockhöjd för skolbyggnaden och 10,3 för radhus. Denna visar på en marginell skillnad i tid för när skugga faller på befintliga bostäder längs Kärnavägen. Krav kopplat till timmar dags-/solljus uppnås med god marginal.

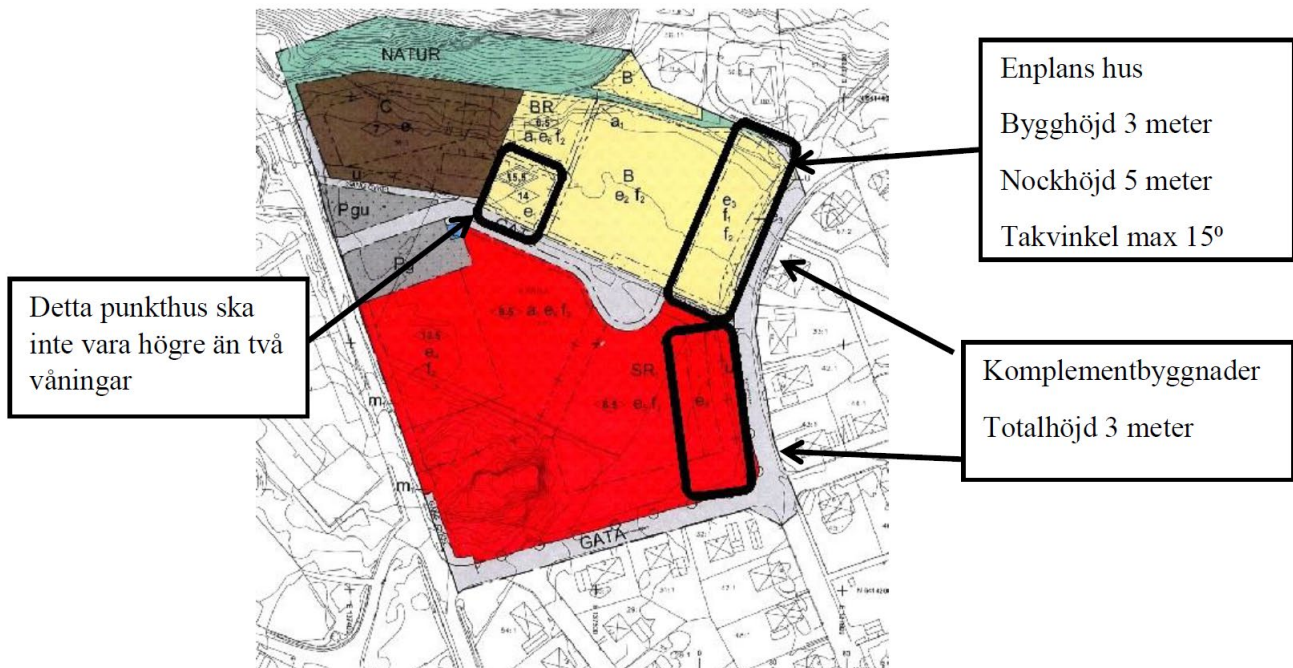
En minskad mängd sol som når fasad på befintlig bebyggelse bedöms som godtagbart i hänseende till det allmänna intresse som förtätning av orten utgör.

Det står även att fastigheter ökar i byggnadshöjd längre ifrån Kärnavägen, detta kan jag inte se då byggnadshöjden på planbestämmelserna är lika höga för alla bostäder förutom punkthuset.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Den ökade byggnadshöjden för bostäderna ökar i form av det planerade punkthuset. För minskad skuggningseffekt av skolan har prickmarken justerats för att kommande byggnad ska hamna så långt från befintlig bebyggelse som möjligt.

3. I område SR1 och vid de nya bostäderna närmast Kärnavägen står det att komplementbyggnaderna kan ha en bygghöjd av 3 meter, detta vill vi att ni ändrar till en totalhöjd av 3 meter.



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggnadshöjd om 3 meter för komplementbyggnad justeras till 3 meter nockhöjd.

4. Vi motsätter oss ett Punkthus på fyra våningar.

Vi anser att ett punkthus av denna storlek inte passar in i Kärna, då de högsta byggnader som idag finns är på 2 våningar.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Hänvisar till i samrådet givna svar angående aktuell byggrätts byggnadshöjd.

5. Jag anser att samtliga bostäder som byggs på den tänkta ytan ska vara försedda med solceller.

Jag har kontrollerat vilken vinkel som solceller kan behöva ha och det räcker gott med en takvinkel på 15°, det fungera även på lägre vinklade tak.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

6. Dagvattenledning som idag finns för boende på Kärnavägen 1-18 ligger för grunt och bör sänkas.

Dagvattenledningen ligger idag på ett cirka djup av 1,5 meter

Då dessa hus är försedda med källare anser vi att i samband med nybyggnationen på Kärna 67:1, att dagvattenledningen ska sänks till ett djup av 2,5 meter
Detta för att motverka framtida problem.
Det har tidigare varit översimningar i vissa fastigheter vi kraftiga regn.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Till detaljplanen tillhörande dagvattenutredning behandlar frågan. I denna har förslag på hur tillkommande dagvatten ska hanteras. Detaljplaneområdet får inte belasta dagvattennätet mer än vad det gör i dagsläget efter genomförande.

6. Vi stödjer det [REDACTED] har lämnat in med diarienummer KS2017/0531 dokumentnummer 90.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

13. [REDACTED], 2019-06-24 - YTTRANDE

Synpunkter på Detaljplan för skola, förskola, idrott och bostäder del av Kärna 67:1.

Vi motsäger oss bostäder som är högre än 3 m i vägghöjd för de bostäder som är närmast Kärnavägen.

Orsaken är att det kan bli en hög byggnad nära vår fastighet som skuggar vårt hus samt altanen (som inte kan anses som sekundär) som är åt det hållet. Det begränsar eftermiddags/kvällsljuset kraftigt om byggnaden är högre. Det kommer även påverka insyn hos oss på ett negativt sätt.

Vi stödjer till fullo de synpunkter som [REDACTED]

[REDACTED] har skickat in. Vi stödjer även de synpunkter som [REDACTED] har lämnat in med diarienummer KS2017/0531 dokumentnummer 90.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Hänvisar till i samrådet givna svar angående aktuell byggrätts byggnadshöjd.

14. [REDACTED], 2019-06-16 – YTTRANDE

Förutsättningar

Efter att ha studerat och analyserat presenterat material på Er hemsida, har undertecknad och övriga signerande personer i detta dokument, enats om att gemensamt framföra skriftliga synpunkter på planförslaget.

Synpunkterna skall också betraktas som ett underlag, för ett eventuellt överklagande, i ett senare skede av processen, om inte våra synpunkter blir tillgodosedda.

Utöver det av Kommunen presenterade materialet för Kärna 67:1 har vi också tittat på likvärdiga dokument för tidigare projekt (Sparrås/Vena). Vidare har vi använt Boverkets hemsida för att bättre förstå egenskaperna för begreppen, Byggnadshöjd/Nockhöjd/Totalhöjd och Takvinkel, vi har också konsulterat sakkunniga i ämnet. Allt detta för att vi bättre skall kunna läsa och förstå Ert planförslag.

Allmänt

Vid en genomgång av materialet kan vi se att Kommunen under samrådet har fått in yttranden från statliga organ, kommunala nämnder, föreningar och privatpersoner. Yttranden har redovisats och kommenterats i Samrådsredogörelsen, vidare har plankarta, illustrationskarta och planbeskrivning påverkats och uppdaterats inför granskningsprocessen.

Kommunen har i många fall lyssnat på inkomna yttranden och korrigerat planförslaget i positiv riktning, det finns enligt Kommunen endast tre yttranden, som helt eller delvis, inte kunnat tillgodoses. Sammanfattningen finns redovisad i Samrådsredogörelsen på sidan 28.

Nu är det så att vi inte är helt överens med Kommunen, punkterna i nedanstående lista behandlas var för sig i kommande kapitel, fokus för våra synpunkter handlar i första hand om byggnadernas möjliga placering och möjliga totalhöjd.

1. Samrådsredogörelsen

- o Vi anser att det finns fler än tre yttranden i Samrådsredogörelsen som inte har blivit tillgodosedda.

Note: I detta kapitel finns textavsnitt kopierade från Ert dokument, våra kommentarer är för tydlighetens skull i kursiv stil

2. Plankartan

- o Vi har synpunkter på Plankartas utformning och egenskaper.

3. Illustrationskartan

- o Vi har en illustrationskarta som inte helt stämmer överens med plankartan och dess egenskaper.

4. Planbeskrivningen

- o Vi har en Planbeskrivning som innehåller tveksam och motstridig information

Samrådsredogörelsen

Ur samrådsredogörelsen visas här kopierade textavsnitt, tillsammans med våra kommentarer i kursiv stil.

Lantmäteriet 2018-12-17 – YTTRANDE (sidan 9)

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

Den plankarta Lantmäteriet har granskat har höjdangivelser redovisade i kartan vilket gör den svårläst. Är höjdangivelserna viktiga för plankartans förståelse vore det lämpligt redovisa dem i en separat grundkarta som kan läsas tillsammans med plankartan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det kommer i granskningshandlingen inte att finnas med höjdangivelser i samma utsträckning som i Samrådshandlingens plankarta.

Vår kommentar

Kommunen väljer att ignorera Lantmäteriets rekommendation. Kommunen väljer medvetet att inte visa nockhöjd/totalhöjd för vissa byggnader i plankartan, man redovisar endast byggnadshöjd.

Detta faktum gör att det är omöjligt att bedöma byggnadernas absoluta höjd eftersom takens utformning är okänd, i plankartan regleras endast en maximal takvinkel.

Det kan exempelvis ge en totalhöjd på lokalen för skola/idrott som är mer än dubbelt så stor som den maximalt tillåtna byggnadshöjden.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen har inte ignorerat Lantmäteriets yttrande. Lantmäteriet syftade till de markhöjder som redovisades i grundkartan. Det fanns i grundkartan ett stort antal punkter i vilka höjden mätts. Dessa ansågs, från Lantmäteriets sida, göra plankartan otydlig.

Kommunen har sedan dess tagit bort dessa och Lantmäteriet har meddelat att de i granskningen inte har några invändningar mot planförslaget.

Fastighetsägare – YTTRANDE X (fri sammanfattning av flera yttranden)

I ett antal yttranden har flera fastighetsägare uttryckt farhågor, och haft invändningar, mot angiven nockhöjd på skolbyggnaderna, som det är redovisat i plankartan från samrådet. För samtliga yttranden har förvaltningen gett en och samma kommentar.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggnadshöjden för skolområdet har sänkts. Tidigare bestämmelse, 15 meter nockhöjd, har ersatts med planbestämmelsen byggnadshöjd om 8,5 meter utmed Kärnavägen. Prickmarken utefter Kärnavägen har reviderats till att omfatta ett bredare område.

Vår kommentar

Vid en först anblick kan man förledas att tro att Kommunen har lyssnat på våra yttrande som rör nockhöjd på skolbyggnader, denna punkt finns inte heller med i Er sammanfattning som redovisar yttranden som inte kunnat tillgodoses.

I förvaltningens kommentar står det ” Byggnadshöjden för skolområdet har sänkts o.s.v. ”. Enligt vår mening är det här felaktigt, byggnadshöjden är inte sänkt, den var inte ens redovisad i samrådets plankarta. Genom att byta från ett absolut tal, en nock- eller total-höjd, till en maximal byggnadshöjd så har kommunen öppnat upp för att, efter eget gottfinnande, kunna ge bygglov för en fastighet som med råge överskrider tidigare redovisade nockhöjd (15m).

Trots detta så påstår Kommunen att ni lyssnat och tillgodosett våra yttranden, vi håller inte med.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I det svar ovanstående stycke hänvisar till framgår det tydligt att den nockhöjd som fanns i samrådshandlingen bytts mot byggnadshöjd i granskningshandlingen. För att tydliggöra möjlig nockhöjd i framtiden införs detta i antagandehandlingen.

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET (sidan 28):

Sakägare Synpunkt

Yttrande 7 Flytt av vändplan. Sänkt byggnadshöjd för planerat punkthus. Bestämmelse för fast placering och utdömning av flerbostadshus och radhus.

Yttrande 1 Sänkt byggnadshöjd för planerat punkthus.

Yttrande 3 Sänkt byggnadshöjd på planerade radhus.

Vår kommentar

Den enkla sammanfattningen från Kommunen visar, att man anser, att samtliga inlämnade yttranden med invändningar om skolbyggnadernas höjd har tillgodosetts. Som tidigare nämnts så har vi en avvikande åsikt.

Omröstningsresultat

Med 3 ja-röster för förvaltningens förslag till beslut och 2 nej-röster för Claes Anderssons (L) tilläggsyrkande antar miljö- och byggnadsnämnden förvaltningens förslag till beslut.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Kenneth Frii (C)	X		
Charlotta Windeman (M)	X		
Claes Andersson (L)		X	
Helen Bystrom (S)	X		
Johanna Salekarr (KD)		X	
Summa:	3	2	

Vår kommentar

Två av ledamöterna röstade NEJ p.g.a. det höga planerade 4-våningshuset.

Vår tro är att ledamöterna (delvis verifierat) var omedvetna om att de röstade genom ett förslag som medger att en lokal för skola/idrott kan vara 20 m hög (eller mer). Föreslagen plankarta/detaljplan ger utrymme för detta!!!

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Plankartan

Jämfört med samrådets plankarta så har tomten i aktuell plankarta delats upp med egenskapsgränser, det här ger att det nu går att sätta unika egenskaper för respektive tomtavsnitt.

Flerbostadshuset och Idrottshall

För flerbostadshuset och för den tilltänkta idrottshallen har den här möjligheten utnyttjats på ett bra sätt. Här sätter plankartan absoluta gränser, ett kommande bygglov kan bara tänja på gränserna i en acceptabel omfattning. Det går för oss att göra en bedömning som kan mynna ut i en åsikt och ett ev. yttrande.

Bostäder

När det gäller bostadsdelen är gränserna lite mer frikostiga, husens placering är ändå relativt låsta, men när det gäller höjd så är det byggnadshöjden som är måttstock, intenock- eller total-höjd. Om man utnyttjar de illustrationer som finns i planförslaget så kan man se att husen är c:a 10m breda, det ger en nockhöjd på c:a 10 m om man utnyttjar maximal tillåten takvinkel (38 grader för ett sadeltak). Även om det bostadshuset närmar sig den dubbla höjden mot befintlig bebyggelse på andra sidan Kärnavägen så går också här att göra en rimlig bedömning som kan mynna ut i en åsikt och ett ev. yttrande.

SR1, lokalen för skola och idrott

Så till den stora frågan som gäller SR1, lokalen för skola och idrott, här har plankartan mycket generösa egenskapsbestämmelser satta inom egenskapsgränsen, både för placering och för totalhöjd.

Enligt egenskapsbestämmelserna kan fastigheten placeras fritt inom egenskapsgränsen så länge byggnadsarea är mindre än 25 % av fastighetsarean. Kommunen kan m.a.o. placera byggnaden fritt inom egenskapsgränsen, parallellt utmed Kärnavägen eller utmed Solrosvägen, det finns inget "måste" som gör att den är placerad som i illustrationerna. Kvartersmarken för SR1 borde få en begränsning ytmässigt, med ändrade egenskapsbestämmelser, motsvarande de egenskaper som kvartersmarken för den tilltänkta idrottshallen har fått. Först då går det att bedöma hur fastighetens placering påverkar närområdet, grannar etc.

När det gäller höjd så har vi under ovanstående kapitel pekat på de fel som finns i planförslaget, men det är värt att poängteras igen.

Med en föreslagen byggnadshöjd på 8,5 m, har Kommunen ignorerat Lantmäteriets berättigade förbättringsförslag och medvetet utelämnat information i plankartan som visar hur hög SR1 och förskola faktisk kan bli.

Om man utnyttjar illustrationskartans placering av SR1, med presenterad skala, så kan man se att lokalen är c:a 30 m bred och utrustad med ett sadeltak. Om man utnyttjar maximal tillåten takvinkel (38 grader) och utnyttjar full byggnadshöjd så får lokalen en nockhöjd på c:a 20 m.

Det är upp till granskaren, med hjälp av efterforskad extern information, att förstå och räkna ut sammanhanget, det krävs också kunskaper i geometri för att kunna beräkna en möjlig nockhöjd.

Det är naturligtvis fullständigt otänkbart att i plankartan sätta egenskapsbestämmelse som är så otydliga och så vilseledande, samtidigt som det ger kommunen en möjlighet att bevilja bygglov, med för området, extrema mått.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Skolbyggnaden kan inte placeras på vare sig prick- eller korsmark. Detta medför att byggnaden kommer att placeras minst 20 meter från Kärnavägen och minst 17 meter från Solrosvägen. I antagandehandlingen har nockhöjd införts för aktuell byggrätt för att tydliggöra förutsättningar för framtida byggnation.

Illustrationskartan

En illustration är bara det, en illustration. Det är inget bindande dokument, den visar bara en idé, så här kan det komma att se ut.

Det här förhållandet blir tydligt när man granskar andra projekt som Kommunen genomfört, t.ex. Sparråsskolan. Den redovisade illustrationsbilden har ingen som helst likhet med utfallet, däremot har byggnaderna följt plankartans egenskapsbestämmelser.

Dock är det rimligt att begära att illustrationsbilden har en utformning och skalenliga mått i förhållande till plankartans egenskaper. I det här fallet har SR1 fått en byggnadsarea som vida överskrider 25 % av fastighetsarean, sett till egenskapsgränsen som omger byggnaden.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Som ni ser omfattas området i skolans närhet av flera olika egenskapsgränser. Detta främst för att säkerställa att avståndet från skolan till kringliggande bebyggelse blir så stort som möjligt. Egenskapsgränsen som avgränsar ytan i vilken det är tillåtet att uppföra byggnaden överensstämmer inte med framtida fastighet. Denna gräns kommer att gå i väggkanten Solrosvägen/Kärnavägen. Det är enligt detaljplan INTE tillåtet att överskrida dess 25% även om illustrationen skulle visa på för stora byggnader på byggrätten, vilket den dock inte gör.

Det är också rimligt att illustrationskartan stämmer överens med Planbeskrivningens text, se kapitel ”Skola och förskola/Planförslag” (sidan 14), där finns en beskrivning av tillgängliga ytor för skolbyggnader, idrottshall och skolgårdar, informationen är inte detsamma i de olika dokumenten.

Planbeskrivningen

Solstudie (sid 19)

Eftersom **en solstudie** utgår från faktiska byggnader på fastställda platser så kan redovisad studie betraktas med en viss skepsis, resultatet visas som en illustration utan nödvändig fakta. När SR1 har

fått sin placering och det finns en redovisadnock- eller total-höjd kan en ny studie genomföras, först då går det att bedöma vad utfallet blir.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggnaderna i Solstudien som bifogats granskningshandlingarna har en nockhöjd om 9,6 meter. Skolan en nockhöjd om 12. Detta visar höjd på de byggnadskroppar som sannolikt kommer att uppföras på respektive byggrätt. Kontroll har gjort med 13 meter i nockhöjd för skolbyggnaden och 10,3 för radhus (maximal höjd för illustrerade byggnadskroppar). Denna visar på en marginell skillnad i tid för när skugga faller på befintliga bostäder längs Kärnavägen. Krav kopplat till timmar dags-/solljus uppnås med god marginal.

Byggnadskultur och gestaltning/Planförslag (sid 16)

I kapitlet beskriver Kommunen profilen för de olika byggnaderna. Med en viss tydlighet framgår vad som gäller för bostadshus, flerbostadshus och idrottshall, egenskapsbestämmelser skrivs med versaler, det redovisas också höjdmeter för flerbostadshus och idrottshall. Man talar också om att bostadsbebyggelsen kan tillåtas växa i skala i kombination med bakomliggande bebyggelse.

Med viss otydlighet, i gemener, kan man läsa följande mening ” Centralt och i västra delen av planområdet bidrar kommande byggnaderna skola, förskola och idrottshall med en högre skala”, det är allt. Här saknas helt egenskapsbestämmelser, höjdmetrar o.s.v. för SR1 och förskola, inte heller talas det om att byggnaderna kan växa i skala i kombination med bakomliggande bebyggelse.

I denna enkla lilla mening döljs det faktum att SR1 planeras att bli minst lika hög som idrottshallen och flerbostadshuset och att den största byggnaden (SR1) kommer att placeras närmast befintlig bebyggelse i Kärna.

Det är naturligtvis inte acceptabelt för oss grannar att den planerade bebyggelsen på ett så markant sätt kommer att påverka befintlig boendemiljö.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Under nämnda stycke står att läsa ”Centralt och i västra delen av planområdet bidrar kommande byggnaderna skola, förskola och idrottshall med en högre skala.” Alla dessa beskrivs alltså som högre än övrig bostadsbebyggelse. Därefter redogörs för dessa byggnaders höjd. Byggrätten för skolas byggnadshöjd redovisas mycket riktigt inte, detta är ett redaktionellt fel.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis så är det med befintligt planförslag för oss omöjligt, att göra en korrekt bedömning av byggnaders höjd och placering, skälen till det är redovisade i ovanstående kapitel.

Det är naturligtvis otänkbart att acceptera en plankarta som ger Kommunen ett så stort manöverutrymme, speciellt när det gäller bygglov för SR1 och förskola.

Vi förutsätter nu följande;

- Att granskningen avbryts eftersom underlagen är bristfälliga eller felaktiga
- Att dokumenten generellt rensas upp så det går att lita på information i ett dokument, det får inte finnas olika fakta för samma punkt i ett annat dokument.
- Att dokumentationen korrigeras och uppdateras till en ny version, här några av de viktigaste punkterna;
 - Plankartan måste ändras så den blir tydligare, egenskapsbestämmelserna för SR1 och

förskola måste bli bedömningsbara, för att i förlängningen kunna accepteras.

- Lokalernas höjdangivelser i plankartan måste visas både med byggnadshöjd
- och med nockhöjd, totalhöjd är också önskvärt.
- Maximal takvinkel för sadeltak och pulpettak måste minimeras i plankartan.
- Lokalernas placering måste på ett bättre sätt begränsas i plankartan av kvartersmarkens egenskapsgränser och egenskapsbestämmelser.
- Samrådsredogörelsen måste ändras på de punkter som påverkas av en uppdaterad plankarta.
- Illustrationskartan måste få ett utseende som stämmer överens med en uppdaterad plankarta och med text/fakta i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen
 - Planbeskrivningen skall få en ny/uppdaterad solstudie när det är genomförbart (SR1).
 - Samtliga byggnaderna måste redovisas på ett likvärdigt sätt, med egenskaper och höjder.
- Att en uppdaterad version av planförslaget går ut i nytt samråd som sen kan följas upp av en ny granskning.

Avslutande kommentar

För oss som granskar planförslaget växer det tyvärr fram en bild som inte är så positiv för Kommunen. Det vi ser är ett förslag som till valda delar är otydligt och ofullständigt. Så ”gör om och gör rätt”, presentera ett förslag som i alla delar är tydligt och som tål att granskas.

14 [REDACTED], 2019-07-31

Tidigare har undertecknad var en del av ett gemensamt ärende som diarieförts med ”KS2017/0531, dokumentnummer 90”.

Där har vi framfört synpunkter på Ert förslag som bl.a. handlar om totalhöjden för byggnaden benämnd SR1 (skola idrott).

Som en kompletterande synpunkt anser undertecknad att den gemensamma byggnaden benämnd SR1 bör delas upp i 2 (två) byggnader, en för skola och en för idrott, yta för idrottshall finns upptagen redan i Ert planförslag.

En sådan lösning borde innebära att lokalen för Skola kan ges en totalhöjd som är mer lämplig för området

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Användningsbestämmelse för idrott har i antagandehandlingen begränsats till att endast omfatta ytan närmast Lyckevägen.

BOENDE, ARRENDATORER

15. [REDACTED], 2019-05-29 - YTTRANDE

I planförslaget för Kärna 67:41 saknas lekplats. Denna miss har förut gjorts i det nya området Skårs ängar. Föräldrarna har där ingenstans att gå med de små barnen. Upprepa inte detta misstag!

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I samband med att planförslaget tagits fram har en inventering av lekplatser i närområdet gjorts. I detta finns ett flertal lekplatser i intilliggande villaområde. Det finns dess utom möjlighet att nyttja skolans och förskolans skolgårdar på kvällstid. Detaljplanen hindrar inte exploatören att bygga lekplats inom det nya bostadsområdet.

ÖVRIGA

16. Kärna Lokal AB, 2019-05-31 – YTTRANDE

Våra synpunkter inskränker sig till:

- **Huvudmannaskap; kommunen måste vara huvudman.**
- Behovsanalys; den behöver kompletteras.
- **Miljömål; notering.**

Allmänt

Vi tycker att det är positivt med fler bostäder, gärna lägenheter, i Kärna. En fullstor idrottshall är angeläget i en kraftigt växande bygd. Problematiken med tillfälliga bygglov som inte kan förnyas, för skollokaler och mindre idrottshall, gör att det hastar med beslut om nya skollokaliseringar, här eller på Västerhöjden. Vi vill med dessa synpunkter bidra med att få till en genomförbar plan som uppfyller de krav som är nödvändiga på 2000-talet.

Huvudmannaskap

Som grundprincip är säkert de flesta överens om att även offentliga aktörer skall följa lagen, det är speciellt viktigt när dessa myndigheter gentemot allmänheten har uppdrag att bevaka regelefterlevnad.

Avsikten är att detaljplanen skall ha enskilt huvudmannaskapet i form av att en eller flera gemensamhetsanläggningar skall stå för drift och underhåll av lokalgata, gc-väg, parkering samt naturmark. **KLAB anser att detta inte är förenligt med Plan-och Bygglagens bestämmelser. Vi noterar att även Lantmäteriet och Länsstyrelsen har detta påpekande.** PBL:s bestämmelser har på senare år skärpts för att begränsa en alltför långt gående övervältring av ansvar och kostnad för allmänna anordningar på enskilda fastighetsägare. Skärpningen består i mycket tydliga anvisningar i förarbetena till de senaste ändringarna i Plan och Bygglagen. Lagtext, proposition och expertutlåtanden nedan ger belägg för detta synsätt (understrykningarna är gjorda av undertecknad).

På sid 23 i planbeskrivningen står det om problem med översvämningar, att åtgärda dagvattenssystemet torde vara ett kommunalt ansvar och det rimmar illa med att planen har enskilt huvudmannaskap. Vi vill fästa uppmärksamhet på att ett fördröjningsmagasin under skolans tomt kan bli en dyr historia, även skötselmässigt. Kommunen svarar i samrådet att *"Kommunen kommer bygga ut de allmänna platserna inom detaljplaneområdet och lämna över dem till befintlig samsällighetsförening utan krav på ersättning."* Nåväl Framtida drift och förnyelse åvilar det enskilda och det är inte så lagstiftaren tänkt sig att det skall skötas.

PBL 4 kap7 §: Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Lag (2014:900).

Vi förstår att kommunen anser att här föreligger särskilda skäl, vi anser med stöd av lagtext och förarbeten att det är en feltolkning av lagstiftningen. De skäl kommunen anger på sid 30, att övriga delar av Kärna har enskilt huvudmannaskap, **är inget bärande skäl.** Lagstiftaren avser att **endast typ fritidsområden**, bör ha enskilt huvudmannaskap. **Kort beskrivet anser lagstiftaren att likabehandling uppnås genom att kommunerna slutar med att avhända sig ansvar medan Kungälv kommun begränsar perspektivet likabehandling till vilket ansvar de olika invånarna i orten Kärna har.** Se citat ur Proposition och LMV-rapport:

UR Prop. 2013/14 :126

I den äldre plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, inordnades de båda planinstituten inom ramen för ett – detaljplan. Möjligheten att göra skillnader beträffande ansvaret för plangenomförandet bibehölls dock genom att kommunen fick möjlighet att, om det fanns särskilda skäl, låta huvudmannaskapet för allmänna platser vara enskilt. I den proposition som låg till grund för 1987 års plan- och bygglag (prop. 1985/86:1 s. 656) anger det föredragande statsrådet i specialmotiveringen bl.a.: "Om det finns särskilda skäl kan även annan än kommunen, t.ex. en anläggningssamfällighet, vara huvudman för den allmänna platsen. Syftet med denna bestämmelse är att kommunerna inte utan vidare skall kunna avsäga sig huvudmannaskapet. Ansaret för gatu- och våghållningen bör enligt min mening i allt väsentligt fördelas enligt samma principer som i dag. Det innebär att kommunen bör kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden som man i dag använder byggnadsplan t.ex. inom områden för fritidsbebyggelse." Den 2 maj 2011

trädde PBL i kraft. Av regeringens proposition framgår att huvudregeln vad beträffar huvudmannaskapet för allmänna platser även fortsättningsvis bör vara kommunalt, om det inte finns särskilda skäl för annat huvudmannaskap. Vidare anges att vad som ska utgöra särskilda skäl för annat huvudmannaskap än kommunalt bör följa nuvarande praxis (prop. 2009/10:170 s. 427). Regeringen konstaterar att det finns en väl etablerad praxis vad beträffar möjligheterna för en kommun att i en detaljplan ange att kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna. Denna praxis har bl.a. redovisats i en rapport med tillkommande komplettering som Lantmäteriet har utarbetat på uppdrag av regeringen (LMV-rapport 2008:6, december 2008 med kompletterande bilaga i februari 2009). Plangenomförandeutredningen har inte angivit något skäl som talar för att bestämmelserna för att undantaget från huvudregeln om ett kommunalt huvudmannaskap behöver skärpas. Utredningen anger däremot att det kan finnas behov av att förtydliga i vilka fall som kommunen kan avsäga sig huvudmannaskapet och anpassa skälen mer till dagens praxis. Utredningen anger vidare att det i rättspraxis har accepterats enskilt huvudmannaskap även i tätbebyggda områden med permanentusbebyggelse, om det funnits enskilt huvudmannaskap i området i övrigt eller i angränsande områden. Regeringen finner att de omständigheter som utredningen har pekat på ligger inom ramen för den praxis som funnits alltsedan 1947 års byggnadslagstiftning. Regeringen anser att de förhållanden som utredningen har lyft fram i denna del inte utgör någon grund för att ändra den reglering som i dag styr valet av huvudmannaskap för allmänna platser. Den praxis som har utarbetats ligger enligt regeringens uppfattning i linje med de intentioner som förelegat vid utformningen av den nu gällande bestämmelsen om huvudmannaskap.

Sid 23 i LMV-rapport 2008:6

Sammantaget visar genomgången att tolkningsutrymmet avseende de situationer när kommunen med stöd av särskilda skäl kan avsäga sig huvudmannaskapet för allmänna platser inom en detaljplan är begränsat eller till och med mycket begränsat. Huvudsakligen kan kommunen avsäga sig huvudmannaskapet i de situationer där det är fråga om områden för fritidsbebyggelse och i vissa fall industriområden. Problemanalysen ska således göras mot bakgrund av det här redovisade tolkningsutrymmet. Den fortsatta framställningen inriktas på att se över tillämpningen av reglerna om huvudmannaskap för allmänna platser inom detaljplan. I samband därmed kommer även företeelsen där kvartermark tas i anspråk för allmänna ändamål att beröras.....

Sid 24; PBL-kommittén bedömer att skälen för den nämnda utvecklingen, som uppenbarligen inte var avsedd när PBL trädde ikraft, är i första hand ekonomiska. Kommunerna vill så långt som möjligt lägga kostnadsansvaret för driften av allmänna platser på de enskilda fastighetsägarna.

Sid 14 i LMV-rapporten: När det gäller frågor om plangenomförande och allmänna platser framför kommittén (PBL-kommittén) sin uppfattning att sådana utrymmen som rymmer allmänna nyttigheter eller som ska nyttjas av allmänheten ska vara allmänna platser. Kommunen bör även i fortsättningen vara huvudman för allmänna platser av tydlig allmän karaktär. Enskilt huvudmannaskap bör användas för områden som genomförts eller planerats för boende delar av året, typiskt sett områden som kan betraktas som fritidsbebyggelseområden. Kommittén föreslår vidare att huvudmannaskapet även ska kunna delas i andra situationer än de då det föreligger ett renodlat kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Kommittén föreslår också att det ska vara möjligt att ha olika huvudmän för olika allmänna platser inom samma planområde.

4.3 Huvudmannaskap för allmänna platser; kommunalt – enskilt – delat?

Förslag: Lantmäteriet föreslår att det, i avvaktan på införandet av en särskild lag om avgifter för kommunal gatuhållning m.m., genomförs ändringar i reglerna om huvudmannaskap för allmän platsmark. Som huvudregel ska kommunen alltid vara huvudman för allmän platsmark av tydlig allmän karaktär. Lantmäteriet föreslår vidare att det ska finnas en undantagsregel som innebär att enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark ska få förekomma endast för områden av **tydlig enskild karaktär för boende delar av året** och industriområden. I andra situationer ska huvudmannaskapet kunna delas genom att kommunen ingår i en gemensamhetsanläggning och bidrar till anläggningens utförande och drift motsvarande den andel som följer av det allmännas behov av det aktuella området. Kommunens andelstal ska bestämmas av Lantmäterimyndigheten vid en lantmåteriförrättning och ett sådant beslut får inte grundas på en överenskommelse.

Behovsanalys

Vi har i andra sammanhang erfårit att kommunen har begränsade resurser för detaljplanering. Vi vill därför att behovet av mark för skola här vägs mot behovet av fler bostäder och mot det faktum att det redan finns mark planlagd för skoländamål i Kärna. En utförligare motivering/redogörelse bör läggas in på sidan 6 under rubriken ”Planens syfte och huvuddrag”, Beskriv gärna de eventuella kommunala beslut som tagits i frågan om skolokalisering. Vi noterar också att inte heller i det separata dokumentet ”behovsbedömning” nämns behovet av skola med ett enda ord.

Miljömål

Kommunen är markägare och kan därför ställa krav att kommunala policys efterlevs, vi vill påpeka att det inte görs, termen ”angeläget” används på sidan 8 i planbeskrivningen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen har i samrådsredogörelsen svarat på yttrandet och hänvisar till den. Nedan är svar på tillagda synpunkter i ovanstående yttrande.

Lantmäteriet och Länsstyrelsen har under samrådet inte haft invändningar mot enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen. Lantmäteriet hade i samrådet synpunkter på att kommunen ska redovisa på plankartan, under rubriken Administrativ bestämmelse, att planen har enskilt huvudmannaskap. Länsstyrelsen delade Lantmäteriets åsikt och lämnade därför samma synpunkt. Ändringen är genomförd inför granskning. I granskningen har Lantmäteriet och Länsstyrelsen inte heller haft några invändningar mot föreslaget huvudmannaskap. Kommunens bedömning är att det föreligger särskilda skäl för att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt, se vidare samrådsredogörelsen.

Dagvattenmagasinet under skolans tomt (på skolans fastighet) är avsedd för skolans kommande fastighet och dess dagvatten. Skötselansvaret för dagvattenmagasinet kommer inte att belasta den gemensamhetsanläggning som får ansvar för allmän plats inom detaljplanen. Dagvattenmagasin kopplade till allmän plats, dvs gator, gc-vägar mm ska däremot förvaltas av kommande gemensamhetsanläggningar eftersom magasinen är en del av anläggningen.

17. VA-enheten, 2019-08-09 - YTTRANDE

Följande punkter saknas i VA-utredningen (siffror inom parentes hänvisar till Rutin för upprättande av VA-utredning gällande detaljplan):

- På planritning saknas numrerade brunnar och anordningar (1.6)
- Profiliritningar saknas (1.7)

- Typsektioner saknas (1.8)
- Detaljritningar saknas (1.9)
- Beräkning av kostnader saknas (1.11)
- Det saknas beskrivning av vem som ansvarar för fördröjningsmagasinen efter utbyggnad (1.12)

Under förutsättning att ovan nämnda punkter tas fram i det fortsatta arbetet kan VA-teknik godkänna granskningshandlingen.

I VA-utredningen saknas även kontroll av nedströms spillvattensystem och dagvattensystem, men detta är utfört av annan konsult och finns i separat rapport.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Allt det som borde varit belyst i VA-utredningen är inte genomfört och levererat. Projektet anser dock att de synpunkter som angivits inte påverkar utformningen av detaljplanen utan kan arbetas in i kommande projektering, vilket också är gjort då det finns med i upphandlad förfrågan.

Vad gäller ansvarsfrågan för samtliga magasin så gäller följande;
Dagvattenmagasin som försörjer allmän plats och är belägna på allmän plats sköts av kommande vägföreningen då detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Vad gäller dagvattenmagasin avsedda och förlagda på kvarterersmark ansvarar respektive ägare till fastigheten för dessa.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Användning idrott ges endast ytan närmast Lyckevägen för att förtydliga planens intention om placering av idrottshall.
- Bestämmelse rörande skyddsåtgärd justeras från 1,5 meter över vägbana till ”ska uppföras”.
- Byggnadshöjd om 3 meter för komplementbyggnad justeras till 3 meter nockhöjd.
- För att tydliggöra möjlig nockhöjd införs detta i antagandehandlingen på byggrätt för skola.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Gång och cykelbana mot Kärnavägen utökas ca 4 meter söderut i anslutning till kommande övergångställe på Kärnavägen.
- U-område i nordväst justeras.

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

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Sakägare som helt eller delvis inte har tillgodosetts i planförslaget:

Yttrande	Synpunkt	Skede
11	Vill ha kvar nuvarande anslutning till Väg 570.	Granskning
	Bestämmelserna angående sänkt byggnadshöjd på bostäder för hela området.	

12	Ej högre byggnadshöjd än 3 meter för bostäder utmed Kärnavägen. Ej högre nockhöjd än 5 meter. Sänkt byggnadshöjd för byggrätt avsedd för punkthus.	Granskning
13	Ej högre byggnadshöjd än 3 meter för bostäder utmed Kärnavägen.	Granskning
Kärna lokal AB	Huvudmannaskapet; kommunen måste vara huvudman. Behovsanalys behöver kompletteras Miljömål, kommunen ska ställa krav att kommunala policys efterlevs.	Granskning

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2019-08-19

Pernilla Olofsson
Enhetschef Plan

Martin Hallberg
Planhandläggare

YTTRANDE INKOMNA UNDER SAMRÅDET

STATLIGA BOLAG

Teliasonera Skanova Access AB 2018-12-03- YTTRANDE

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB, 2018-12-03 - YTTRANDE

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen 2019-01-08 – YTTRANDE

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas beträffande geoteknik och risk för översvämningar.

Kommunen bör också beakta synpunkter som har lämnats av Trafikverket och lantmäteriet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet med avseende på geoteknik och risk för översvämningar behöver bearbetas i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Risk för översvämning

Det finns indikation på att en del av området drabbas av måttlig översvämning i nuläget vid extrem nederbörd. Området kommer att bebyggas med skola, förskola, idrottslokal och bostäder. Andel hårdgjord yta kommer därför att öka. Det finns idag en bestämmelse om fördröjning av dagvatten i planens sydöstra del dit ytvatten är tänkt att ledas. Kommunen behöver visa hur risken för översvämning till följd av skyfall ser ut vid tänkt exploatering, hur omhändertagandet av ytvatten är planerat att ske samt att det finns förutsättningar för ett genomförande. En exploatering får inte heller försämma för eller orsaka översvämning för sin omgivning. Åtgärder kan behöva regleras på plankartan.

Det står i planbeskrivningens genomförandebeskrivning både att en gemensamhetsanläggning kommer att bildas och att en gemensamhetsanläggning kan komma att bildas men att slutgiltig dagvattenutredning får visa på behov.

I redovisningen behöver framkomligheten beskrivas så att det går att ta sig från området och att räddningstjänsten kan ta sig fram. Framkomlighetskravet är väsentligt då det i planen bland annat rör sig om verksamheter där personer vistas som kan förväntas ha svårighet att utan hjälp evakuera byggnaden.

Tekniska anläggningar för kommunalteknisk försörjning behöver skyddas mot översvämning.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I kommande vatten, spill- och dagvattenutredningen kommer förslag på omhändertagning av dagvatten att redovisas. I samband med detta kommer även framkomligheten för räddningstjänstens fordon att redovisas. Teknisk anläggning ska skyddas mot översvämning.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2019-01-08. SGI noterar att förutsättningarna för bergras/blocknedfall norr om planområdet samt i planområdets sydvästra del inte har undersökts. Det är inte uteslutet att det finns förutsättningar för bergras/blocknedfall inom, och i anslutning, till planområdet varvid det är angeläget att förutsättningarna klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas på plankartan. Länsstyrelsens delar SGI:s synpunkter. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer under SGI:s yttrande.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2018-12-10, som bifogas i sin helhet. Trafikverket bedömer att väg 570 klarar av den tillkommande trafikallströmning som planförslaget medger. Trafikverket bedömer också att den nya in- och utfarten uppfyller siktkraven enligt VGU. Det är dock viktigt att kommunen fortsätter siktröja buskage vid infarten till fotbollsplanerna väster om planområdet.

Trafikverket anser att kommunen har beslutmandat beträffande sänkning av hastighetsgränsen från 50 km/t till 40 km/t på väg 570. En eventuell hastighetssänkning måste dock remitteras och godkännas av Trafikverket innan genomförande.

Beträffande buller rekommendera Trafikverket att förskolan placeras längre in i planområdet, då ljudmiljön är betydligt bättre där än närmast väg 570. Trafikverket förutsätter också att kommunen vidtar de bullerdämpande åtgärder som krävs för att skapa en sund utomhusmiljö.

Länsstyrelsens delar trafikverkets synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer under trafikverkets yttrande.

Lantmäteriets synpunkter

Lantmäteriet har lämnat ett yttrande daterat 2018-12-17 som bifogas i sin helhet.

Lantmäteriet påpekar att planbestämmelserna för Utfartsförbud och huvudmanskap bör ses över så att de stämmer överens med plan- och bygglagens krav. Det uppmärksammas också att planbestämmelsen för utnyttjandegrad kan ha oönskade konsekvenser i samband med framtida fastighetsreglering.

I yttrandet står det att kommunen bör tydliggöra frågan om kostnader i samband med omprövning av Kärna ga:3. Även frågan om ersättning vid samband med upphävande av markservitut samt frågor kring gemensamhetsanläggning för parkering bör tydliggöras i planbeskrivningen.

Lantmäteriet påpekar också att redovisning av höjdangivelserna i plankartan är otydliga. Detta kan avhjälpas med redovisning i en separat grundkarta.

Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen beaktar lantmäteriets synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer under Lantmäteriets yttrande.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Samråd om behovsbedömning har redan skett med Länsstyrelsen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har beslutats av planhandläggare Andreas K Karlberg efter föredragning av planhandläggare Saeid Erfan. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Försvarsmakten 2018-12-11 - YTTRANDE

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Statens Geotekniska Institut 2019-01-08 – YTTRANDE

Statens geotekniska institut (SGI) har från Kungälv kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för uppförande av skola, förskola och bostäder. Till planen syfte hör också att möjliggöra för uppförande av en fullstor idrottshall.

Erhållit underlag:

- Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättad av Kungälv kommun, daterad 2018-12-03
- PM geoteknik med till hörande MUR, Kärna 67:1, Kärna, Kungälv, daterad 2018-07-13

SGI:s ställningstagande

Enligt planbeskrivning utgörs planområdet av relativt flackt områden som i norr gränsar till ett höjdparti i vilket berget går i dagen, även i planområdet sydvästra del går berget i dagen. Marken utgörs av lera och underlagras av friktionsjord ovan berg. Jorddjupen i området varierar och är mellan 0 och 27 meter. Enligt geoteknisk PM bedöms totalstabiliteten vara tillfredsställande med premisen att markytan är flack och att det saknas förutsättningar för ras och skred. SGI instämmer i att marklutningarna i området är små och att detta från ett stabilitetsperspektiv är gynnsamt. Sammantaget delar SGI konsultens bedömning att stabiliteten är fullgod.

Vidare framgår det av plankartan att det förekommer berg i dagen dels norr om planområdet, och dels i planområdets sydvästra del. SGI noterar att förutsättningarna för bergras/blocknedfall i dessa områden inte har undersökts. Det är inte uteslutet att det finns förutsättningar för bergras/blocknedfall inom, och i anslutning, till planområdet varvid det är angeläget att förutsättningarna klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas på plankartan. Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att förutsättningarna för bergras och blocknedfall klarläggs.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Geoteknisk utredning har kompletterats innan granskning med kartläggning av risk för bergras/blocknedfall i av SGI nämnda områden.

Trafikverket 2018-12-10 – YTTRANDE

Kungälv kommun och Länsstyrelsen önskar ta del av Trafikverkets synpunkter gällande ovan rubricerande ärende. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för uppförande av skola, förskola, idrottshall och bostäder (lägenheter) inom fastigheterna Kärna 67:1 och Kärna 56:3. Totalt planeras den kommande skolan och förskolan inrymma cirka 250, respektive 125 barn. I samband detaljplanens genomförande kommer merparten av de stora gräsytor och fotbollsplaner som idag finns inom planområdet att bebyggas. Den planerade förskolan beräknas alstra cirka 300-400 fordonsrörelser/dygn, medan tillkommande bostäder väntas generera cirka 3-5 fordonsrörelser/bostad och dygn.

Planområdet avgränsas i öst och söder av Kärnavägen respektive Solrosvägen, vilka båda är enskilda vägar som ägs av Kärna väghållarförening. I väster angränsar området till Lyckevägen (väg 570), för vilken Trafikverket är väghållare. På alla tre vägarna gäller idag hastighetsbegränsningen 50 km/h, undantaget Kärnavägen på sträckan förbi den befintliga skolan där det råder 30 km/h. Väg 570 hade i januari 2016 en uppmätt årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 1610 fordon/dygn. Närmaste kollektivtrafikplats återfinns vid bussterminalen i korsningen Stabyvägen/Lyckevägen (ca 350 m från planområdet), vid infarten till planområdet på Lyckevägen samt på Stabyvägen (ca 500 m från planområdet).

Trafikverkets synpunkterTrafikalstring

Trafikverket bedömer att väg 570 kommer att klara den tillkommande trafikalstring som planförslaget medger.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Anslutning mot väg 570

Trafikverket har tidigare fört samråd med Kungälv kommun gällande lämplig placering av anslutning mot väg 570 från planområdet. För att minimera antalet fordonsrörelser och möjliga konfliktpunkter på väg 570, har Trafikverket yrkat på att befintlig anslutning norr om busshållplatsen stängs, och att en ny anslutning anläggs längre söderut på vägen. Trafikverket bedömer att den i plankartan nya in- och utfarten uppfyller siktkraven enligt VGU. Det är dock viktigt att kommunen fortsätter siktröja buskage vid infarten till fotbollsplanerna väster om planområdet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Sänkt hastighet på väg 570

I planbeskrivningen framförs tankar på att sänka befintlig hastighet på väg 570 från dagens 50 till 40 kilometer/timme. Då Kärna klassas som tätort har Kungälv kommun beslutsmandat gällande hastighetsgränsen på väg 570. En eventuell hastighetssänkning måste dock remitteras och godkännas av Trafikverket innan genomförande.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Buller

Beroende på om förskola eller idrottshall placeras utmed Lyckevägen uppstår olika ljudbilder inom planområdet för skolgården. Trafikverket anser att det vore lämpligt om förskolan placeras längre in i

planområdet, då ljudmiljön är betydligt bättre där än närmast väg 570. Detaljplanen möjliggör uppförande av bullerskydd till en höjd av 2 meter över omkringliggande mark. Trafikverket förutsätter att kommunen vidtar de bullerdämpande åtgärder som krävs för att skapa en sund utomhusmiljö.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Bullerutredningen tillhörande planförslaget har innan granskningen revideras och förslag på bullerreducerande åtgärder redovisas.

GC-kopplingar

Trafikverket välkomnar kommunens tankar på att anlägga passage och bredda befintlig trottoar på Kärnavägen till en bredare cykelväg. Det är viktigt att säkerställa goda GC-kopplingar inom och utanför planområdet för att främja ett hållbart resande till fots och med cykel.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Dialog angående anläggning av GC-koppling har inletts inom förvaltningen. GC-kopplingen ingår inte i detaljplaneområdet. Arbetet med detaljplanen har dock identifierat behovet av denna.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

REGIONALA ORGAN

Bohusläns Museum

Bohusläns museum har beretts möjlighet att yttra sig i ärendet. Ärendet gäller samråd av detaljplan som syftar till att pröva lämpligheten för uppförande av skola, förskola och bostäder samt möjligheten till att uppföra en idrottshall. De tänkta åtgärderna är beskrivna i planeskrivning daterad 2018-12-03 dnr KS2017/0531, som inkom till museet 2018-12-03.

Efter granskning kan museet meddela följande.

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Planområdet är idag delvist bebyggt och ligger på flack plan mark cirka 20 meter över havet. Områdets mark utgörs av bebyggelse, gräsytor samt asfalterade och grusade ytor. Området tangerar i norr mot skog samt ett mindre skogsparti i den sydvästra delen av området.

På höjderna runt planområdet återfinns enstaka rösen samt stensättningar. En hällristning i form av en av en skålgrop Torsby 330 ligger cirka 60 meter öster om planområde inom ett bostadsområde.

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet eller i dess direkta närhet. Bohusläns museum bedömer att risk för icke kända lämningar är ytterst liten sett utifrån omgivande fornlämningsbild samt läget i terrängen. Mot bakgrund av ovan har Bohusläns museum inget att invända emot ärendet sett ur fornlämningsynpunkt.

Sammanfattning

Utifrån planområdets läge, att få fornlämningar ligger i närområdet och att området till viss del är bebyggt har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet sett ur fornlämningsperspektiv.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Västtrafik AB, 2018-12-11 - YTTRANDE

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för uppförande av skola, förskola, idrottshall och bostäder. Detaljplanens huvuddrag innebär att fotbollsplanen i Kärna och kringliggande gräsytor tas i anspråk för uppförande av skola, förskola och idrottshall i södra delarna av planområdet. Bostäder planeras uppföras i norra delarna av området.

Kärna är en serviceort i Kungälv kommun. Orten ligger inte i ett s.k. prioriterat stråk enligt regionens trafikförsörjningsprogram men i orten finns ett bra grundutbud med kollektivtrafik främst från den centrala bussterminalen. Planområdet ligger en liten bit ifrån denna knutpunkt för kollektivtrafiken (ca 500 m), så det är av största vikt att gång. Och cykelstråket mellan planområdet och bussterminalen blir gent och säkert. På så sätt kan även befintlig bebyggelse i orten ges bättre möjligheter att ta sig till terminalen än de har idag. Eftersom busstrafiken ska trafikera terminalen och inte skolområdet finns inga synpunkter på utförandet inom själva planområdet från Västtrafiks sida.

Under förutsättning att bra gång och cykelstråk säkerställs mellan planområdet och bussterminalen har Västtrafik ingenting i övrigt att erinra gällande planen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Dialog angående anläggning av GC-koppling har inletts inom förvaltningen. GC-kopplingen ingår inte i detaljplaneområdet. Arbetet med detaljplanen har dock identifierat behovet av denna.

Lantmäteriet 2018-12-17 - YTTRANDE

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta och planbestämmelser

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen.

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. Vill kommunen reglera utfartsförbud mot Solrosvägen och Kärnavägen behöver dessa vägar läggas ut som allmän plats i planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planområdet utvidgas till att omfatta delar av Kärnavägen och Solrosvägen.

Frågan om huvudmannaskap är en administrativ bestämmelse. I planbestämmelserna anges det enbart under användningsbestämmelserna att det är enskilt huvudmannaskap. För att det inte skall kunna ifrågasättas vad som gäller bör detta anges som en administrativ bestämmelse istället.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Plankartan korrigeras och administrativ bestämmelse om huvudmannaskap förs in i denna.

Regleringen av utnyttjandegraden sker på kvarter eller områden inom kvarteren. När utnyttjande graden anges på kvarter eller område inom kvarteret och den kommande fastighetsindelningen innebär att sådant kvarter eller område delas i mindre fastigheter så uppkommer en situation där det för fastighetsägarna blir först till kvarn. Om grannfastigheten utnyttjar en stor del av byggrätten påverkas de egna möjligheten att bygga. Är det så det är tänkt bör konsekvensen redovisas i planbeskrivningen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Utnyttjandegraden styrs i granskningshandlingen av andel mark som får bebyggas i procent av framtida fastighet.

Planbeskrivning

Det redovisas under ekonomiska konsekvenser en kostnad för kommunen för omprövning av Kärna ga:3. Lantmäteriet önskar att det närmare preciseras under fastighetsrättsliga frågor i vilka fall kommunen avser stå för kostnaderna gällande omprövning av Kärna ga:3.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Stycket har justerats i planbeskrivningen inför granskning.

I planbeskrivningen anges under fastighetsrättsliga frågor att ett servitut för infart skall upphävas. Lantmäteriet uppfattar att den mark servitutet avser delvis omfattar kvartersmark i den nya detaljplanen. Det innebär att en inte obetydlig ersättningsfråga bör uppkomma vid ett sådan upphävande. Lantmäteriet efterfrågar att detta nämns i planbeskrivningen så att det blir tydligt för berörda fastighetsägare.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Stycket har justerats i planbeskrivningen inför granskning.

I plankartan finns markreservat för gemensamhetsanläggning för parkering. Lantmäteriet efterfrågar en utförligare redovisning av vilka blivande fastigheter i planområdet som förväntas samutnyttja parkeringsplatserna.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Stycket har justerats i planbeskrivningen inför granskning.

Delar av planen som bör förbättrasPlankarta

Den plankarta Lantmäteriet har granskat har höjdangivelser redovisade i kartan vilket gör den svårläst. Är höjdangivelserna viktiga för plankartans förståelse vore det lämpligt redovisa dem i en separat grundkarta som kan läsas tillsammans med plankartan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det kommer i granskningshandlingen inte att finnas med höjdangivelser i samma utsträckning som i Samrådshandlingens plankarta.

Polismyndigheten 2018-12-11 - YTTRANDE

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inget att erinra gentemot den tänkta detaljplanen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER**Miljö- och byggnadsnämnden 1 2019-01-28**

Detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för uppförande av skola och bostäder samt en fullstor idrottshall jämte befintliga föreningslokaler. Utvecklingen möjliggörs genom att idrottsaktiviteterna som hittills fyllt gräsyrtorna flyttar till Kärnas nya konstgräsplan, väster om Lyckevägen. Kommunens översiktsplan från 2012 pekar ut området för omvandling till skola och bostäder vilket förtätar Kärna serviceort inom befintlig tätortsavgränsning. Detaljplanen är flexibel och medger i områdets södra del, skola och besöksverksamheter. I den norra delen medges bostadsändamål, samlingslokaler och besöksanläggningar. Utförande och placering av byggnaderna är i nuläget inte fastställt. För att minimera trafikrörelserna på skolområdet är dock tanken att förskola och idrottshall placeras i områdets västra del och skolan i dess östra.

Behovet av bullerskyddsåtgärder anges enligt planbeskrivningen vara mer eller mindre stort. I samband med bygglov planeras att ljudnivåer på skolområdet beräknas utifrån situationsplan. Detaljplanen möjliggör för uppförande av bullerskydd till en höjd av 2 meter. Alternativ åtgärd är sänkt hastighet då kommunen har beslutsmandat gällande väg 570 dock behövs remiss till Trafikverket.

Bullerutredningen redovisar antal procent av gårdsytorna som klarar bullerriktvärden för ny skolgård men den behöver visa att det är möjligt med hjälp av t.ex. bullerskärm att klara riktvärdena och vilken höjd som skulle krävas. Det är oklart varför plankartan möjliggör för just 2 meter bullerskydd. Enligt bullerutredningen bör även bullerberäkningsmodellen utökas till att även inkludera bullerkällor inom verksamheten som ligger precis på andra sidan Lyckevägen. Påverkan från verksamhetsbuller har i samrådsskedet inte studerats i detalj.

Planen medger stor flexibilitet i placering och utförande av såväl skolbyggnader som idrottshall och det finns i detta läge inga garantier för att byggnadernas fria disposition utnyttjas optimalt för att skydda de öppna gårdsytorna mot buller. Det kan vara olämpligt att valet av plats för byggnader för förskola/skola lämnas helt öppet i planen med avseende på buller men även m.a.p. närliggande industriområde. När det gäller bulleraspekten och närheten till industriområde bör idrottshallen läggas närmast Lyckevägen för att fungera som skyddsbarriär. Det behövs en planbestämmelse som reglerar placering av idrottsanläggning närmast Lyckevägen eftersom skolverksamheten är särskilt störningskänslig. Även bullerriktvärde för skolgårdarna ska föras in i planbestämmelserna. Riktvärden från Naturvårdsverkets vägledning bör användas, 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Eftersom skolgårdarna redan ligger på gränsen på friytans storlek bör både förskolans och skolans hela friyta utomhus klara riktvärdena. En fjärdedel av skolans friyta planeras att ligga i naturområdet norr om planområdet. Naturområdet ligger inte i direkt anslutning till skolan vilket det bör göra om det ska räknas som friyta. Eftersom en betydande del av friytan utomhus saknas i anslutning till skolan bör skolområdet utökas eller antalet barn minskas. Tillkommande byggnader såsom förråd och soputrymme eller dylikt, ska inte heller påverka friytan per barn i utemiljö. Det behöver även tydligare redovisas vilken väg som är tänkt att användas av skolbarnen till naturområdet och om detta skulle kunna påverka bostäder negativt till exempel med avseende på buller. Bygglovenheten anser att formulering kring takvinkel i dagsläget kan innebära svårigheter i bygglovsskedet. I nuläget reglerar man takvinkeln endast för sadel- och pulpettak, möjlighet finns att uppföra annan form utav tak utan någon begränsning för takvinkel. Detta kan medföra att man kan uppföra byggnader med annan utformning än vad som är tänkt i detta skede. Bygglovenheten anser att planbestämmelserna kring tak-typ och takvinkel bör ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten och föreslår att planbestämmelse som reglerar tak-typ ska tillföras.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan Kärna nya skola för skola, förskola och bostäder och anser att:

- Planbestämmelse som reglerar placering av Idrottsanläggning närmast Lyckevägen behövs ur bullersynpunkt och risksynpunkt från industriområdet.
- I princip hela förskole-/skolgården behöver klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå och riktvärden föras in i planbestämmelserna.
- Bullerutredning behöver kunna visa att riktvärden för ny skolgård verkligen kan uppnås på största delen av skolgårdarna.
- Bullerpåverkan från närliggande verksamheter bör undersökas mer i detalj för att avgöra om riktvärden överskrids.
- Då en betydande del av friytan utomhus (ca 25 %) saknas i direkt anslutning till skolan bör skolområdet utökas eller antalet barn minskas.
- Det är inte tydligt redovisat vilken väg som är tänkt att användas av skolbarnen till naturområdet och om detta skulle kunna påverka bostäder negativt till exempel med avseende på buller.
- Tillkommande byggnader såsom byggnadsyta, förråd och soputrymme eller dylikt ska inte påverka så att friytan per barn i utemiljön minskas.
- Planbestämmelse som reglerar tak-typ ska tillföras.

Tilläggsyrkande

Claes Andersson (L): Fyravåningshus ska inte förekomma inom detaljplanen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta förvaltningens förslag till beslut.

Omröstning begärs. Miljö- och byggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning: Ja-röst för bifall till förvaltningens förslag till beslut och

Nej-röst för bifall till Claes Anderssons (L) tilläggsyrkande.

Omröstningsresultat

Med 3 ja-röster för förvaltningens förslag till beslut och 2 nej-röster för Claes Anderssons (L) tilläggsyrkande antar miljö- och byggnadsnämnden förvaltningens förslag till beslut.

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Kenneth Frii (C)	X		
Charlotta Windeman (M)	X		
Claes Andersson (L)		X	
Helen Byström (S)	X		
Johanna Salekårr (KD)		X	
Summa:	3	2	

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan Kärna nya skola för skola, förskola och bostäder och anser att:

- Planbestämmelse som reglerar placering av Idrottsanläggning närmast Lyckevägen behövs ur bullersynpunkt och risksynpunkt från industriområdet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I plankartan har egenskapsgräns ritats in som säkerställer att byggnadshöjden är tillräcklig för att uppföra fullstor idrottshall, endast inom planområdets västra del i anslutning till Lyckevägen.

- I princip hela förskole-/skolgården behöver klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå och riktvärden föras in i planbestämmelserna.
- Bullerutredning behöver kunna visa att riktvärden för ny skolgård verkligen kan uppnås på största delen av skolgårdarna.
- Bullerpåverkan från närliggande verksamheter bör undersökas mer i detalj för att avgöra om riktvärden överskrids.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Bullerutredning har reviderats med uppdaterad situationsplan i vilken idrottshallen placeras utmed Lyckevägen. Revideringen innefattar även fördjupade beräkningar för närliggande verksamheter. Bullerreducerande åtgärd i form av bullerstängsel har även föreslagits och beräkningar av dess effekt har utförts.

- Då en betydande del av friytan utomhus (ca 25 %) saknas i direkt anslutning till skolan bör skolområdet utökas eller antalet barn minskas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I arbetet med att ta fram detaljplanen har dialog förts med miljöenheten och bildning och lärande angående friyta. Denna samverkan utreder behovet av friyta för olika årskurser. Resultatet av detta arbete väntas under våren vara färdigt. Arbetshypotesen är att ytkraven för årskurserna F-3 motsvara 20 m²/elev och för årskurserna 4-9 motsvara 15 m² per elev., vid planläggning av nya skolor. Friytan som redovisas i planbeskrivningen bedöms utifrån dessa ytkrav som tillräcklig med god marginal.

- Det är inte tydligt redovisat vilken väg som är tänkt att användas av skolbarnen till naturområdet och om detta skulle kunna påverka bostäder negativt till exempel med avseende på buller.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I händelse av att barngrupper ska ta sig till naturområdet som angränsar planområdet ska de använda sig av de ytor som i och i anslutning till planen omfattas av bestämmelser för allmänplatsmark.

- Tillkommande byggnader såsom byggnadsyta, förråd och soputrymme eller dylikt ska inte påverka så att friktan per barn i utemiljön minskas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

- Planbestämmelse som reglerar tak-typ ska tillföras.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Bestämmelse som reglerar tillåtna typer av tak har införts i plankartan.

KOMMUNALA BOLAG

Bohus Räddningstjänstförbund 2018-12-20 – YTTRANDE

Enligt planförslaget så planeras det för att uppföra ett punkthus med fyra våningar. I och med att räddningstjänsten har en insatstid från Kungälv's brandstation till Kärna på 20 -30 minuter kan man inte räkna med att räddningstjänsten kan medverka vid utrymning med bärbar stege eller höjdfordon. Bärbar stege är godtagbar för högst 20 minuters insatstid för friliggande flerbostadshus med högst tre våningsplan. Med höjdfordon gäller normalt 10 minuters insatstid. Med rådande förutsättningar så behöver punkthuset utformas med ett trapphus som uppfyller de krav som gäller för så kallade Tr 2-trapphus eller annat likvärdigt utförande av byggnadens brandskydd.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Aktuellt stycke i planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information i granskningshandlingarna.

FASTIGHETSÄGARE

■■■■■■■■■■, 2018-12-04 - YTTRANDE

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Idag finns en infart till området från Lyckevägen. Solrosvägens anslutning till Lyckevägen är sedan några år avstängd för in- och utfart på grund av för dålig sikt.

Kommentar:

Avstängningen av infarten från Lyckevägen var också initierad av Kärna vägförening för att minimera genomfartstrafiken i Kärna samhälle. Före avstängningen fanns det en betydande trafikmängd till/från centrum, skolor m.m. Genomfartstrafiken var också en säkerhetsrisk för boende och andra då det många gånger var för höga hastigheter för området.

Vi som bor utmed Solrosvägen/Tulpanvägen/Kärnavägen förutsätter att nuvarande avstängning kommer att finnas kvar också i framtiden.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det är vägföreningen i Kärna som tar beslut om tillfarten ska öppnas eller ej. Detaljplanen förutsätter inte att denna behöver att åter tas i bruk.

Planförslag

För att säkerställa att skolbarn och andra ska kunna gå eller cykla till skolan och förskolan på ett trafiksäkert sätt, så bör man bygga ut den breda trottoaren längs Kärnavägen till bredare cykelväg och förlänga den ända fram till skolan och de föreslagna bostäderna.

KollektivtrafikPlanförslag

En utbyggd gång- och cykelväg längs Kärnavägen säkerställer att skolskjutsleverna kan ta sig säkert från bussterminalen till skolan.

Kommentar/Fråga:

Bra förslag, bör väl tas med inom projektet eftersom behovet uppstår som en konsekvens av mer promenerande barn inom området?

Med en breddning av trottoaren kommer en redan problematisk trafiksituation vid Kärnaskola att förvärras. Hur ser projektet på frågan? Ett helhetsgrepp borde vara rimligt inom det nya projektet?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En breddning av gång- och cykelbanan längs Kärnavägen skapar tryggare trafikmiljöer för barnen och de fordon som rör sig längs gatan. Gång- och cykelbanan är inte inom planområdet men dialog med enheten trafik, gata, park förs.

Biltrafik, parkering, varumottagning, utfarterFörutsättningar

Ut/infart till planerad skola och förskola bör ske från Lyckevägen så att skoltrafik undviks på Kärnavägen. Utfarten mot Lyckevägen bedöms ha tillräcklig sikt så länge buskage och växlighet hålls på en låg nivå i närområdet. Siktproblem finns idag vid tidigare utfart från Solrosgatan på grund av Lyckevägens vertikalkurvar.

Planförslag

Kapaciteten på Lyckevägen och Kärnavägen klarar utan problem den ökning av trafik som exploateringen alstrar, så länge merparten av biltrafiken hamnar på Lyckevägen. Det är trafiken till förskolan som utgör ökningen av trafiken då trafiken till friskolan redan idag belastar Lyckevägen. Förskolan beräknas alstra 300-400 bilrörelser/dygn beroende på hur många som blir körda med bil. Tillkommande bostäder beräknas alstra ca 3-5fordonsrörelser/bostad och dygn.

Kommentar/Fråga:

Ert planförslag visar på en minimal ökning av biltrafiken i Kärna samhälle. Den slutsatsen baseras på ett antagande, tillkommande trafik skall lotsas in i området från Lyckevägen via en ny infart tillsammans med existerande trafik till friskolan.

Den planerade Entrén/vändzonen kommer enligt min mening att locka in trafiken till Kärna samhälle på ett önskat sätt, befintlig trafik till friskolan kommer att flyttas in i området, i det område där den ökade mängden av gångtrafik finns. Hur ser projektet på frågan, hur kan ni undvika en ökad trafikbelastning i Kärna samhälle?

Tabell 2. Trafikdata till beräkningsmodell.

Vägnamn	ADT nuläge	Andel tung trafik (%)	ADT 2040	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Lyckevägen	1610	5	2044	5	50
Kärnavägen	300	3	577	3	50
Solrosvägen	20	0	173	0	50
Tulpanvägen	75	0	95	0	50

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det fastlades tidigt i projektet att det inte är lämpligt med genomfartstrafik i detta område för att inte öka belastningen på gatorna i Kärna samhälle mer än nödvändigt. Då det efter genomförande inte kommer att finnas möjlighet att angöra området från annat håll än Lyckevägen räknar förvaltningen med att majoriteten av all lämning och hämtning med bil sker via denna infart. En liten del trafikanter boende i Kärna eller kommer österifrån kommer sannolikhet att parkera utmed Kärnavägen för att släppa av eller på sina barn. Detta är ett beteende som inte går att planera bort helt. I granskningshandlingarna har vändplanens tidigare lokalisering flyttats till en mer central plats i planområdet, längre bort från Kärnavägen.

Urklipp från Ert dokument "PM BULLERUTREDNING"

Trafikuppgifter för vägar

Underlag för trafikdata för vägar har mottagits från Kungälv kommun. Se Tabell 2 för årsdygnstrafik (ÅDT), andelen passager av tunga fordon, samt hastigheter för vägar.

Kommentar/Fråga:

Er bedömning av trafikbelastning i Kärna samhälle ha av projektet redovisats, och av mig kommenterats i ovanstående stycken. Er slutsats är att det blir en minimal ökning av trafiken i Kärna.

När man läser bullerutredningen växer en annan bild fram. Hur kan trafiken i Kärna samhälle öka på ett sådant dramatiskt sätt med givna förutsättningar från Planbeskrivningen?

Det borde inte vara möjligt utan att öppna den nu stängda infarten från Lyckevägen in mot Solrosvägen, är detta något som planeras för framtiden?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En riktig observation. I det skede då bullerutredningen för planområdet utfördes var utfart för bostadsområdet förlagd till Kärnavägen. Sedan utredningen färdigställdes har plankartan reviderats och tillfart till bostadsområdet planeras nu ske från Lyckevägen. De fordonsrörelser som tillkommer på grund av ökat antal bostäder i området är de som alstras av de radhuslängor som planeras utmed Kärnavägen. Resterande trafikerörelser kommer alltså att belasta Lyckevägen.

Bullerutredningen visar på att godkända bullernivåer i samband nybyggnation råder inom planområdet. Värden som i och med reduceringen av potentiella fordonsrörelser på Kärnavägen blir lägre än i utgångsläget.

Inför granskningen har bullerutredningen reviderats och utförs enligt aktuell situationsplan.

2018-12-14 - YTTRANDE

Vid samrådsmötet som ägde rum i Kärna skola 5/12 diskuterades planbeskrivning och plankarta för projektet med skola och bostäder på gamla fotbollsplanen, Kärna 67:1.

Viktiga klargöranden och detaljer förmedlades muntligt av kommunens representanter, även de frågor och kommentarer som jag tidigare lämnat in, ärende KS2017/0531, berördes vid mötet.

Det var i grunden positivt möte, det diskuterades mest hur förslaget kan förbättras. Som resultat av mötet kommer här ytterligare kommentarer/frågor från oss som äger fastigheterna 30:1 (familjen Wickström) och 31:1 (undertecknad).

Skolans takhöjd och placering

Vid mötet redogjordes för planerad takhöjd, 15 meter, för de byggnader som kan uppföras inom det röda området i plankartan.

Kommentar:

Att ha ett generellt tillstånd på 15 m takhöjd för röda området i plankartan är ur vår synvinkel oacceptabelt. Vi anser att nedre delen av området skall ges samma profil som den planerade bostadsbebyggelsen mot Kärnavägen, d.v.s. max 6,5 m takhöjd och med ett materialval som är i harmoni med övriga fastigheter. Detta skall gälla för planerad skolbyggnad och ev. annan bebyggelse som kan bli aktuell i den nedre delen av området.

Placeringen av skolbyggnaden kan ev. justeras, idéer som visar på detta har lämnats in av vår granne [REDACTED], idéer som är väl värda att värdera. I samma mtrl. finns också åsikter om takhöjd, grafiskt presenterat, som sammanfaller med våra egna åsikter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggnadshöjden för skolområdet har sänkts. Tidigare bestämmelse, 15 meter nockhöjd, har ersatts med planbestämmelsen byggnadshöjd om 8,5 meter utmed Kärnavägen. Prickmarken utefter Kärnavägen har reviderats till att omfatta ett bredare område

Punkthusets höjd är också värt att kommentera, 4 våningar blir jättehögt och kommer att sticka ut rejält, speciellt om planerad förskola inte använder tillåtna 15 m. i takhöjd. Rimligt är att denna byggnad också är i samma höjd som övriga bostäder.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen gör bedömningen att ett bostadshus i denna skala i plankartan angivet område är lämpligt. Som ni påtalar kommer skolbyggnader och eventuell idrottshall att få en större skala än övriga bostäder inom området. Denna större skala återfinns även på västra sidan av Lyckevägen i form av de verksamheter som är lokaliserade där. I tillägg står huset framför den skogbeksädd höjden norr om planområdet som bidrar till att husets siluett inte sticker ut nämnvärt i sitt sammanhang. Vidare är huset placerat på ett sådant vis att befintliga bostäder i planområdets närhet inte påverkas negativt sett till skuggbildning

Gator och trafik

Vid mötet berördes, och delvis besvarades, de synpunkter som jag tidigare lämna in, ärende KS2017/0531. De besked som gavs var positiva och till en del undanröjdes muntligen de farhågor som jag sett i planbeskrivningen. Svaren behöver nu bara av Er skrivas ner i en kommande och uppdaterade version av planbeskrivningen.

Önskemål:

1. I nästa version av planbeskrivningen är det önskvärt att det klart framgår att infarten från Lyckevägen till Solrosvägen fortsättningsvis skall hållas stängd. Som det är nu anges i texten bara ett av två skäl till varför den är stängd, inget om dess framtida status.
2. I nästa version av planbeskrivningen är det önskvärt att det klart framgår att den information med beräknad trafikmängd som finns i det bifogat dokumentet "PM Bullerutredning" är felaktig. Enligt min

mening är den beräknade ökningen av trafik på Solrosvägen bara möjlig om infarten från Lyckevägen öppnas igen. Och det skall den ju inte!

3. I nästa version av planbeskrivningen är det önskvärt att det finns en reviderad översiktsbild som klart visar att det endast är gångtrafik som är möjlig från Kärnavägen in till skolområdet.

a. En reviderad översiktsbild blir också aktuell om det blir andra ändringar som en omplacering av skolbyggnad och/eller vändzon.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Planbeskrivningen är till granskningen reviderad och det framgår tydligt att inga planer finns för att öppna tillfarten till Lyckevägen från Solrosvägen. Det är dessutom vägföreningen i Kärna som tar beslut om tillfarten ska öppnas eller ej, inte kommunen.

2. Inför granskningen har bullerutredningen reviderats inga motstridiga uppgifter mellan denna och planbeskrivningen finns längre.

3. Plankartan är inför granskningen ändrats och vändplanen flyttad till en mer central plats inom planområdet och möjliggör inte genomfart. Det är även inlagt i kartan ett förbud mot anordnande av körbar förbindelse.

3a. En reviderad illustrationskarta tillhörande aktuell granskningshandling bifogas dessa.

Mera gator och trafik

Som ni angett i planbeskrivningen kommer det att behövas en förbättrad miljö för gångtrafiken i Kärna, hela vägen från busshållplatsen upp till nya skolområdet. Det förutsätter förmodligen att flera parter samlas i ett gemensamt projekt, Kommun, Skola, Vägförening etc., inte bara ni som hanterar aktuellt projekt.

Men det går ju att ha en åsikt, i projektet skall ni som minst sörja för trygga o säkra gångvägar i området, men de skall väl också kunna bli en del av en kommande större trafiklösning?

Så min fundering är ang. placeringen av en ny/bredare trottoar. Jag tog mig friheten att på ett enkelt sätt placera in en gångväg i Er bild, på den del som ryms inom projektet, i samma bild finns också en flyttad vändplan och text om planerad takhöjd.

Idén är att korsa Kärnavägen tidigare, inte upp vid Er planerade Entré. Det ger en mindre påverkan på befintlig bebyggelse, till största delen kommer den att gå på kommunal mark. Med tydliga övergångsställen blir det också en markering för biltrafikanterna att de är på väg in i skolområdet, kanske kan det ge en mindre risk för ökad biltrafik in i området till nya Skolan?

En framtida gång och cykelbana kommer att förläggas utmed Kärnavägen för att inte ta friyta utomhus för skolan i anspråk.

I planbeskrivningen finns följande text, den gör mig nyfiken på de kommunala reglerna kring överlåtelse av mark. ”Serneke Projektutveckling AB och Friskolan i Kärna har tecknat en avsiktsförklaring sig emellan gällande byggnation av skolan. Markanvisningsavtal kommer upprättas mellan Serneke Projektutveckling AB och Kommunen avseende byggnation av skola samt bostäder. Markanvisningsavtalet reglerar volymer, upplåtelseform, byggstart, kostnader etc. Markanvisningsavtalet avses sedan att ersättas med ett Marköverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Hur är det möjligt att överlåta mark till Serneke för bebyggelse av skola och bostäder utan att det har varit en offentlig upphandling? Kan kommunen bara välja att dela ut mark och tillstånd till godtycklig mottagare? Om jag tolkar texten ovan korrekt så blir det ett förfaringssätt för skola och bostäder och ett annat för idrottshall och förskola?

Kommunen gör bedömningen att en direktanvisning av mark kan genomföras till Serneke Projektutveckling AB. Bedömningen grundar sig i att Serneke Projektutveckling AB har

incommit med en ansökan som redovisar ett innehåll som finns upptaget i Kommunens planering. Sökanden redogör också för en lösning gällande Friskolan i Kärnas akuta behov av nya lokaler. Vid direktanvisningsförfarande ska en oberoende värdering alltid ligga till grund för att få ett marknadsmässigt pris.

I dagsläget är det inte klart vem som ska bygga idrottshall och förskola. Det är inte heller fastlagt vem som ska ha huvudmannaskapet för dessa. Därför är det inte bestämt hur processen för eventuell markförsäljning ska gå till.

2018-12-10 – YTTRANDE

Vi visste att det fanns planer på att göra en skola med bostäder på gamla fotbollsplanen i Kärna. Dock inte hur och när detta kommer att se ut utföras. Tack för informationen med berörda grannar, det gav oss en någorlunda bild på hur ni vill att fastigheterna ska placeras. Efter att diskutera förslaget tillsammans med grannarna så inser vi att förslaget är rätt ofördelaktigt för fastigheterna runt Kärnavägen. Vi delar vår granne, [REDACTED] förslag till fullo och anser att er tänkta placering av skolan är på tok för nära Kärnavägen och alldeles för hög. Ert förslag skulle ge oss en inklämd känsla intill till vår fastighet. Så att utöka avståndet till skolbyggnaden från Kärnavägen tycker vi är viktigt. Vidare är det viktigt att i största möjliga mån styra trafiken till Lyckevägen, istället för att få mer trafik efter tätbebyggda Kärnavägen där framförallt barn rör sig, men även gångare och cyklist.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggnadshöjden för skolområdet har sänkts. Tidigare bestämmelse, 15 meter nockhöjd, har ersatts med planbestämmelsen byggnadshöjd om 8,5 meter utmed Kärnavägen. Prickmarken utefter Kärnavägen har reviderats till att omfatta ett bredare område

Gällande trafik till och från planområdet är det endast de radhus som planeras längs Kärnavägen som ansluter via Kärnavägen. All annan trafik leds via Lyckevägen. I plankarta är det reglerat att körbar utfart mot Kärnavägen, söder om radhusen, och Solrosvägen inte får anordnas.

2018-12-30 – YTTRANDE

Vill förtydliga att med tanke på närheten till husen mittemot nybyggnationen efter Kärnavägen vill vi inte att det ska vara möjligt att bygga så höga hus såsom 15 meter, oavsett vad avsikten är idag. Det kommer att märkbart förstärka en känsla av instängdhet för våra hus som redan står tätt i sidled. Med samma bakgrund är det inte rimligt att placera den tänkta skolbyggnaden så nära Kärnavägen. Vi ser att marken närmast Kärnavägen prickas och att bebyggelse kan tillåtas mer centrerat på dagens grönyta. Vi önskar att vi får ett meddelande via sms eller mail när planen finns på er anslagstavla.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggnadshöjden för skolområdet har sänkts. Tidigare bestämmelse, 15 meter nockhöjd, har ersatts med planbestämmelsen byggnadshöjd om 8,5 meter utmed Kärnavägen. Prickmarken utefter Kärnavägen har reviderats till att omfatta ett bredare område.

2018-12-10 – YTTRANDE

Hej Vi har talat med våra närmaste grannar och visa dem vårt förslag på skolans placering och diskuterat höjder. Samtliga som jag har visat skisserna för anser att de är bättre för oss boende än det ni har skissat på. Det bästa för oss gällande trafiken och ljudet vore om skolan kom ännu närmare Lyckevägen. Vad hände med byggtankarna gällande skola på Västerhöjden? Men till våra åsikter. 1: Skolans placering i ert förslag skulle påverka solljuset och bostadskänslan för oss på Kärnavägen. Och detta kan i sin tur minska värdet på våra hus Detta tycker vi INTE är ok. Solen står i ett sådant läge redan vid 15-tiden redan då skulle skuggorna börja falla på oss. Vi lämnar in ett förslag som vi kan acceptera. Då vi placerar skolan närmare

Lyckevägen och vrider fastigheten gör att vi får solljus och en öppnare känsla. Vi har tagit hänsyn till förskolans utomhusutrymme då vi gjorde om er ritning, vi utgick ifrån det som ni hade skissat på. SE BILAGA 2:

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggnadshöjden för skolområdet har sänkts. Tidigare bestämmelse, 15 meter nockhöjd, har ersatts med planbestämmelsen byggnadshöjd om 8,5 meter utmed Kärnavägen. Prickmarken utefter Kärnavägen har reviderats till att omfatta ett bredare område.

Vi befarar att trafiken kommer att öka väsentligt. Vi ser hur det fungerar idag då föräldrar lämnar och hämtar sina barn kring skolorna. Därför flyttar vi vändzon och Entrétorg till mitten av gatan i det nya området. Vissa P-platser flyttar vi närmare Kärnavägen. Detta hoppas vi ska påverka trafiken på Kärnavägen på rätt sätt. SE BILAGA 3: Entrén till skolan bör ligga i väster för att få en önskad effekt på trafiken



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det fastlades tidigt i projektet att det inte är lämpligt med genomfartstrafik i detta område för att inte öka belastningen på gatorna i Kärna samhälle mer än nödvändigt. Då det efter genomförande inte kommer att finnas möjlighet att angöra området från annat håll än Lyckevägen räknar förvaltningen med att majoriteten av all lämning och hämtning med bil sker via denna infart. En liten del trafikanter boende i Kärna eller kommer österifrån kommer sannolikhet att parkera utmed Kärnavägen för att släppa av eller på sina barn. Detta är ett beteende som inte går att planera bort helt. I granskningshandlingarna har vändplanens tidigare lokalisering flyttats till en mer central plats i planområdet, längre bort från Kärnavägen.

4: När det gäller fastighetshöjder vill vi begränsa den enligt vår skiss. Både när det gäller nuvarande byggnation och framtida. Detta gäller som ni ser både radhusen och ytorna för skolbygget närmast Kärnavägen. De blå områdena (södra och norra delarna) vill vi begränsa till 4 meter, max en våning dels för solen och att högre byggnader kommer allt för nära gamla lägre byggnader. På den stora planen (södra delen) har vi även färglagt en del med gul färg och en begränsning på 6,5 meter detta område är tänkt att kunna bygga två våningar på. Vid berget och fram till Lyckevägen behåller vi bygghöjden till 15 meter. SE BILAGA Jag ser fram emot att en diskussion och återkoppling snarast.

Höjd på fastigheter.

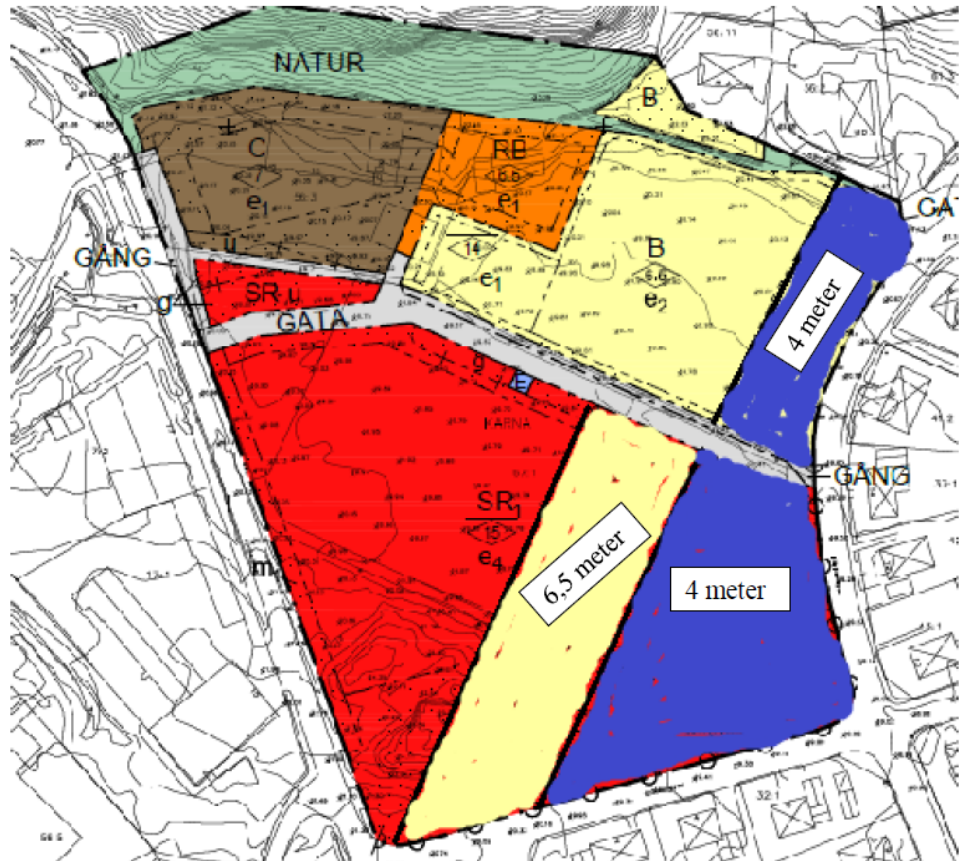
I de blå områdena vill vi inte att det byggs högre fastigheter än en våning.

Och i det gula området är det anser vi att högre fastigheter än två våningar inte är något vi vill ha.

Därför ger vi er dessa åsikter.

Även om inte färgerna stämmer överens med de färger som ni använder så är denna bild endast avsedd att förtydliga vad vi anser är rimliga höjder.

Dessutom skriver ni att bebyggelsen ska vara lägre närmare redan befintliga hus.



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

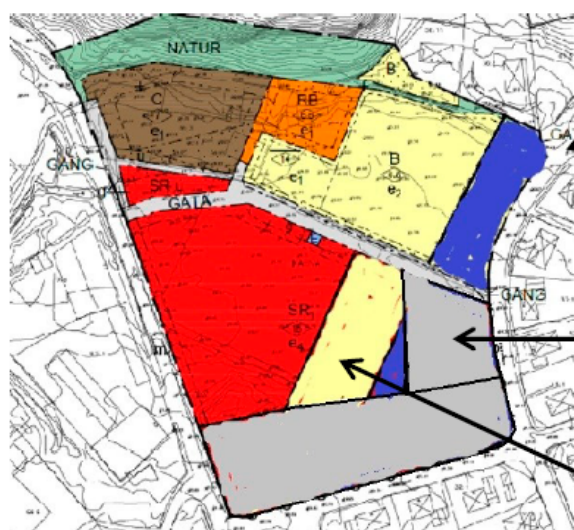
Radhusen tillåts i plankartan att uppföras med en byggnadshöjd om 6,5 meter. Byggnaderna på motsatt sida Kärnavägen har en byggnadshöjd om ca fyra meter. Tillkommande bebyggelse tillåts alltså att bli högre men radhus om två våningar bedöms inom tätort inte vara för höga. Skuggstudier visar att påverkan på husen öster om Kärnavägen är minimal.

Byggnadshöjden för skolområdet har sänkts. Tidigare bestämmelse, 15 meter nockhöjd, har ersatts med planbestämmelsen byggnadshöjd om 8,5 meter utmed Kärnavägen. Prickmarken utefter Kärnavägen har reviderats till att omfatta ett bredare område.

2018-12-25 – YTTRANDE

Jag har talat med grannarna efter Martins sista genomgång med oss den 17 december 2018 i Stadshuset. Martin nämnde då att vi kan komma med åsikter gällande prickningen av marken. Det finns idag på kommunens översiktskarta delar av "fotbollsplanen" som är prickad.

Denna yta vill vi öka mot Kärnavägen, se bifogat förslag.



Blått område max bygghöjd 4 meter

Gult område max bygghöjd 6,5 meter

Grått område, prickad mark.

Avståndet från Kärnavägens västra kant in på fotbollsplanen som vi anser ska vara prickad är minst 35 meter.

Gult område ca 7 meter bygghöjd.

Blått område 4,5 meter bygghöjd

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Prickmarken utefter Kärnavägen har reviderats till att omfatta ett bredare område.

Dessutom så vill vi att skolan läggs enligt mitt förslag, se nedan

Jag har skissat på en gångväg inne på skolans område som gör att barnen syns bättre när de ska gå över Kärnavägen.



Nuvarande gångväg ligger ihop med en kurva på Kärnavägen som gör att övergången från trottoaren till fotbollsplanen inte är optimal. Så vi anser att man kan stänga den nuvarande ut- och ingången från fotbollsplanen för gångtrafikanter.

Se bild 2

Stäng befintlig gångväg

Ny gångväg från skola

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En framtida gång och cykelbana kommer att förläggas utmed Kärnavägen för att inte ta friyta utomhus för skolan i anspråk.

Dessutom motsätter jag och mina grannar oss farthinder på Kärnavägen om är upphöjda och/eller nedsänkta, då vi redan idag känner av när bilarna kör i brunnarna på utsidan. Husen skakar.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det är Kärna vägförening som beslutar om vad för typ av hastighetsdämpande åtgärder som vidtas, inte kommunen.

2018-12-30 – YTTRANDE

Då man ska se över dagvattenledningen i samband med eventuella nybyggen på gamla fotbollsplanen i Kärna, så vill jag lämna in en åsikt. Det är så att dagens dagvattenledning ligger för grunt i Kärna för boende på Kärnavägen 1-18. Eftersom nästan alla dessa adresser har källare. Det jag anser att man ska göra är att se till att dagvattenledningen sänks till ca 2,5 meter för att slippa framtida problem. Att den ligger grunt vet jag då jag bor på Kärnavägen 14 och det finns en dagvattenbrunn på grönytan intill fotbollsplanen. (Har sett och även pratat med kommunfolk som har varit och jobbat utanför vårt hus) Jag kommer inte ihåg djupet på rören men någonstans i närheten 1.5 meter till botten.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Se resultat i till granskning hörande dagvattenutredning.

BOENDE, ARRENDATORER**2018-12-09 - YTTRANDE**

1. Vi motsätter oss punkthusets höjd - ett hus i fyra våningar upplever vi som något mycket negativt och som inte alls passar in i området. Även om andra byggnader kommer bli höga upplevs höjden av ett bostadshus som högre. Ex husen på andra sidan Lyckevägen som endast är två våningar är höga, att lägga på ytterligare två våningar är inte ok.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen gör bedömningen att ett bostadshus i denna skala i plankartan angivet område är lämpligt. Som ni påtalar kommer skolbyggnader och eventuell idrottshall att få en större skala än övriga bostäder inom området. Denna större skala återfinns även på västra sidan av Lyckevägen i form av de verksamheter som är lokaliserade där. I tillägg står huset framför den skogsbeklädda höjden norr om planområdet som bidrar till att husets siluett inte sticker ut nämnvärt i sitt sammanhang. Vidare är huset placerat på ett sådant vis att befintliga bostäder i planområdets närhet inte påverkas negativt sett till skuggbildning.

2. Vändplanens placering i området kan flyttas in i området för att minska trafiken genom området. Även fundering kring trafiken genom Kärna vid hämtning och lämning av barn vid skolan genom att lägga entréer mm så att det blir nära för barnen att gå från den "rätta" infarten.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det fastlades tidigt i projektet att det inte är lämpligt med genomfartstrafik i detta område för att inte öka belastningen på gatorna i Kärna samhälle mer än nödvändigt. Då det efter genomförande inte kommer att finnas möjlighet att angöra området från annat håll än Lyckevägen räknar förvaltningen med att majoriteten av all lämning och hämtning med bil sker via denna infart. En liten del trafikanter boende i Kärna eller kommer österifrån kommer sannolikhet att parkera utmed Kärnavägen för att släppa av eller på sina barn. Detta är ett beteende som inte går att planera bort helt. I granskningshandlingarna har vändplanens tidigare lokalisering flyttats till en mer central plats i planområdet, längre bort från Kärnavägen.

3. Utfarten från skolan kommer hamna nere i svackan där sikten redan idag är extremt dålig. Risken för olyckor till och från Slånvägen ökar eftersom man inte hinner köra ut eller in då trafiken är nere i svackan, ännu värre för gående som passerar över här

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Trafikverket bedömer att den nya in- och utfarten uppfyller siktkraven enligt VGU.

4. Trottoarer och cykelbana utmed Lyckevägen behöver anläggas eftersom många kommer att röra sig även på vägen, här saknas både vägren och gång/cykelbana.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I dagsläget pågår förhandlingar rörande Lyckevägen och en framtida gångbana. Denna ingår dock inte i detaljplaneområdet och aktuellt projekt. I detaljplanekartan läggs dock in en gång- och cykelbana i sydöstra hörnet av plankartan. Detta för att i framtiden kunna ansluta gång- och cykelbana på ett trafiksäkert sätt.

[REDACTED], 2018-12-22 - YTTRANDE

Att bygga ett fyrvånings hus i Kärna passar inte alls in i miljön. Vi är ett litet idylliskt samhälle, lantligt beläget, och det skulle ge ett mycket fult intryck om det byggdes ett så högt hus här. Finns det ingen som har varit med och planerat detta som har sinne för det estetiska? Ekonomin måste inte alltid gå först! Vi som bor här ska leva med det fula bygge varje dag. Alla våra grannar tycker likadant

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen gör bedömningen att ett bostadshus i denna skala i plankartan angivet område är lämpligt. Skolbyggnader och eventuell idrottshall får en större skala än övriga bostäder inom området. Denna större skala återfinns även på västra sidan av Lyckevägen i form av de verksamheter som är lokaliserade där. I tillägg står huset framför den skogsbeklädda höjden norr om planområdet som bidrar till att husets siluett inte sticker ut nämnvärt i sitt sammanhang. Vidare är huset placerat på ett sådant vis att befintliga bostäder i planområdets närhet inte påverkas negativt sett till skuggbildning.

[REDACTED], 2018-12-27 - YTTRANDE

Vi motsätter oss att det i en ny detaljplan medges möjlighet att uppföra punkthus om 4 våningar.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen gör bedömningen att ett bostadshus i denna skala i plankartan angivet område är lämpligt. Skolbyggnader och eventuell idrottshall får en större skala än övriga bostäder inom området. Denna större skala återfinns även på västra sidan av Lyckevägen i form av de verksamheter som är lokaliserade där. I tillägg står huset framför den skogsbeklädda höjden norr om planområdet som bidrar till att husets siluett inte sticker ut nämnvärt i sitt sammanhang. Vidare är huset placerat på ett sådant vis att befintliga bostäder i planområdets närhet inte påverkas negativt sett till skuggbildning.

[REDACTED] 2018-12-31 – YTTRANDE

Punkthuset blir alldeles för högt med 4 våningar, det kommer att vara det högsta huset i samhället med en ungefärlig höjd på 15-18 meter när övrig byggnation är ca 6 meter. förslaget blir därför ett hus inte högre än 3 våningar. 2. 4bo husen mot väster kommer att vara dubbelt så höga som omgivande bebyggelse. förslaget är att de 2 västra husen vrids 90 grader och blir etage hus med 3 lägenheter var där den lägre delen vänds mot befintlig bebyggelse. 3. Radhusen som planeras utmed Kärnäsvägen kommer även de att bli dubbel så höga som omgivande hus. Förslaget är att bygga etageradhus typ de som beskrivs på sidan 12 i medskickat dokument Etageradhus.pdf 4. Den planerade vändplanen utanför skolan kommer att skapa en smitväg mellan Lyckevägen och Kärnäsvägen. Förslaget är att vändplanen dras in en bit och att det anläggs rabatter/planteras träd utmed kärnäsvägen. För att ytterligare motverka eventuell trafik anläggs parkeringar längst in i vändplanen som en buffert mot Kärnäsvägen. För förklaringar se bifogad PDF Plankarta_kärna.pdf



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Kommunen gör bedömningen att ett bostadshus i denna skala inom i plankartan angivet område är lämpligt. Skolbyggnader och eventuell idrottshall får en större skala än övriga bostäder inom området. Denna större skala återfinns även på västra sidan av Lyckevägen i form av de verksamheter som är lokaliserade där. I tillägg står huset framför den skogsbeklädda höjden norr om planområdet som bidrar till att husets siluett inte sticker ut nämnvärt i sitt sammanhang. Vidare är huset placerat på ett sådant vis att befintliga bostäder i planområdets närhet påverkas i liten utsträckning sett till skuggbildning.
2. Utformningen på bostadshusen inom det område som i illustrationskartan omfattar tvåvånings flerbostadshus styrs endast i avseendena byggnadshöjd, taktyp och taklutning. Hur bostäderna exakt ska placeras eller vilken typ av byggnader som ska byggas inom detaljplanen kommer inte att specificeras.
3. Likaså utformningen av radhusen bestäms inte närmare än angiven byggnadshöjd, taktyp och taklutning. Byggnaderna på motsatt sida Kärnavägen har en byggnadshöjd om ca fyra meter. Tillkommande bebyggelse kommer att bli högre men radhus om två våningar bedöms inom tätort inte vara för höga. Skuggstudier visar att påverkan på husen öster om Kärnavägen är minimal.
4. Vändplanens lokalisering i plankartan har i granskningshandlingarna flyttats längre västerut, bort från Kärnavägen.

ÖVRIGA

Kärna Lokal AB, 2018-12-30 - YTTRANDE

Våra synpunkter inskränker sig till:

- Huvudmannaskapet; vi anser att kommunen måste vara huvudman.
- Bullerskydd; förtydliganden och komplettering behövs.
- Behovsanalys; den behöver kompletteras.
- Behovet av lägenheter; en synpunkt på planbestämmelserna.
- Miljömål; notering.

Allmänt

Vi tycker att det är positivt med fler bostäder, gärna lägenheter, i Kärna. En fullstor idrottshall är angeläget i en kraftigt växande bygd. Problematiken med tillfälliga bygglov som inte kan förnyas, för skollokaler och mindre idrottshall, gör att det hastar med beslut om nya skollokaliseringar, här eller på Västerhöjden. Vi vill med dessa synpunkter bidra med att få till en genomförbar plan som uppfyller de krav som är nödvändiga på 2000-talet.

Huvudmannaskap

Avsikten är att detaljplanen skall ha enskilt huvudmannaskapet i form av att en eller flera gemensamhetsanläggningar skall stå för drift och underhåll av lokalgata, gc-väg, parkering samt naturmark. KLAB anser att detta inte är förenligt med Plan-och Bygglagens bestämmelser. PBL:s bestämmelser har på senare år skärpts för att begränsa en alltför långt gående övervältring av ansvar och kostnad för allmänna anordningar på enskilda fastighetsägare. Skärpningen består i mycket tydliga anvisningar i förarbetena till de senaste ändringarna i Plan och Bygglagen. Lagtext, proposition och expertutlåtanden nedan ger belägg för detta synsätt (understrykningarna är gjorda av undertecknad).

På sid 23 i planbeskrivningen står det om problem med översvämningar, att åtgärda dagvattenssystemet torde vara ett kommunalt ansvar och det rimmar illa med att planen har enskilt huvudmannaskap. Vi vill fästa uppmärksamhet på att ett fördröjningsmagasin under skolans tomt kan bli en dyr historia.

PBL 4 kap7 §: Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Lag (2014:900)

Vi förstår att kommunen anser att här föreligger särskilda skäl, vi anser med stöd av lagtext och förarbeten att det är en feltolkning av lagstiftningen. De skäl kommunen anger på sid 30, att övriga delar av Kärna har enskilt huvudmannaskap, är inget bärande skäl. Lagstiftaren avser att endast typ fritidsområden, bör ha enskilt huvudmannaskap. Kort beskrivet anser lagstiftaren att likabehandling uppnås genom att kommunerna slutar med att avhända sig ansvar medan Kungälv kommun begränsar perspektivet likabehandling till vilket ansvar de olika invånarna i orten Kärna har. Se citat ur Proposition och LMV-rapport:

UR Prop. 2013/14 :126

I den äldre plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, inordnades de båda planinstituterna inom ramen för ett – detaljplan. Möjligheten att göra skillnader beträffande ansvaret för plangenomförandet bibehölls dock genom att kommunen fick möjlighet att, om det fanns särskilda skäl, låta huvudmannaskapet för allmänna platser vara enskilt. I den proposition som låg till grund för 1987 års plan- och bygglag (prop. 1985/86:1 s. 656) anger det föredragande statsrådet i specialmotiveringen bl.a.: ”Om det finns särskilda skäl kan även annan än kommunen, t.ex. en anläggningssamfällighet, vara huvudman för den allmänna platsen. Syftet med denna bestämmelse är att kommunerna inte utan vidare skall kunna avsäga sig huvudmannaskapet. Ansvaret för gatu- och väghållningen bör enligt min mening i allt väsentligt fördelas enligt samma principer som i dag. Det innebär att kommunen bör kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden som man i dag använder byggnadsplan t.ex. inom områden för fritidsbebyggelse.” Den 2 maj 2011 trädde PBL i kraft. Av regeringens proposition framgår att huvudregeln vad beträffar huvudmannaskapet för allmänna platser även fortsättningsvis bör vara kommunalt, om det inte finns särskilda skäl för annat huvudmannaskap. Vidare anges att vad som ska utgöra särskilda skäl för annat huvudmannaskap än kommunalt bör följa nuvarande praxis (prop. 2009/10:170 s. 427). Regeringen konstaterar att det finns en väl etablerad praxis vad beträffar möjligheterna för en kommun att i en detaljplan ange att kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna. Denna praxis har bl.a. redovisats i en rapport med tillkommande komplettering som Lantmäteriet har utarbetat på uppdrag av regeringen (LMV-rapport 2008:6, december 2008 med kompletterande bilaga i februari 2009). Plangenomförandeutredningen har inte angivit något skäl som talar för att bestämmelserna för att undantaget från huvudregeln om ett kommunalt huvudmannaskap behöver skärpas. Utredningen anger däremot att det kan finnas behov av att förtydliga i vilka fall som kommunen kan avsäga sig huvudmannaskapet och anpassa skälen mer till dagens praxis. Utredningen anger vidare att det i rättspraxis har accepterats enskilt huvudmannaskap även i tätbebyggda områden med permanentusbebyggelse, om det funnits enskilt huvudmannaskap i området i övrigt eller i angränsande områden. Regeringen finner att de omständigheter som utredningen har pekat på ligger inom ramen för den praxis som funnits alltsedan 1947 års byggnadslagstiftning. Regeringen anser att de förhållanden som utredningen har lyft fram i denna del inte utgör någon grund för att ändra den reglering som i dag styr valet av huvudmannaskap för allmänna platser. Den praxis som har utarbetats ligger enligt regeringens uppfattning i linje med de intentioner som förelegat vid utformningen av den nu gällande bestämmelsen om huvudmannaskap.

Sid 23 i LMV-rapport 2008:6

Sammantaget visar genomgången att tolkningsutrymmet avseende de situationer när kommunen med stöd av särskilda skäl kan avsäga sig huvudmannaskapet för allmänna platser inom en detaljplan är begränsat eller till och med mycket begränsat. Huvudsakligen kan kommunen avsäga sig huvudmannaskapet i de situationer där det är fråga om områden för fritidsbebyggelse och i vissa fall industriområden.

Problemanalysen ska således göras mot bakgrund av det här redovisade tolkningsutrymmet. Den fortsatta framställningen inriktas på att se över tillämpningen av reglerna om huvudmannaskap för allmänna platser inom detaljplan. I samband därmed kommer även företeelsen där kvartersmark tas i anspråk för allmänna ändamål att beröras...

Sid 24; PBL-kommittén bedömer att skälen för den nämnda utvecklingen, som uppenbarligen inte var avsedd när PBL trädde ikraft, är i första hand ekonomiska. Kommunerna vill så långt som möjligt lägga kostnadsansvaret för driften av allmänna platser på de enskilda fastighetsägarna.

Sid 14 i LMV-rapporten: När det gäller frågor om plangenomförande och allmänna platser framför kommittén (PBL-kommittén) som sin uppfattning att sådana utrymmen som rymmer allmänna nyttigheter eller som ska nyttjas av allmänheten ska vara allmänna platser. Kommunen bör även i fortsättningen vara huvudman för allmänna platser av tydlig allmän karaktär. Enskilt huvudmannaskap bör användas för områden som genomförts eller planerats för boende delar av året, typiskt sett områden som kan betraktas som fritidsbebyggelseområden. Kommittén föreslår vidare att huvudmannaskapet även ska kunna delas i andra situationer än de då det föreligger ett renodlat kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. Kommittén föreslår också att det ska vara möjligt att ha olika huvudmän för olika allmänna platser inom samma planområde

Sid 35:

4.3 Huvudmannaskap för allmänna platser; kommunalt – enskilt – delat?

Förslag: Lantmäteriet föreslår att det, i avvaktan på införandet av en särskild lag om avgifter för kommunal gatuhållning m.m., genomförs ändringar i reglerna om huvudmannaskap för allmän platsmark. Som huvudregel ska kommunen alltid vara huvudman för allmän platsmark av tydlig allmän karaktär. Lantmäteriet föreslår vidare att det ska finnas en undantagsregel som innebär att enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark ska få förekomma endast för områden av **tydlig enskild karaktär för boende delar av året** och industriområden. I andra situationer ska huvudmannaskapet kunna delas genom att kommunen ingår i en gemensamhetsanläggning och bidrar till anläggningens utförande och drift motsvarande den andel som följer av det allmännas behov av det aktuella området. Kommunens andelstal ska bestämmas av Lantmäterimyndigheten vid en lantmäteriförrättning och ett sådant beslut får inte grundas på en överenskommelse.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen gör bedömningen att enskilt huvudmannaskap stöds inom detaljplanen då planområdet angränsar till befintliga detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap inom den nya detaljplanen bidrar till en enhetlig förvaltning av de allmänna platserna inom Kärna då befintlig samfällighetsförening som förvaltar Kärna ga:3, har hand om de allmänna platserna i dag.

Kommunen kommer bygga ut de allmänna platserna inom detaljplaneområdet och lämna över dem till befintlig samfällighetsförening utan krav på ersättning. Ovanstående vägförening erhåller i dag statliga bidrag för väghållningen.

Vi anser att bullerutredningen behöver kompletteras. Det saknas till exempel en uträkning av vilket bullerskydd som behövs om den planerade idrottshallen dröjer eller inte blir av. Vi har i andra detaljplaner sett att man tydligt i planbeskrivningen föreskrivit att bullerplank är ett villkor för bygglov, i denna detaljplan anges bara att det ”får uppföras”, beteckningen m1 i plankartan är otillräcklig! Bullerutredningens nuläge och 0-alternativ tar inte heller hänsyn till den skärmande effekt som berget i sydväst ger, se sid 20 i planbeskrivningen. På sidan 21 där utbyggnads-alternativet redovisas är beräkningen är gjord med annan lokalisering av byggnaderna och uteytorna än på plankartan/illustrationen. Det gör det ottydligt om uteytorna kommer att bli acceptabla ur bullersynpunkt.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Inför granskningen har bullerutredningen reviderats och utförs enligt aktuell situationsplan.

Behovsanalys

Vi har i andra sammanhang erfarit att kommunen har begränsade resurser för detaljplanering. Vi vill därför att behovet av mark för skola här vägs mot behovet av fler bostäder och mot det faktum att det redan finns mark planlagd för skoländamål i Kärna. En utförligare motivering/redogörelse bör läggas in på sidan 6 under rubriken ”Planens syfte och huvuddrag”, Beskriv gärna de eventuella kommunala beslut som tagits i frågan om skollokalisering. Vi noterar också att inte heller i det separata dokumentet ”behovsbedömning” nämns behovet av skola med ett enda ord.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Framtagandet av aktuell detaljplan utgår från politiskt beslut om att denna ska påbörjas. Det ingår i arbetet att ta fram byggrätt för skola, förskola och idrottshall. Arbetet detaljplanen behandlar inte behovsfrågan av skoltomt i Kärna varför utredning rörande detta inte redovisas i planbeskrivningen. I behovsbedömningen tillhörande samrådshandlingarna utreds huruvida detaljplaneförslaget bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. ’

Behovet av lägenheter

Av planbeskrivning, illustrationskarta och behovsbedömning framgår indirekt att kommunen gärna ser att bostäderna i denna plan blir hyresrätter eller bostadsrätter. Vi vill här ge ett råd; Som bekant kan man inte ange upplåtelseform i en detaljplan men man kan via bestämmelser om markens indelning i fastigheter och avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns uppnå samma syfte. En sådan skrivning i planen skulle förhindra småhustomter till fördel för en sammanhållen, ej avstyckningsbar, tomt med hyresrätter eller bostadsrätter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Miljömål

Kommunen är markägare och kan därför ställa krav att kommunala policys efterlevs, vi vill påpeka att det inte görs, termen ”angeläget” används på sidan 8 i planbeskrivningen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Allmän bestämmelse om huvudmannaskap för allmänplatsmark har förts in i plankartan.
- Det finns i granskningshandlingen inte höjdangivelser i samma utsträckning som i samrådshandlingarnas plankarta.
- Planområdet utvidgas till att omfatta delar av Kärnavägen och Solrosvägen.
- Utnyttjandegraden styrs i granskningshandlingen av andel mark som får bebyggas i procent av framtida fastighet.
- Stycken i planbeskrivning rörande omprövning av ga3, upphävande av servitut, ga parkering har justerats.
- Stycke i planbeskrivning rörande uttryckningstid och krav på trapphus har revideras utifrån info från Räddningstjänsten.
- Prickmarken utefter Kärnavägen omfattar ett större område än vad den gör i samrådshandlingarnas plankarta. I övrigt har prickmarkens utsträckning justerats i inom skolområdets södra delar.
- Byggnadshöjden för skola och förskola har ändrats till 8.5 meter.
- Nockhöjd för idrottsanläggning har justerats.
- Stycke rörande trafik har förtydligats angående framtida trafiklösningar
- Stycke angående framtida fordonsrörelser på Solrosvägen och Kärnavägen har uppdaterats utefter reviderad bullerutredning.
- Geoteknisk utredning har kompletterats med kartläggning av risk för bergras/blocknedfall i av SGI nämnda områden
- Administrativ bestämmelse rörande risk för blockutfall har införts i plankartan.
- Bullerutredning uppdateras för att bättre spegla granskningshandlingarnas intentioner.
- I plankarta har egenskapsgräns som säkerställer att byggnadshöjden är tillräcklig för att uppföra fullstor idrottshall, endast inom planområdets västra del i anslutning till Lyckevägen, ritats in i kartan.
- Bestämmelse som reglerar tillåtna typer av tak har införts i plankartan.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Gränsen för användningsområde för SAMLINGSLOKAL har reviderats, detta omfattar nu ett större område än tidigare.
- Användningsbestämmelse CYKEL har införts i plankartan
- Användningarna GÅNG & CYKEL har införts i plankartans sydvästra hörn.
- Ändrad BYGGNADSHÖJD inom den centrala byggrätten för bostäder.
- NOCKHÖJD inom byggrätt för flerbostadshus har ändrats till att regleras av BYGGNADSHÖJD och TOTALHÖJD
- NOCKHÖJD för idrottsanläggning har justerats.
- PRICKMARK utmed Kärnavägen i anslutning till radhusen byts ut mot PLUSMARK.
- Planbestämmelse PARKERING har förts in i plankartan.
- U -område inom användning BOSTÄDER förs in i plankartan
- U-område inom användning SKOLA längs Kärnavägen förs in i plankartan.
- Ändringar i genomförandebeskrivning från samråd till granskning
 - 1. Organisatoriska frågor, preliminär tidplan
Antagande från 2 till 3 kvartalet
 - 2. Tekniska anläggningar
Tagit bort text "Särskilda ytor för kraftiga skyfall avsätts i plankartan, en gemensamhetsanläggning kommer att bildas för dagvattenhanteringen för skyfall"
 - 3. Avtal och överenskommelser
Ändrat i texten att ett bevakningsavtal med TRV ska upprättas och inte ett medfinansieringsavtal.

- 4. Markförvärv

Ändrat i texten sista stycket att en värdering är utförd och ska ligga till grund för markpriset.
Tidigare stod det att en värdering ska utföras

- 5. Erforderlig fastighetsbildning

Förtydligat med vem som står förrättningskostnaderna

- 6. Gemensamhetsanläggningar

Lagt till ett stycke om utbyggnad av gång och cykelväg längs Kärnavägen, utanför planområdet.

- 7. Servitut

Förtydligande av servitut för väg som belastar Kärna 67:1.

- 8. Ekonomiska konsekvenser

Lagt till punkt nr 3 som handlar om utbyggnad av gång -och cykelväg längs Kärnavägen

Lagt till punkt 9 om hasighetsdämpande trafiksäkerhetsåtgärder på Lyckevägen

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

Sakägare som helt eller delvis inte har tillgodosetts i planförslaget:

Sakägare	Synpunkt	Skede
██████████	Flytt av vändplan. Sänkt byggnadshöjd för planerat punkthus. Bestämmelse för fast placering och utdömning av flerbostadshus och radhus.	Samråd
██████████	Sänkt byggnadshöjd för planerat punkthus.	Samråd
██████████	Sänkt byggnadshöjd på planerade radhus.	Samråd