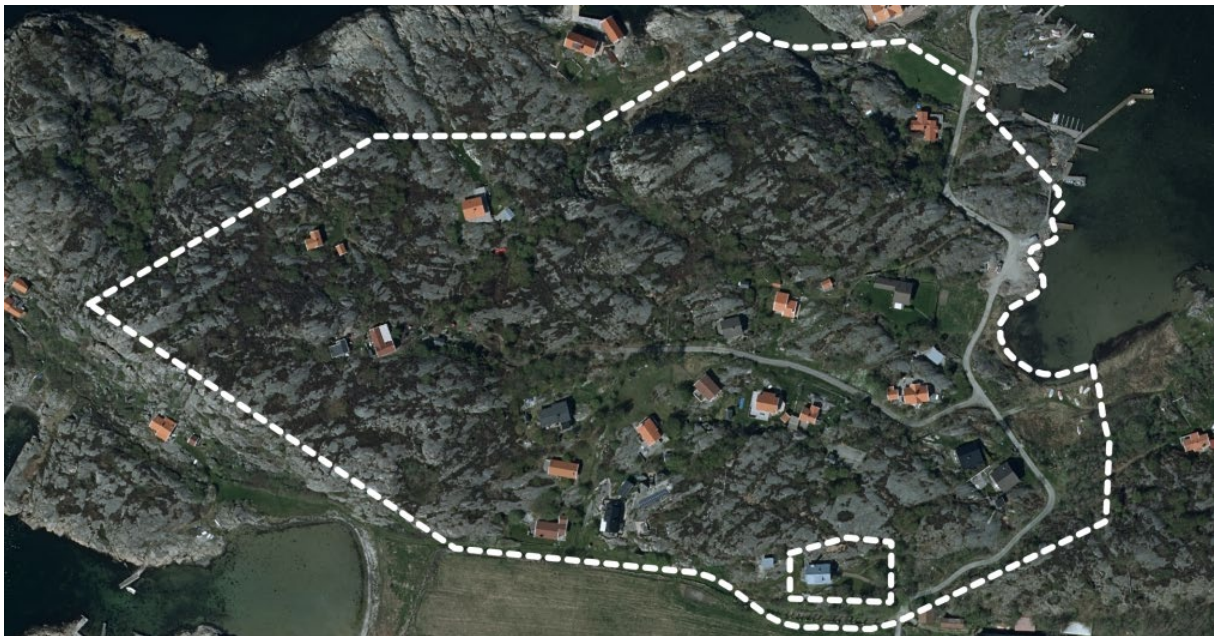


SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2013/457



Ändring av detaljplan aktnr. 45.

KLÅVERÖN MELLANGÅRD 3:4 MFL

för fastigheten Klåverön 3:45 m.fl.

**PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-23 91 67
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Det rubricerade förslaget, daterat 2020-05-11 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 10 juni 2020 till 6 juli 2020 på Kundcenter i Stadshuset.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
INKOMNA SYNPUNKTER.....	3
STATLIGA MYNDIGHETER.....	3
STATLIGA BOLAG	5
REGIONALA ORGAN	6
KOMMUNALA NÄMNDER	7
KOMMUNALA BOLAG	8
FASTIGHETSÄGARE	9
ÖVRIGA	10
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	10

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka återges i sin helhet och kommenteras.

Under samrådet har inkommit 10 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter. Från privatpersoner och föreningar har det för denna planändring, (aktnr 45) inkommit tre yttranden.

SAMMANFATTNING

Inkomna yttranden har berört bl.a. geotekniska och bergtekniska förutsättningar, bebyggelsens höjd, räddningstjänstens möjligheter till insats samt bestämmelsen om skydd för framtida havsnivåhöjningar. Till följd av yttrandena har geotekniska och bergtekniska utredningar genomförts och förutsättningar för räddningstjänsten att göra insatser har undersökts. En omformulering har gjorts av bestämmelsen rörande risker kopplade till framtida ökade havsnivåer. Yttrandena har inte föranlett ändring av bestämmelserna om höjd.

INKOMNA SYNPUNKTER

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

Yttrande 2020-07-03

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen **behöver** kompletteras vad gäller geotekniska frågor enligt nedan. Planbeskrivningen **bör** kompletteras med en beskrivning av kända fornlämningar inom planområdet.

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 kopplat till geotekniska risker måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande av planändringen inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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.

Länsstyrelsen befarar inte att planändringen riskerar att antas i strid med riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer eller strandskydd.

Planen behöver dock bearbetas vad gäller frågor kopplat till hälsa och säkerhet/geotekniska risker, enligt nedan.

Geotekniska risker

Länsstyrelsen delar Statens geotekniska instituts (SGI) synpunkter på att en bedömning av stabiliteten för planområdet behöver redovisas. Detta med anledning av utökade bygggrätter vilket kan leda till ökad belastning. Även risker kopplat till bergsras/blocknedfall behöver beskrivas. Krävs åtgärder för att göra planområdet lämpligt för planerat ändamål ska detta säkerställas i planen. För eventuella åtgärder utanför planområdet behöver kommunen redovisa hur dessa är tänkta att säkerställas. SGI yttrande, daterat 2020-06-30, bifogas i sin helhet.

Råd enligt PBL och MB

Vatten och avlopp

Samtliga bostadsfastigheter förutom en är via Klåveröns VA-samfällighet anslutna till det kommunala VA-nätet på Marstrand. På grund av kapacitetsbrist i Marstrands avloppsreningsverk är det inte möjligt att ansluta ytterligare fastigheter till reningsverket. Men den befintliga obebbyggda fastigheten inom planområdet får kommunen enligt beslut från Länsstyrelsen, daterat 2014-10-21, ansluta till Marstrands avloppsreningsverk.

Länsstyrelsen vill dock påpeka att då planändringen ger utökade bygggrätter bör ansvarig personal vid det hårt belastade avloppsreningsverket på Marstrand (hög belastning sommartid) meddelas vid beviljade bygglov. Detta eftersom utbyggnader kan leda till ökad belastning av reningsverket.

Kulturmiljö

Hela Klåverön ingår i kommunalt bevarandeområde, men är inte riksintresse för kulturmiljön. Utifrån förslaget ska redan befintlig ianspråktagen mark kompletteras med ny bebyggelse med några tillkommande bygggrätter. Utifrån kulturmiljöprogrammet är befintlig bebyggelse huvudsakligen fritidsbebyggelse med lite varierad utformning och med inslag av äldre bebyggelse. Kulturmiljöunderlaget togs fram 1990 och saknar riktlinjer för hantering av kulturmiljön. De tillkommande bygggrätterna är få till antalet och Länsstyrelsen gör därför bedömningen att planändringen inte riskerar att medföra negativ inverkan på kulturmiljön i området.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Eftersom planändringen bedöms ta så pass lite ny, obebyggd mark i anspråk ser inte Länsstyrelsen några hinder ur fornlämningsperspektiv. Dock vore det önskvärt att kommunen i planbeskrivningen tar med information om den fornlämning som är belägen inom grönområde i västra delen av planområdet (L1969:9671, stensättning).

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Förvaltningens kommentar

En geoteknisk och bergteknisk utredning genomfördes efter samrådet för att bedöma markens stabilitet och risken för bergras/blocknedfall. Resultatet av denna sammanfattas i granskningsversionen av planbeskrivningen. Utredningarna ingår i som handlingar i granskningen av planändringen.

En beskrivning av fornlämningen inom planområdet läggs in i planbeskrivningen.

Övriga kommentarer noteras.

Sjöfartsverket

Yttrande 2020-06-12

Sjöfartsverket avstår att yttra oss rörande ändring av detaljplaner på Klåverön, aktnummer 45, 57 och 245. Vi ser inte att det har någon påverkan på vår verksamhet.

Förvaltningens kommentar

Noteras

Statens Geotekniska Institut

Yttrande 2020-06-30

Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan utslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Den geotekniska utredningen i jord behöver utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008 för att stabilitetsförhållanden ska kunna klarläggas.

Ytjordlagren inom planområdet består enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) geokarta av urberg och postglacial sand/finsand. Ingen geotekniskundersökning har utförts och sanden skulle kunna underlagras av lera. Planändringen innebär utökade bygggrätter och därmed möjlighet till ytterligare belastningar av markytan inom området. Detta tillsammans med att topografiska skillnader förekommer inom områden med lösa jordlager gör att SGI anser att stabilitetsutredning krävs för att klarlägga stabiliteten för delar av planområdet som ligger på jord.

Eventuella risker kopplat till bergras och blockutfall kan i ett första skede bedömas i en bergteknisk besiktning av området, inkluderat även områden i direkt anslutning till planområdet som kan påverka aktuell kvartersmark, samt vägar och ledningsgator. En sådan kan avgöra vilka ytterligare åtgärder och bestämmelser som kan vara aktuella i detaljplanskedet och i efterföljande skeden.

För bedömning av stabiliteten i bergslänter anser SGI att en bergteknisk utredning behöver utföras, som redovisar sannolikheten för ras- och blockutfall inom planområdet. Den behöver även ta hänsyn till slänter

som ligger utanför området, men kan påverka området, liksom slänter som kan påverka områden omedelbart utanför planområdet. Åtgärder som kan krävas för att minimera risker i planområdet behöver säkerställas i planbestämmelse eller på annat plantekniskt godtagbart sätt.

Ligger riskobjekten från blockutfall och dylikt på prickad mark, kan dessa i vissa fall vara acceptabla vid låga sannolikheter för blockutfall, men komplementbostad bör då inte tillåtas på denna mark. Vid hög sannolikhet för blockutfall inom genomförandetiden behöver alltid åtgärderna vara genomförda vid planläggning. Resultat från bergteknisk utredning behöver alltid delges fastighetsägare.

Stabilitetshöjande åtgärder som kan komma att krävas för att minska riskerna från instabila bergslänter kan vara i behov av ett visst underhåll för att hållas långsiktigt stabila. För sådant underhåll behöver lämplig huvudman utses. Där så är möjligt bör sådana åtgärder, med behov av underhåll, ligga på Allmän plats med kommunen som huvudman.

Förvaltningens kommentar

En geoteknisk och bergteknisk utredning genomfördes efter samrådet för att bedöma markens stabilitet och risken för bergras/blocknedfall. Resultatet av denna sammanfattas i granskningsversionen av planbeskrivningen. Utredningarna ingår som handlingar i granskningen av planändringen.

Trafikverket

Yttrande 2020-06-12

Trafikverkets anläggningar eller intressen berörs inte av ändring av detaljplaner på Klåverön, Kungälv kommun och Trafikverket har därför ingen erinran.

Förvaltningens kommentar

Noteras

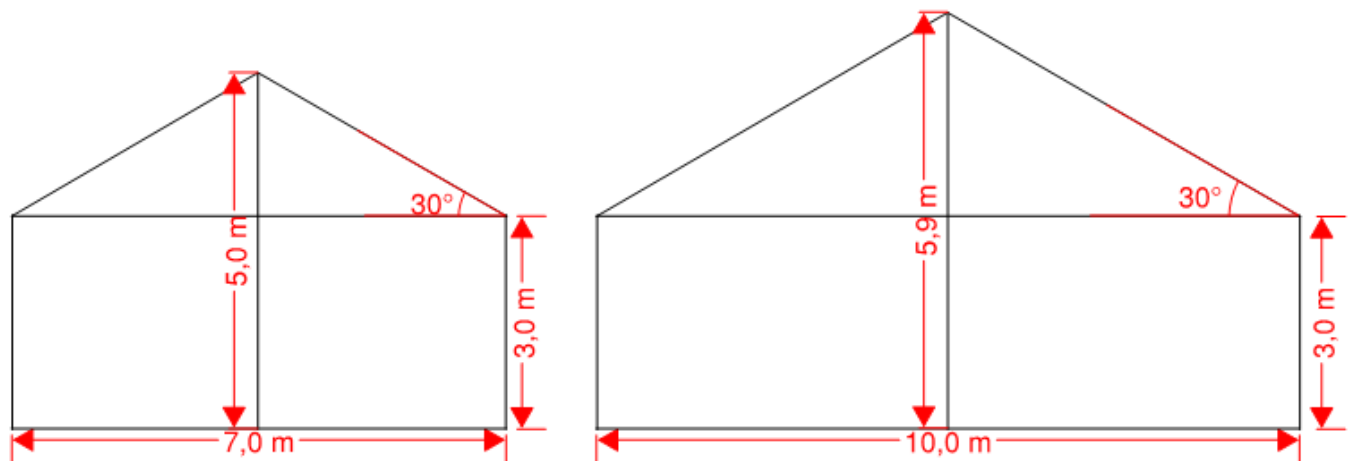
STATLIGA BOLAG

Teliasonera Skanova Access AB

Yttrande 2020-06-12

Skanova AB har tagit del av ovanstående planförslag. Skanovas befintliga nät inom området redovisas i nedan karta.

Eventuella ändringar/kabelflyttar av Skanovas anläggningar som erfordras till följd av ändringar i detaljplanerna bekostas av den part som begär att få åtgärden utförd. Anmälan om ändring görs via Telia Nätcenter, 020 - 50 50 00.



Genom att reglera höjden med en högsta tillåten nockhöjd blir det förutsägbart vilken maxvolym en byggnad kan komma att få. Detta är fördelaktigt dels vad gäller förutsägbarheten rörande påverkan på utsikt från bakomliggande tomter, dels då det lättare går att förutse påverkan på landskapsbild. Därför föreslås i regleringen av en hösta tillåten byggnadshöjd att ersättas av en högsta tillåten nockhöjd på 5,5 meter, vilket kommunen bedömer vara godtagbar ur landskapsbildsynpunkt. Att uppföra byggnader med denna nockhöjd är redan möjligt med nu gällande bestämmelser. Om bestämmelsen om en högsta byggnadshöjd på 3 meter skulle vara kvar, samtidigt som högsta tillåten byggnadsarea blir större, ökar sannolikheten att byggnader byggs ”breda” och att taknockar når ännu högre höjder. Kommunen delar därför inte uppfattningen om att den föreslagna ändringen från byggnadshöjd till nockhöjd innebär att en utökning görs på höjden, i varje fall inte på ett sådant sätt att siktlinjer och landskapsbild påverkas påtagligt, jämfört med gällande planbestämmelser.

Västtrafik AB

Yttrande 2020-06-17

Västtrafik har tagit del av ovanstående detaljplaner och har inget emot att planändringarna genomförs.

Planändringarna har ingen påverkan på kollektivtrafiken. Förändringarna i planbestämmelserna motiverar inte kollektivtrafik till Klåverön.

Förvaltningens kommentar

Noteras

Lantmäteriet

Yttrande 2020-06-23

Ingen erinran.

Förvaltningens kommentar

Noteras

KOMMUNALA NÄMNDER

Miljö- och byggnadsnämnden

Yttrande 2020-06-30

Miljöenhetens synpunkter

Planändringen är liten och bedöms inte medföra negativa konsekvenser för miljö eller hälsa. Det bör dock påpekas att vatten- och avloppskapaciteten är begränsad för området och att åtgärder som medför ytterligare belastning ska undvikas om möjligt.

Förvaltningens kommentar

Noteras

Bygglovenhetens synpunkter

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglovenheten anser överlag inte att det finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning. Bygglovenheten förutsätter att utredning kring planenligt utgångsläge har gjorts och tagits i beaktning.

Bestämmelsen b₁ om att "Huvudbyggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,4 meter i höjdsystem RH2000 inte skadar byggnaden" skulle kunna innebära att befintliga byggnader under denna nivå skulle få ett utgångsläge som inte är planenligt om man inte kan säkerställa att den befintliga konstruktionen är utförd på ett sådant sätt att översvämning av vatten inte skadar byggnaden. Att medge byggrätter under rekommenderad höjd med hänsyn till havsnivåhöjning är problematiskt att säkerställa byggnadstekniskt. Då detta avser en ändring av en detaljplan som sedan tidigare inte reglerade översvämningsrisken ser Bygglovenheten i alla fall positivt på att det nu införs en bestämmelse om höjdsättning för aktuella fastigheter med hänsyn till översvämning.

Planbestämmelsen om att nockhöjden ska räknas från medelmarknivån invid bygganden anser Bygglovenheten har ett gott syfte, men saknar en motivering i planbeskrivningen varför avsteg görs från 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen, PBF.

Bygglovenheten önskar, om det är möjligt, förtydligande på plankartan för vilka fastigheter som planavgift gäller.

Förvaltningens kommentar

Bestämmelsen som syftar till att skydda huvudbyggnader från framtida högre havsvattennivåer omformuleras så att den gäller för nya huvudbyggnader. Bestämmelsen formuleras också om så att den blir mer konkret rörande vilka krav som sätts på ny bebyggelse. Den omformulerade bestämmelsen anger en lägsta golvnivå, men möjlighet att utföra översvämningskydd som alternativ lösning, om golvnivån ligger lägre än vad bestämmelsen kräver. Denna lägsta nivå är också lägre än vad förslaget i samrådet angav. Motivering till detta kan läsas i planbeskrivningen.

En motivering till varför nockhöjden ska räknas från medelmarknivån invid bygganden läggs till i planbeskrivningen.

Ett förtydligande läggs in på plankartan så att det framgår vilka fastigheter det är som omfattas av planavgift.

KOMMUNALA BOLAG

Bohus Räddningstjänstförbund

Yttrande 2020-07-03

Räddningstjänsten har inför beredning av detta ärende lämnat följande synpunkter till planenheten gällande förbundets förmåga vid insatser på öar:

Handlingsprogrammet med redovisade insattstider samt räddningstjänstens organisation och förmåga är det som är styrande dokument för förbundets uppdrag. Vi har ingen strategisk planering att utöka den operativa förmågan i Marstrand.

Vid räddningsinsats till öar används sjöfartsverkets båtar för transport av räddningspersonal och material. Detta regleras i avtal och båtarna utgår från lotsstationen på Koön. Sjöfartsverket ansvarar för båten och dess framförande. Tillgängligheten till båtar redovisas i avtal.

Då Klåveröns nordsida ligger åt det håll som inräknas som "hamnråde" och kommunalt vatten bedöms även att räddningstjänsten kan transportera sig och mindre mängd materiel i en mindre öppen båt om väderlek tillåter. Dock är denna båt inte brukbar då is förekommer i hamnområdet i mindre eller större omfattning. Räddningstjänstens förmåga att transportera materiel är i bägge ovanstående fall begränsad.

Att utöka möjligheten till boende på Klåverön är positivt. Dock måste en riskbedömning inrymmas i förarbetet för att tydliggöra vilken förmåga den enskilde och räddningstjänsten/kommunen har att ta hänsyn till.

Om bedömningen är att öka möjligheten till boende på Klåverön bör diskussion föras om egen förmåga i form av tex upprättande av brandvärn, vilka kan verka tills dess att räddningstjänsten anländer. Diskussion bör även föras med försäkringsgivare om boendes egen förmåga till insats samt förebyggande åtgärder.

Därtill bör frågan lyftas om tillgång till brandvatten och hantering av släckvatten.

Förvaltningens kommentar

En beskrivning om risker och tillgång till brandvatten läggs till i planbeskrivningen.

Inga nya byggrätter kommer att skapas till följd av planförslaget. Fastigheter i otillgängliga lägen kommer inte heller att få utökad byggnadsarea, vilket bl.a. motiveras med att räddningsinsatser är svårare i dessa lägen. Då de föreslagna utökningarna av byggrätterna är av begränsad omfattning och inte heller omfattar de mest otillgängliga tomterna, bedöms det sannolikt att området även fortsatt kommer att befolkas framförallt sommartid. Vintertid då risk för isbildning finns bedöms antalet boende inom planområdet fortsatt vara mycket lågt. Sammantaget bedöms riskerna för människors liv och hälsa påverkas marginellt.

Vad gäller brandvatten finns enligt den lokala VA-samfälligheten möjlighet för räddningstjänsten att ansluta med atlskoppling vid spolbrunnar. Föreningen ska även diskutera möjligheterna att montera brandpostanslutning.

Hantering av släckvatten är avstämt med miljöenheten.

FASTIGHETSÄGARE

Fastighetsägare A (inom planområdet)

Yttrande 2020-07-04

Med tanke på det arbete, engagemang och ekonomiska åtaganden som de boende i området lagt ner för att tillsammans med Kungälv kommun få till stånd en långsiktig lösning på hanteringen av vatten och avlopp är det positivt med den ökning av byggrätten som föreslås. Denna möjliggör ju bl.a att funktionella våtutrymmen kan tillkomma och att det blir lättare att utnyttja fastigheten längre perioder av året.

Vi noterar dock den begränsning av byggnaders totalhöjd som införts och som verkar ha tillkommit i ett sent skede i framtagandet av samrådshandlingen då den skiljer sig från de uppgifter vi fått när vi påbörjat skissarbetet för byggnation på vår fastighet. Förändringen påverkar såklart den yta i byggnaden som blir praktiskt möjlig att utnyttja.

I samrådshandlingen står det vidare uttryckligen att i och med att gällande plan ändras och inte ersätts av en ny plan så kommer inget generellt strandskydd att inträda.

Att det verkligen blir så är för oss ett villkor för att kunna godkänna förslaget till ändring av detaljplanen.

Förvaltningens kommentar

För höjd – se förvaltningens kommentar till Bohusläns museums yttrande.

Strandskydd – enligt miljöbalkens 17 kap 18 g § inträder strandskydd om ett område upphör att omfattas av en detaljplan eller att en detaljplan ersätts av en ny detaljplan. Eftersom denna planläggning rör ändring av detaljplan kommer inget strandskydd att inträda. Se även länsstyrelsens samrådsyttrande ovan, där de skriver att de inte befarar att planändringen riskerar att antas i strid med riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer eller strandskydd.

Fastighetsägare B (inom planområdet)

Yttrande 2020-07-06

Vi anser att karaktären i befintlig bebyggelse i Samrådshandling för Akt nr 45 skall behållas genom att

- val av nockhöjd skall väljas så att 1 1/2- och 2-plans hus ej får uppföras
- komplementbyggnader om max 20 kvm får uppföras inom Akt nr 45 precis som vad gäller för fastigheter i samrådshandling för Akt nr 57.

Förvaltningens kommentar

För höjd – se förvaltningens kommentar till Bohusläns museums yttrande.

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

ÖVRIGA

Klåveröns VA-samfällighetsförening

Yttrande 2020-06-26

Från Klöveröns VA Samfällighetsförening (KVAS) vill vi framhålla vår uppfattning att alla nya fastigheter ska ansluta sitt VA genom KVAS. Med andra ord anser vi att nya enskilda avloppslösningar inte ska godkännas.

Förvaltningens kommentar

Kommunen kan inte hindra fastighetsägare från att söka tillstånd för enskilda lösningar. Kommunen anser dock att det är högst olämpligt att anlägga enskilda lösningar, då det finns ett VA-nät, kopplat till det kommunala VA-nätet på Koön.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Ingen bestämmelse om att begränsa antalet våningar läggs in. Se kommentar på Bohusläns museums yttrande för motivering.

Ingen bestämmelse om att tillåta komplementbyggnader på 20 kvm läggs till. Se kommentar på fastighetsägare B:s yttrande för motivering.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av planförslaget:

En omformulering har gjorts av bestämmelsen som syftar till att skydda ny bebyggelse från framtida ökade havsnivåer.

Information om att planavgift tas ut vid bygglov läggs in på plankartan.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts av planhandlingarna.

Sakägare som helt eller delvis inte har tillgodosetts i planförslaget:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Fastighetsägare B	Våningsantal, komplementbyggnad	Samråd

Henrik Johansson
Enhetschef Plan

Viktor Heineson
Planhandläggare