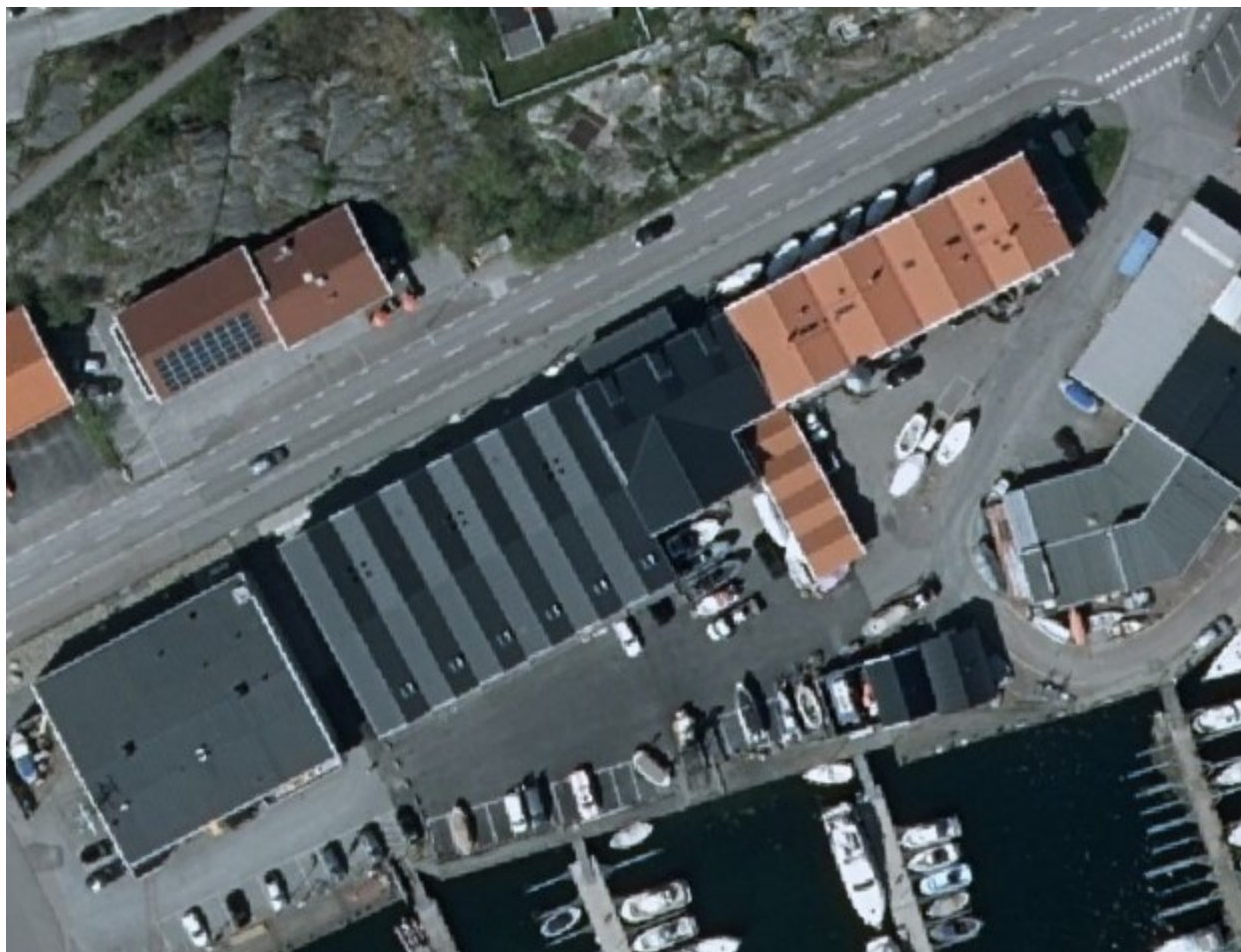


GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2016/0617



Ändring av detaljplan akt nr. Marstrand 901

HEDVIGSHOLMEN, KV VERKSTADEN, MARSTRAND 74:1 MFL

för fastigheterna Marstrand 82:22 och 82:23

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2020-03-26 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 30 mars 2020 och den 19 april 2020 i Stadshuset i Kungälv.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
INKOMNA SYNPUKTER.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER.....	2
KOMMUNALA NÄMNDER.....	4
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	5
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET.....	5

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

Under granskningen har totalt inkommit 6 yttranden, alla från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har lett till att en bestämmelse rörande marksanering har omformulerats. I övrigt bedöms alla inkomna synpunkter ha tillgodosetts.

INKOMNA SYNPUKTER

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen – Yttrande 2020-04-22

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:

- Riksentresse 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 till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Förvaltningens kommentar

Noteras

Sjöfartsverket – Yttrande 2020-04-14

Sjöfartsverket har inga synpunkter på föreslagen ändring av detaljplanen.

Förvaltningens kommentar

Noteras

Statens Geotekniska Institut – Yttrande 2020-04-15**Yttrande över granskningshandling daterad 2020-03-26**

SGI har i samrådsskedet granskat denna planändring (dnr 5.2-1911-0786 daterad 2019-11-19). Då konstaterades att planändringen avsåg att pröva möjligheten till att komplettera fastigheten med ett andra invändigt våningsplan med bibehållna planbestämmelser rörande byggnadshöjd och takvinkel. Vidare skulle området ges ett mer flexibelt användande med avseende på verksamheternas innehåll. SGU:s geologiska karta visar för området småjorddjup (0-1 m fyllning) med berg (plansprängt) utmed kajkanten som en barriär mellan fastigheten och vattnet.

SGI meddelade i samrådsskedet att inget fanns att erinra mot planförslaget ur geoteknisk säkerhetssynvinkel. Denna bedömning kvarstår även i granskningsskedet.

Förvaltningens kommentar

Noteras

Trafikverket – Yttrande 2020-04-07**Tidigare samråd**

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2019-11-18 (TRV 2019/122273), där Trafikverket önskade att handlingarna skulle kompletteras med uppgifter om trafiken förväntas öka och i så fall med hur mycket.

Synpunkter

Inför granskning har Trafikverket tagit del av kommunens uppskattning av förväntade trafikökningar till följd av föreslagen planändring. Trafikverket delar kommunens uppfattning att föreslagen planändring får en försumbar påverkan på trafikmängderna.

Trafikverket har inga kvarvarande synpunkter.

Förvaltningens kommentar

Noteras

KOMMUNALA NÄMNDER

Miljö- och byggnadsnämnden – Yttrande 2020-04-27

Bygglovenhetens bedömning

Befintlig byggnad på Marstrand 82:23 beviljades bygglov 2003. Enligt beslutet avviker åtgärden från detaljplanen avseende det ”torn” som finns på byggnaden är ca 9,5 meter högt och har en taklutning på ca 35 grader. Vid prövning av framtida bygglov på fastigheterna kommer det att göras en sammantagen bedömning av nya och befintliga avvikelser.

Det finns en viss oklarhet i bestämmelsen *”Bygglov får inte ges för husbyggnation förrän marksanering till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning genomförs”*. Detta eftersom termen husbyggnation inte finns definierad i plan- och bygglagen. Vad vi förstår är syftet med bestämmelsen att reglera bygglov för alla åtgärder som omfattar någon form av markåtgärd utan att hindra lov för skärmtak eller liknande.

Det finns ett pågående tillsynsärende gällande olovligt boende på fastigheten Marstrand 82:23. Ärendet är under handläggning och det finns inget beslut i ärendet, enligt anmälan är flera personer skrivna på fastigheten. Frågan om olovligt boende på fastigheten har anmälts tidigare (2004-07-09) och Miljö- och byggnadsnämnden kunde då inte bevisa att det förekom permanentboende inom fastigheten. Vidare har det 2020-03-06 upprättats ytterligare ett tillsynsärende avseende boende i industriområde på fastighet Marstrand 82:22 med ärendenummer MOBN2020/0227. Bygglovenheten har ännu inte agerat i ärendet där det är konstaterat att två personer är folkbokförda på adressen.

Bygglovenheten vill därmed påpeka vikten av att byggnader används för det ändamål som marken i en detaljplan bedömts vara mest lämpad för.

Förvaltningens kommentar

Att ändra planbestämmelser rörande totalhöjd och takvinkel för att göra ”tornet” planenligt bedöms inte lämpligt. Tornet är en påbyggnad på ett trapphus, ett trapphus med funktionen att nå övervåningen på huvudbyggnaden på fastigheten Marstrand 82:23. Den del som sticker upp ovanför den tillåtna totalhöjden har dock ingen funktion som är avgörande för huvudbyggnadens funktionalitet. Men grund i detta tillsammans med att gällande bestämmelser, framförallt gällande totalhöjd, är satt med hänsyn till vilken byggnadsvolym som är lämplig på platsen, bedöms det olämpligt att ändra planbestämmelser för att göra tornet planenligt. Tornet får således fortsätta avvika från detaljplanens bestämmelser rörande höjd och högsta tillåten takvinkel.

Bestämmelsen om marksanering formuleras om till att ange att bygglov får inte ges för nybyggnad och tillbyggnad förrän marksanering till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning genomförs.

Boende kommer inte att tillåtas inom området som omfattas av planändringen. Kommunstyrelsen kommer att rekommenderas att inte anta planändringen, innan pågående ärende om olovligt boende är utredd och åtgärdad.

Miljöenhetens bedömning

Sedan samrådet har två personer låtit folkbokföra sig på adressen Södra Strandgatan 15 inom fastigheten Marstrand 82:22. Detta utöver de som tidigare noterats som boende inom Marstrand 82:23. Enligt folkbokföringslagen (1991:481) ska en person folkbokföras på den fastighet där denne är att anse som bosatt. Miljöenheten anser det viktigt att detaljplaner är aktuella och ändamålsenliga, vilket också

planändringen syftar till för de aktuella fastigheterna. Planen föreskriver industri, kontor och detaljhandel vilket är användningar som är direkt olämpliga att kombinera med boende eftersom risken för störning och olägenhet för människors hälsa då är stor. Miljöenheten förutsätter att fastighetsägare och de som nyttjar lokalerna inom detaljplaneområdet, använder dem i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Det innebär att boende i lokalerna omedelbart måste upphöra så att användningen stämmer med detaljplanen och kommande bygglov. Bostäder i och intill verksamheter riskerar att utsättas för till exempel buller, utsläpp till luft, lukt, brand och markförorening. Planändringen innebär att olovligt boende underlättas och planen bör därför inte antas förrän saken fullständigt utretts genom tillsyn och åtgärdats.

Även om boende försiggår olovligen inom ett område avsett för industriändamål, kan det inte garanteras att de som bor på fastigheten ska behöva tåla olägenheter orsakade av industrigrannar (dom MMD 2019-M 4013). Detta innebär att verksamhetsutövare kan bedömas störande och därmed föreläggas med begränsningar i framtiden.

Den oprickade yta som finns i byggrättens östra hörn blir möjlig att bebygga när regleringen av bruttoarea tas bort i samband med ändringen. Marken i området är samtidigt att betrakta som förorenad av tidigare varvsverksamhet på platsen. Av den anledningen har en skyddsåtgärd i form av bestämmelse a2 införts i plankartan på all mark som är oprickad och potentiellt byggbar. Bestämmelsen lyder *Bygglov får inte ges för busbyggnation förrän marksanering till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning genomförs*. Nivån för saneringen (*motsvarande mindre känslig markanvändning*), är bestämd utefter att byggnaderna används på i planen avsett vis. Boende lämpar sig inte på mark som håller sig inom ramen för mindre känslig markanvändning. Med tanke på tidigare verksamhet och markundersökningar inom området, kan marken misstänkas innehålla ämnen som Irgarol, diuron och Tbt samt metaller i giftiga halter.

Förvaltningens kommentar

Bestämmelsen om att marksanering ska ske ner till nivån *mindre känslig markanvändning* är satt med utgångspunkt i att boende inte tillåts enligt detaljplanen. Kommunstyrelsen kommer att rekommenderas att inte anta planändringen, innan pågående ärende om olovligt boende är utredd och åtgärdad.

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden yttrar sig enligt tjänsteskrivelsen och anser att kommunstyrelsen inte ska anta detaljplanen förrän olovligt boende utretts och åtgärdats i aktuellt tillsynsärende.

Förvaltningens kommentar

Kommunstyrelsen kommer i förslag till beslut om antagande av planändringen att rekommenderas att inte anta planändringen, innan frågan om olovligt boende är utredd och åtgärdad.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Bedömningen är inga kvarstående finns kvar, efter revidering av planbestämmelsen rörande sanering av markföroreningar.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Ändrad formulering av bestämmelsen om sanering av markföroreningar.

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2020-05-11

Fredric Norrå
tf Enhetschef Plan

Viktor Heineson
Planhandläggare