



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2019/1285
2024-09-18

Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder

Tjuvkil 2:67 med flera ”Tjuvkil etapp A”

Tjuvkil, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE	3
SAMMANFATTNING	3
INKOMNA SYNPUNKTER	4
STATLIGA MYNDIGHETER	4
STATLIGA BOLAG	12
REGIONALA ORGAN	13
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	13
SAKÄGARE	15
ÖVRIGA	25
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	27
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	29

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Tjuvkil 2:67 med flera, "Tjuvkil etapp A" har varit utställt på samråd under perioden 16 oktober 2020 till 13 november 2020. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		x	
2. Lantmäteriet		x	
3. SGI		x	
4. Polismyndigheten	x		
5. Trafikverket		x	Kommunen anser att de bullerberäkningar som finns är tillräckliga för att bedöma att marken är lämplig för bostäder.
6. Telia Sonera	x		
7. Vattenfall	x		
8. Bohus räddningstjänst		x	
9. Miljö- och byggnadsnämnden		x	
10. Fastighetsägare 1		x	
11. Fastighetsägare 2		x	
12. Fastighetsägare 3		x	
13. Fastighetsägare 4		x	
14. Fastighetsägare 5		x	
15. Fastighetsägare 6		x	
16. Fastighetsägare 7		x	
17. Fastighetsägare 8		x	
18. Fastighetsägare 9		x	
19. Fastighetsägare 10		x	
20. Fastighetsägare 11		x	
21. Fastighetsägare 12		x	
22. Fastighetsägare 13		x	
23. Postnord		x	

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 23 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 10 skrivelser inkommit. Från sakägare har 13 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 0 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 0 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2019/1285. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2020-11-19)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen kommer inför granskningsskedet att bevaka kommunens hantering över de områden som har en förhöjd risk för blockutfall.

I syfte att bedöma förutsättningarna för nybyggnation ställer Länsstyrelsen även krav på en arkeologisk utredning.

Kommunen bör även utreda och säkerställa översvämningsåtgärder ytterligare när det kommer till hanteringen av skyfall.

Synpunkter som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att kommunen säkerställer stabiliteten inom området.

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 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.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet med avseende geoteknik samt risken för skyfall.

Hälsa/Säkerhet Geoteknik

Länsstyrelsen instämmer med Statens geotekniska institut yttrande och inväntar den fördjupade bergtekniska undersökningen som kommunen planerar att genomföra

inför granskningsskedet för att kunna bedöma markens lämplighet utifrån risker för blockutfall (daterat 2020-11-12). **(1)**

Översvämning

Risken för översvämning till följd av en stigande havsnivå finns beskriven i planbeskrivningen. Där framgår det att befintlig bostadsbebyggelse samt planerad ny bebyggelse klarar planeringsnivån +3,4 m, vilket länsstyrelsen anser som positivt. Kommunen har även gjort en bedömning och beskrivit framkomligheten till byggnaderna. Däremot saknas det en beskrivning av konsekvenserna av ett skyfall i planbeskrivningen. **(2)**

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. Mer information finns i "Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall" (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Råd enligt PBL och MB

Buller

Eftersom fastigheten i hörnet av vägkorsningen är mycket utsatt för buller anser Länsstyrelsen att det behöver finnas möjlighet att uppföra bullerskydd inom denna del av planområdet. Området har beteckningen u1 och är markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Område bör därmed reserveras för bullerskydd. **(3)**

Naturmiljö – Strandskydd

Strandskyddet är endast upphävt inom kvartersmark och kommunen har tydligt visat på hur strandskyddet återinträder genom en pedagogisk illustration.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Trafikverkets yttrande i sin helhet (daterat 2020-11-06).

Förhållande till Översiktsplanen

Delar av förslagen ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte vara förenlig med kommunens översiktsplan. Däremot bedöms dock planförslaget vara förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande på kommunens översiktsplan.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Planförslagets ställningstagande gentemot de fornlämningar som är kända i nuläget är tillräckligt; markingrepp inom eller i närheten av fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd. Det arkeologiska kunskapsunderlaget för angivet planområde är dock bristfälligt. Det finns risk för okända fornlämningar inom de delar av området där utökade byggrätter är planerade. Länsstyrelsen ställer därför krav på en arkeologisk utredning inom dessa delar av planområdet, i syfte att bedöma förutsättningarna för nybyggnation. Likaså kan det komma att krävas arkeologisk utredning eller andra åtgärder i samband med utbyggnation av VA- och el/fibernätsförsörjning. **(4)**

Vattenverksamhet

Det är angivet att inom den sydöstra delen av planområdet finns ett dikningsföretag från 1944 med akt nr O-E1a0391. Som enligt uppgift i planbeskrivningen behövt avvattna området som man planerat att omhänderta genom att ett eventuellt kommunalt verksamhetsområde för VA bildas, och kommer att omfatta hantering av dagvatten. Därför planerar man att använda ett befintligt dike som ska utökas. Dessa åtgärder anses som vattenverksamhet och kan kräva anmälan eller tillstånd enligt Miljöbalken. (5)

Enligt bilder i planbeskrivningen finns en befintlig brygga i vattenområdet som har funnits sedan 1971. Vattenområdet i den nordöstra delen får markanvändningsbestämmelse är betecknad som W, vattenområde, vilket innebär öppet vatten ska finnas kvar. Emellertid den befintliga bryggan är tänkt att kvarstå. Finns det planer att utöka den för att erbjuda båtplats för de nya bostäderna? (6)

Det framkommer inte tydligt om kommunen planerar tillgodose de eventuella behoven av båtplatser som kan uppstå. Att tillägga är att området ser ut mycket grund för att kunna bygga ut en båthamn i vattenområdet, därför är det förslagsvis lämpligt att hitta andra alternativa lösningar att tillgodose de eventuella behoven. Viktigt att tänka på är då på lokaliseringsprincipen i enlighet med Miljöbalkens i 2 kap. 6 § i sammanhanget.

Behovsbedömning

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

KOMMENTAR

- 1) Kompletterande bergteknisk utredning har utförts (Cowi, 2023). Utredningen visar att åtgärder som skrotning och/eller bultning behövs på vissa platser inom planområdet. Under förutsättning att åtgärder görs, vilket regleras i exploateringsavtal med berörda fastighetsägare, bedöms planområdet lämpligt för det tänkta ändamålet.
- 2) Skyfallsfrågan har beskrivits tydligare och finns i planbeskrivningen under rubrik *Planförslag – Kvartersmark – Skyfall och översvämning*
- 3) Regleringen av prickmark och u-område är formulerad som att "byggnad inte får uppföras". Eftersom plank inte är en byggnad går det att uppföra inom u-området.
- 4) Inför granskning har en arkeologisk utredning gjorts (Rio Göteborg, 2022). I denna konstateras att "inga hinder finns för vidare utveckling av de utredda ytorna." Utredningen är godkänd av länsstyrelsen (2021-12-21).
- 5) Dikningsföretaget är upphävt. Kommunen är huvudman för diket söder om aktuellt planområde, vilket innebär att kommunen har ansvar för diket. Kommunen har ansökt om tillstånd.
- 6) Efter att ha studerat olika alternativ har området med bryggan utesluts ifrån planområdet. Dels är området inte nödvändigt att ha med för att uppfylla detaljplanens syfte, dels har konsekvenserna för befintliga bodar i anslutning till bryggan inte kunnat klarläggas.

2. LANTMÄTERIET (2020-11-12)

För plangenomförandet viktiga frågor där planförslaget måste förbättras

Outrett vattenområde

I planen ingår ett vattenområde som beskrivs på flera ställen i planbeskrivningen. Lantmäteriet har noterat att det enligt registerkartan är outrett till vilken fastighet vattenområdet tillhör. Det finns också en möjlighet att aktuellt vattenområdet är samfällt då ett angränsande vattenområde registrerats som en samfällighet. För öka detaljplanens tydlighet bör kommunen ansöka om att få vattenområdets tillhörighet registrerad. Att ta reda på till vilken fastighet/samfällighet vattenområdet tillhör är också av betydelse för att rätt fastighetsägare ska få ta del av samt lämna synpunkter på planförslaget. **(1)**

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna. **(2)**

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)".

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten fler av åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning. **(3)**

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. **(4)**

Planekonomi

Redovisningen av planekonomi är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen, exempelvis så redovisas inte de ekonomiska konsekvenser planförslaget får för fastighetsägarna och befintliga gemensamhetsanläggningar. För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet. **(5)**

Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. **(6)**

Stora arealer allmän plats i förhållande till kvartersmarkens behov

Inom planområdet är det mycket stora områden som är avsatta som allmän plats NATUR med enskilt huvudmannaskap. Omfattningen av allmän plats förefaller överdimensionerad och mer knuten till exploatörens markinnehav än till vad som kan uppfattas som funktionell skötselyta för kvartersmarkens behov av allmänna platser. I planbeskrivningen framgår inte kommunens syfte gällande hur NATUR-områdena ska förvaltas (ska de tex omprövas till att ingå i Tjuvkil ga:6 eller ska en ny gemensamhetsanläggning bildas?) men det vanligaste sättet att lösa förvaltningen för sådana områden är att skapa en gemensamhetsanläggning för naturmarken. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas måste villkor i den gällande lagstiftningen, Anläggningslagen, prövas och bedömas uppfyllda. Utifrån gemensamhetsanläggningens ändamål, de blivande delägande fastigheters ändamål samt storleken på naturområdet anser Lantmäteriet att det kan finnas tveksamheter gällande om samtliga villkor kan bedömas uppfyllda. **(7)**

Ersättning för upphävande av ga

Gemensamhetsanläggningen Tjuvkil ga:15 ska enligt planbeskrivningen upphävas som en följd av planförslaget. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs. Det nämns inte heller att upphävande av en gemensamhetsanläggning sker genom en lantmäteriförrättning samt vem som är ansvarig för att ansöka och bekosta sådan förrättning. **(8)**

Delar av planen som bör förbättras

Strandskydd

Enligt Boverkets allmänna råd ska upphävande av strandskydd anges på plankartan med ett **a** om upphävande om strandskydd endast avser del eller delar av ett planområde. I nuvarande planförslag avser kommunen att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark och gatumark, vilket endast anges som en generell skrivelse utan hänvisning till littera a. **(9)**

Inlösen av allmän plats

Det bör i planbeskrivningen framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsmark som har kommunalt huvudmannaskap, att detta kan ske utan överenskommelse med de berörda fastighetsägarna/samfällighetsdelägarna samt vilka ersättningsprinciper som ska tillämpas vid inlösen av allmän plats. **(10)**

Osäkra gränser i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till allmän plats. Användningsgränserna som avgränsar kvartersmarken från den allmänna platsmarken ser ut att vara avsedda att sammanfalla med fastighetsgränserna för befintliga bostadsfastigheter inom planområdet. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs dessa gränser. Enligt Lantmäteriet uppgifter om gränsernas kvalitet har aktuella gränser en osäkerhet om 4,5 meter. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge.

Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsernas rätta läge är att en del av de befintliga bostadsfastigheterna blir planlagda som allmän plats alternativt att vad som är avsett att vara allmän plats planläggs som kvartersmark. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är

klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. **(11)**

Otydlig redovisning

På s. 49 i planbeskrivningen står att "all allmän plats NATUR" har enskilt huvudmannaskap. Dock står det i plankartan att NATUR =kommunalt huvudmannaskap och att NATUR1 = enskilt huvudmannaskap. Detta behöver kommunen se över så att plankarta och planbeskrivning stämmer överens. **(12)**

KOMMENTAR

- 1) Enligt kommunens kart- och markenhet tillhör vattenområdet stamfastigheterna 2:67 och 2:11. Samfälligheten strax österut, som yttrandet hänvisar till, bildades 1975. Då bedömdes stamfastigheterna äga vatten 300 meter ut från stranden, vilken normalt gäller i denna typ av fall.
- 2) Bakgrunden till att ytorna med naturmark är att den aktuella detaljplanen ersätter delar av befintlig byggnadsplanen. Byggnadsplanen innehåller stora ytor med naturmark med enskilt huvudmannaskap. Delar av naturmarken hade förordnande enligt BL 113§. Vissa av ytorna är fortfarande aktuella för att bilda gemensamhetsanläggningar på.

Inför granskningen har omfattningen av naturmarken minskats, framför allt i östra delen av planområdet.
- 3) En fastighetskonsekvenskarta har tagits fram inför granskningen av detaljplanen. Fastighetskonsekvenserna beskrivs, liksom eventuella kostnader eller intäkter för åtgärder.
- 4) Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats med information om fastighetsbildning.
- 5) En fastighetskonsekvenskarta har tagits fram inför granskningen av detaljplanen. Fastighetskonsekvenserna beskrivs, liksom eventuella kostnader eller intäkter för åtgärder.
- 6) Exploateringsavtal tecknas i samband med antagande av detaljplanen. Innehållet i detta beskrivs i genomförandebeskrivningen.
- 7) Detaljplanen reglerar inte om gemensamhetsanläggning ska bildas för naturmarken. I granskningshandlingen har naturmarken minskats och det är endast tre fastigheter som ingår i naturmarken (2:11, 2:8, 2:67).
- 8) En fastighetskonsekvenskarta har tagits fram inför granskningen av detaljplanen. Fastighetskonsekvenserna beskrivs, liksom eventuella kostnader eller intäkter för åtgärder.
- 9) Plankartan justeras så att en a-bestämmelse om upphävande av strandskydds läggs in på berörda områden, i stället för en generell bestämmelse.
- 10) Den allmänna platsmarken som har kommunalt huvudmannaskap berör endast småfastigheter som redan är kommunala.
- 11) Kommunen har mätt in gränserna och uppdaterat grundkartan inför granskningen. För vissa gränser behövs fastighetsbestämning, vilket blir klart innan antagandet av detaljplanen.
- 12) Planhandlingarna korrigeras så att de stämmer överens.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2020-11-12)

Underlag

- Samrådshandlingar (planbeskrivning och plankarta), dat 2020-10-06
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik, upprättad av Cowi, daterada 2019-12-20, rev 2020-04-29
- PM Geoteknik, upprättad av Cowi, daterad 2019-12-20, rev 2020-04-29
- PM Bergteknik, upprättad av Cowi, daterad 2019-12-22

Geoteknik

Aktuellt planområde omfattar område 2 och 3 i den geotekniska utredningen (3). Inom planområdets norra del utmed Stenstavägen utgörs jordlagren av fyllning eller friktionsjord på berg samt av berg i dagen. Längst österut i område 2 har lera påträffats till ca 2,5 m djup. I område 3 (utmed väg 612 och väg 168) utgörs jordlagren under muldjorden av lera, som påträffats till 18 m djup, på friktionsjord vilande på berg. Kvikklara har inte påträffats. Jordlagerförhållandena har tolkats delvis utifrån tidigare utförda undersökningar.

Resultaten av dessa undersökningar bör redovisas i MUR för att man ska kunna bedöma den gjorda jordlagerindelningen i beräkningsmodellerna. Släntstabiliteten har beräknats i tre sektioner, benämnda sektion 2-4. I en sammanställning av skjuvhållfasthet i diagram som avser sektion 2-4 finns det två vada värden angivna. Det bör förtydligas för vilken sektion som respektive fördelning avser. Beräkningarna visar på tillfredställande stabilitet för befintliga förhållanden och för blivande förhållanden. Beräkningarna har kompletterats med en känslighetsanalys av valda värden för skjuvhållfasthet och portryck, där dessa har justerats mot ett ogynnsamt fall. För detta fall blir släntstabiliteten alltså tillfredställande.

I sektion 3 ligger undersökningspunkterna relativt glest och det är antagit friktionsjord i släntens högre belägna delar. SGI vill lyfta frågan om beräkningsmodellen även är känslig för om lera skulle finnas högre upp i slänten eller om det finns andra indikationer på att det saknas lera här. I beräkningarna för framtida bebyggelse har för område 2 och 3 en maxbelastning om 20 kPa respektive 20 kPa ansatts. En lastbegränsning, b_1 , har införts på plankartan men inte inom samtliga berörda områden. SGI vill lyfta frågan om det är relevant ur stabilitetshänsyn att lastbegränsning införs inom fler delar av planområdet. **(1)**

Bergteknik

SGI noterar och välkomnar den fördjupade bergtekniska undersökningen som är planerad inför detaljplanens granskningsskede. En sådan bör redovisa en riskbedömning och bedöma markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till bergsslänters stabilitet, samt ange åtgärdsbehov för att åstadkomma långsiktigt stabila bergsslänter. **(2)**

SGI anser generellt att allmän platsmark bör vara under kommunalt huvudmannaskap, med ansvar för utförande och underhåll av de stabilitetshöjande åtgärder som anses nödvändiga i aktuella bergsslänter. Om enskilt huvudmannaskap skall råda, anser SGI att denna typ av åtgärder bör inkluderas i gemensamhetsanläggning med samfällid ansvarstilldelning. I de fall då både risk-källa och objekt ligger på kvartersmark behöver fastighetsägare informeras om risken. Mark utsatt för risk för blocknedfall kan inte anses lämplig för bebyggelse, och bör vara prickad mark där inte heller uppförande av komplementbostad bör tillåtas. **(3)**

KOMMENTAR

- 1) Lastbegränsningsbestämmelsen b₁ har inte bedömts nödvändig på fler ställen inom planområdet. Se rekommendationer i PM geoteknik (Cowi, 2020, s. 30).
- 2) Kompletterande fördjupande undersökning rörande bergteknik har genomförts (Cowi, 2023). Utredningen visar var åtgärder som bultning och/eller skrotning krävs för att åstadkomma stabila bergsslänter. I en detaljplan är sådana åtgärder inte lämpliga att reglera med planbestämmelser. I stället läggs mark där åtgärder krävs som natur med enskilt huvudmannaskap och åtgärderna regleras i exploateringsavtal med de berörda fastighetsägarna.
- 3) Den mark som inte är lämplig för bebyggelse enligt utredningen (Cowi, 2023) utesluts ur planområdet eller förses med prickmark. Inom naturmark som är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap skrivs exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägare.

4. POLISMYNDIGHETEN (2020-10-19)

I nuläget har Lokapolisområde Kungälv/Ale inga synpunkter eller någon erinran gentemot den planerade detaljplanen.

KOMMENTAR

Noteras.

5. TRAFIKVERKET (2020-11-06)

Buller

Trafikverket kan i planhandlingarna inte se att några bullerberäkningar för fastigheter längs väg 612 har genomförts. Trafikverket anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en kartläggning av buller även för fastigheter belägna längs väg 612. **(1)**

Trafikutredning väg 612

Trafikverket noterar att den trafikutredning som tagits fram fokuserar på utrymmesgestaltning och ger förslag på olika sektioner på vägen och gång- och cykelväg. Kapacitet för väg 612 har inte studerats. Trafikverket vill poängtera att gång- och cykelvägen, där utrymmet tillåter, bör ha en bredd på 2,5 meter samt en säkerhetszon på 0,6 meter. **(2)**

Övertagande av väg 612

Kungälv kommun har för avsikt att ta över väg 612 från Trafikverket. Övertagandet avvaktar dock mer underlag rörande den geotekniska situationen vid hamnområdet, väster om planområdet. Trafikverket anser att ett avtal om övertagande av väg 612 måste tecknas innan detaljplanen kan antas. **(3)**

I det fall väg 612 inte tas över av Kungälv kommun är det fortsatt Trafikverket som är väghållare för vägen. Detta innebär att de åtgärder som föreslås på väg 612 bekostas av Kungälv kommun, men genomförs av Trafikverket. I detta fall behöver ett medfinansieringsavtal tecknas före detaljplanen antas för att säkerställa genomförandet av åtgärderna. **(4)**

Sammantagen bedömning

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

KOMMENTAR

- 1) Befintligt underlag bedöms tillräckliga för att bedöma att fastigheterna längs väg 612 inte riskerar att uppnå bullervärden som överstiger trafikbullerförordningens riktvärden. Resonemang i planbeskrivningen kompletteras för att förtydliga detta.

- 2) Kommunen bedömer inte att kapaciteten på väg 612 kommer att bli ett problem till följd av ett genomförande av detaljplanen. Att det kan tillkomma tomter när befintliga områden omvandlas ska ha varit med i underlaget i utredningar som gjorts för väg 168. Kommunen delar uppfattningen om att en framtida GC-väg bör vara 2,5 + 0,6 meter bred, där utrymme finns. Exakt utformning av GC-väg kommer en framtida detaljprojektering att hantera.
- 3) Processen angående kommunens övertagande av väg 612 hanteras utanför denna detaljplanprocess. Denna detaljplan omfattar inte riskområdet ute vid hamnen. Även framtida utbyggnad av GC-väg är ett projekt utanför denna detaljplan. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen är inte beroende av en GC-utbyggnad.
- 4) Kommunen har redan tagit över väg 612.

STATLIGA BOLAG

6. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2020-10-28)

Skanova AB har tagit del av ovanstående planförslag. Skanovas befintliga nät inom området redovisas i nedan karta. Underlag i dwg-format kan beställas via ledningskollen.se Skanova har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.



KOMMENTAR

Noteras.

7. VATTENFALL ELDISDISTRIBUTION AB (2020-11-04)

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

KOMMENTAR

Noteras.

REGIONALA ORGAN

8. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2020-11-10)

Räddningstjänsten gör bedömningen att området kan försörjas med brandvatten från den brandpost som finns redovisad i VA-utredningen för Tjuvkils Ängar, med placering vid den planerade förskolan. Brandposten beräknas ha en sådan kapacitet så den kan användas för alternativsystemet med räddningstjänstens tankbilar. **(1)**

Enligt planförslaget ska sopbilar komma fram inom rimligt avstånd till respektive bostadsfastighet, vilket i stort sett överensstämmer med de förutsättningar som gäller för framkomlighet med räddningstjänstens fordon. Det finns dock en skillnad där räddningstjänstens fordon ska kunna ställas upp på ett avstånd som inte överstiger 50 meter till angreppsväg som normalt utgörs av dörr till byggnaden. Anledningen är att räddningspersonalen inte ska behöva bära utrustning för långt vid insats.

Komplettering av yttrande, 2020-11-20

I början av Stenstavägen är det en brant backe som kan vara svår att komma uppför med ett tyngre fordon vid halt väglag. För räddningstjänstens fordon brukar vi tillämpa Trafikverkets anvisningar som anger vilken längslutning som kan accepteras beroende på vägens standard. Om det blir höga anläggningskostnader för att åtgärda vägen så har räddningstjänsten vid några tillfällen föreslagit att man installerar värmeslingor på den del av vägen där man inte uppfyller kravet på högsta tillåtna längdlutning, enligt Trafikverkets anvisningar. Bifogar uppgifter på typfordon, Los, som överensstämmer med räddningstjänstens tankbilar. **(2)**

KOMMENTAR

- 1) Noteras.
- 2) Planförslaget har lagt in ett bredare område för GATA än vad vägen upptar idag. Det bedöms finnas utrymme att inom ytan bredda eller dra om gatan så att den får lägre lutning. Planförslaget omöjliggör inte lösningen med värmeslingor om det i stället skulle bli aktuellt.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

9. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2020-11-24)

Miljöenheten

Även om småbåtshamnen och parkeringsplats i Tjuvkils huvud uteslutits från detaljplanen Tjuvkil Etapp A, kvarstår behovet av detaljplan för dessa områden. Syftet med att detaljplanera småbåtshamnen och parkeringen skulle vara att stärka kommunens kännedom om områdenas geoteknik och föroreningssituation samt att möjliggöra vattendom vilket hamnverksamheten som sådan kräver men saknar. De förtydligade förutsättningarna som en detaljplan skulle ge för hamnverksamheten skulle även underlätta kommunens tillsyn i miljö- och bygglovsammanhang. Även förutsättningarna för ett effektivt nyttjande av vatten- och markresurserna under beaktande av kustområdets natur- och kulturintressen skulle förbättras. **(1)**

Eftersom åtgärderna i vägplanen för väg 168 bedömts utgöra väsentlig ombyggnation har åtgärdsnivån för fasadbuller fastställts till 55 dBA i angränsande bostadshus. Detta eftersom propositionen om infrastrukturinriktning för framtida transporter (1996/97:53) ligger till grund för åtgärdsnivåerna sammanhanget. Samtidigt har trafikbullerförordningen (2015:216) tagits som norm för högsta fasadvärde för skydd mot störningar i plankartan. Förenklat innebär plankartans högsta nivå för fasadbuller 60 dBA vilket således skiljer sig mot de långsiktiga målsättningarna för omgivningsbuller för trafik. Miljöenheten anser att skillnaderna mellan åtgärdsnivå i vägplanen och nivån för skydd av störningar i detaljplanen är problematisk.

Tillämpningen av olika bullerregler i olika sammanhang men i samma geografi, ger en inkonsekvent bild av vilken högsta bullernivå som kan accepteras vid husfasad inom planområdet. Planbeskrivningen bör förtydliga förhållandet mellan Trafikverkets åtgärdsnivå och detaljplanens nivå för skydd mot bullerstörning. Miljöenheten anser att kommunens målsättning bör vara att 55 dBA ekvivalent bullernivå i fasad alltid klaras. **(2)**

Den del av Tjuvkil 2:8 där ny kvartersmark planeras och där strandskydd återinträder, är belägen i ett sammanhang mellan andra bostadshus. Ytan avgränsas idag av en gammal stenmur som kan uppfattas avskilja allmän platsmark från privat tomtmark hörande till de närmsta befintliga bostadshusen. Förtätningen som planen innebär bedöms inte påverka strandskyddets syften negativt genom att hindra allmänhetens tillgång till strandområdet för sjön varifrån strandskyddszonen utgår. Upphävande av strandskyddet för motsvarande ca 280 kvm för tillskapande av tomtmark bedöms av miljöenheten vara motiverat.

Bygglovsenheten

Planbeskrivningen innehåller information om geotekniska och bergtekniska för området som uteslutits från aktuellt planområde på grund av geotekniska skäl. För inte försvåra för eventuell prövning av bygglov bör det uteslutna områdets förutsättningar provas i en detaljplan. **(3)**

Bestämmelsen om att bygglov inte får ges för nybyggnad eller tillbyggnad förrän åtgärder vidtagits för att undanröja rasrisk är tydligt skriven dock framgår det inte i planbeskrivningen hur bygglovenheten eller en sökande ska ha kännedom om att rasrisken har undanröjts. **(4)**

I planbeskrivningen står det att det kan vara lämpligt med till exempel suterränghus och dova kulörer. Bygglovenheten önskar att det övervägs om utformningen ska regleras i planbestämmelser för att styra utformningen vid nybyggnationer. **(5)**

KOMMENTAR

Miljöenheten

- 1) Hur situationen vid hamnen ska hanteras kommer att diskuteras vidare inom förvaltningen. VA-utbyggnadsprojektet har utfört ytterligare geotekniska undersökningar i området, som kommer att ge underlag för hur situationen bör hanteras. Det kan bli aktuellt att i framtiden planlägga området, men det är inget som hanteras inom ramen för den aktuella detaljplanen.
- 2) Plankartan har justerats så att bullervärden inte regleras. Detta eftersom riktvärden kan komma att ändras över tid och då riskerar att bli inaktuella. Detaljpaneläggning utgår ifrån trafikbullerförordningens riktvärden, även om man kan sträva efter lägre nivåer än vad denna förordning medger. I aktuell detaljplan, där befintlig bebyggelse är placerad nära bullerkällan, kan striktare krav än vad lagstiftningen kräver skapa stora konsekvenser för den enskilde fastighetsägaren.

Bygglovsenheten

- 3) Området har uteslutits ur planområdet eftersom lämpligheten för tänkt ändamål inte har gått att utreda inom ramen för den aktuella detaljplanen.
- 4) Bestämmelse om undanröjd rasrisk har uteslutits ur plankartan eftersom den inte är laglig. I stället regleras åtgärderna för blockras genom exploateringsavtal med de berörda fastighetsägarna.
- 5) Planbestämmelser om utformning införs, och anger nu att "bebyggelse ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng".

SAKÄGARE

10. FASTIGHETSÄGARE 1 (2020-09-19)

Efter att ha sett planeringen för Stenstavägen, den del som ligger närmast havet, känner jag fortfarande stor oro inför den sprängning som krävs i området. Sprängning av berg i dagen får även stor naturpåverkan ur estetisk synvinkel. (1)

Vid placering av huset ovanför 2:86, min fastighet, har Marfab tagit hänsyn till både min utsikt samt hur det går att smyga in ett hus på ett tillfredställande sätt, så att det syns så lite som möjligt. Det föreslagna materialet samt färgen är estetiskt tilltalande. Hoppas de inte höjer taket till tillåten höjd. (2)

Däremot anser jag inte, att Marfab har tagit hänsyn till, att göra så liten påverkan som möjligt vad gäller tillfarten till fastigheten ovanför 2:86. (3)

Vad jag förstår tänker de spränga i det vackert rundade berget. Här har jag oro, både för vad som ska hända i den vackra naturen, samt för de skakningar som kommer att ske. Hoppas vi boende slipper att säga: VAD VAR DET VI SA!

En fråga, hur gäller de nya reglerna för strandskydd på 300 m. (4)

KOMMENTAR

- 1) Sprängningar ska ske enligt gällande regelverk och ansvaret ligger på den aktör som utför sprängningen.
- 2) Planbestämmelser om utformning införs, och anger nu att "bebyggelse ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng".
- 3) Detaljplanen reglerar inte den nya in/utfartens läge.
- 4) Strandskyddet återinträder automatiskt 100 meter från havet när nu gällande detaljplan (byggnadsplan) upphävs för att ersättas av en ny detaljplan. För att strandskyddet ska återinträda längre än så, upp till 300 meter från strandlinjen, måste länsstyrelsen fatta ett särskilt beslut om detta. Det utökade strandskyddet hanteras alltså inte i detaljplanen.

11. FASTIGHETSÄGARE 2 (2020-10-29)

Befintliga fritidsfastigheter skall få ändrad karaktär till permanentfastigheter. Dessutom är tanken att övre (norra) delen av Stenstavägen skall kompletteras med 8 stycken fastigheter samt att västra delen av Stenstavägen skall kompletteras med 1 styck fastighet. Alltså kommer totalt 34 fastigheter att belasta Stenstavägen. Beräknar man som ett genomsnitt att varje fastighet har två stycken bilar samt att det åtminstone sker en utfart och en infart till Stenstavägen per dygn så får det som resultat att det kommer att ske 136 fordonsrörelser per dygn. Dessutom är NCC markägare vid Stenstavägen och därmed beroende av vägen. Till detta kommer andra rörelser som till exempel post och sophämtning.

Stenstavägen har idag två infarter från väg 612. En infart i östligt läge och en i västligt läge. Båda är trångar och har en svår vinkel mot väg 612. Sikten mot väg 612 från vardera ut/in på Stenstavägen. Ytterligare ett fenomen är att den nybyggda infarten mot området Tjukvils Ångar är placerad mittemot västra infarten till Stenstavägen. Detta har i praktiken skapat något som kan liknas vid en fyrvägs korsning. Ur trafiksäkerhetssynpunkt olämpligt.

Därför anser vi att det bör övervägas att både den östliga infarten och den västliga infarten stängs och ersättes med en ny ut/infart till Stenstavägen. Placering av denna skall vara som en förlängning av "Stenbacken" och ut mot väg 612. Fördelen med detta

är att dels få bort två stycken ur trafiksynpnt olämpliga ut/infarter och dels få en ny som är vinkelrät mot väg 612. Och därmed få en trafiksäkrare ut/infart med god sikt.

Se bifogad karta:



KOMMENTAR

En ny utfart enligt kartan passerar igenom ett område som ingår i detaljplanen för "Tjuvkils Ängar". Denna detaljplan vann laga kraft 2016-09-10, men har en genomförandetid på tio år. Det aktuella området är planlagt för bostäder. Detta gör att en ny utfart enligt förslaget inte är möjlig att genomföra.

Där västra änden av Stenstavägen ansluter till väg 612 justeras planförslaget så att en utfart med bättre sikt är möjlig att använda. Detta genom att ett område som i samrådsförslaget var naturmark, ändras till gatumark.

12. FASTIGHETSÄGARE 3 (2020-11-01)

Först av allt vill vi framföra att vi ställer oss positiva till förslaget som helhet och har egentligen bara ett par saker vi vill framföra kring förhållandena i omedelbar anslutning till vår bostad (Tjuvkil 2:7).

Långt innan vi bosatte oss här skapades det en parkering längs med vägen som är gjuten i betong. Förmodligen skedde detta med kommunens/väghållarens goda minne eftersom det är näst intill omöjligt att ta sig upp i backen på ett trafiksäkert sätt vintertid från den förövrigt enda parkeringsplats bostaden erbjuder nere vid vårt garage i södra änden av tomten. De gånger man använder den måste man ha en "andreförare" som står på vägen och ger klartecken när man kan köra upp på vägen.

Om man genomför åtgärder med cykelbana på vår sida av vägen innebärande att vi fortsättningsvis måste parkera nere vid garaget, måste vi framföra att det är mycket svåra siktförhållanden när man åker upp på vägen – och att samtidigt korsa en gång och

cykelväg som medför mer trafikanter än idag, är inte lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Förutom siktförhållandena är vägen upp från garaget väldigt brant och vid halt väglag kan detta innebära livsfara eftersom man måste satsa i fart för att komma uppför backen. Dessutom, precis vid utfarten längst upp i backen står en stor gammal bok som måste tänkas in.

En annan invändning om man lägger gång och cykelvägen längs den södra sidan av vägen, är att vägen kommer väldigt nära huset och husets entré. Huset ligger under vägens nivå vilket innebär att man måste ha en trappa för att komma ner till huset. Idag har vi trots allt en marginal mellan grinden och trafiken. Om trappan måste flyttas längre in på tomten kommer det också att innebära att sista trappsteget slutar endast någon meter från dörren. Störst fara är dock när man ska ta sig upp för trappan för då kommer vi att vara tvungna att gå rakt ut i trafiken på cykelbanan. Vi måste även då sätta upp ett plank som skyddar från insyn vilket innebär att vi får ingen sikt alls när vi går ut rakt i trafiken. Vi har dessutom många både äldre och yngre som besöker oss så detta skulle innebära en stor trafikfara. **(1)**

Vi blev emellertid glada över att trafikutredningen för ett förnuftigt resonemang kring problematiken och att det finns olika tänkbara åtgärder; att återta kommunal mark, bredda vägen något på norra sidan eller att helt enkelt lösa det hela med en avsmalning av vägen vid just denna passage. Vi uppfattar det som att det i denna skrivning finns en god möjlighet att få till stånd en god lösning.

När det gäller hastighetsbegränsningen på vägen skulle vi förorda att den sätts till 30 km/timme. **(2)**

En brist för hela området är att det inte finns en ytterligare utfart till väg 168.

Vi ser gärna att ni gör ett besök hos oss där vi tillsammans tittar på vilka begränsningar och möjligheter det finns för att få till stånd en trafiksäker och för oss boende så bra lösning som möjligt.

KOMMENTAR

- 1) I denna del av planområdet är cykelvägen planerad norr om vägen. Vägbanan smalnar av i höjd med 2:7 och ska inte påverka befintlig trappa/grind. Detta regleras inte i detaljplanen utan studeras i detaljprojektering av vägen.
- 2) Hastighet hanteras inte inom ramen för plan och bygglagen, utan av vägghållaren. Kommunen har beslutat att hastigheten ska vara 40 kilometer/timme. Avsmalning av vägen kommer leda till naturlig hastighetsbegränsning. Cykelvägen är planerad norr om vägen i östra delen av planområdet och söder om vägen i västra delen (byter sida i höjd med förskolan).

13. FASTIGHETSÄGARE 4 (2020-11-23)

Generellt

Mervärdet för befintliga fastigheter är minimalt i denna plan. Eventuell utökad byggrätt ger inget mervärde, såvida man inte river ett befintligt hus eller delar därav. Husen ligger där de ligger. Däremot får vi alla en merkostnad.

Har inte fått kläm på om en vägutbyggnad skall ske och i vems regi. Vem skall bekosta en eventuell sådan? Inte kan det väl vara befintliga fastigheter? **(1)**

Vad blir dagens vägförenings engagemang i en eventuell utbyggnad av vägen? **(2)**

Jag förstår att föreningen skall vara huvudman för Stenstavägen i fortsättningen, dvs i ett förvaltningsskede, såsom sker idag. Är detta rätt uppfattat? **(3)**

Utbyggnad av VA är ju inte en önskad åtgärd för många av de befintliga fastigheterna, då dessa har en godtagbar lösning för sitt VA, men kommunen har tydligen rätt att pådyvla fastighetsägarna ett kommunalt VA oavsett vad vi tycker.

Förhandling pågår vad jag förstår mellan vår VA-förening och kommunen.

VA utbyggnaden drivs av att nya byggrätter önskas tillkomma, som annars inte kan komma till stånd utan kommunalt vatten och avlopp. **(4)**

Plansynpunkter

Väg lokal

Det bör övervägas en annan dragning/lutning av backen som leder upp till det övre området

a. Stenstavägen skulle med fördel kunna ansluta till väg 612 rakt söderut från backen och infartsändarna stängs/återvändsgata

b. Alternativt skall backen förläggas i flackare vinkel än vad den gör idag (och enligt planförslag?) och befintlig in/utfart behålles Plats finns sedan transformator flyttats. **(5)**

b. Är den nygamla vägen genomgående ca x m bred. Kan inte finna någon profil till ett förslag. Bestämmer Kungälv VA hur vägen skall se ut m.h.t. sina ledningsdragningar? **(6)**

c. Hur ser profilen ut för den nya anslutningsvägen ut till de 4 nya tomterna. **(7)**

Infarten till de nya 4 fastigheterna skall göras med mindre intrång mot fastigheten 2:87. Vi bor inte i staden och tycker därför att intrång i naturen skall vara så litet som möjligt. Det är ont om växter i området.

Sopbil och andra fordon kan med fördel utnyttja motstående sida dvs nordväst om infart finns plats.

Sopkärlsplacering har jag sett i planen i denna kurva och det betraktar jag som ett skämt eller någon missriktad tanke. Det är inte praktiskt att göra en sopstation där det är markerat. Tänk om! **(8)**

Jag är av uppfattningen att en vändplan måste göras vid de nya fastigheterna. **(9)**

Detaljplan

Har inga omedelbara negativa invändningar mot planen. Tycker att den är rimlig med hänsyn till befintlig bebyggelse och terrängen.

Jag noterar att planen tillåter att befintliga byggnader på prickad mark ligger kvar. Bra!

Dagvatten

Jag motsätter mig bestämt mot att ansluta min fastighet till dagvatten. Detta är snudd på resursslöseri och borde förbjudas att ha det som en ansats i ett område som detta.

Idag har jag infiltration och det fungerar alldeles utmärkt.

I s.k. omvandlingsområden skall en särskild utredning företas, där respektive fastighet utredes. Jag avvaktar en sådan utredning. Att de nya fastigheterna skulle med nödvändighet ha dagvatten är väl troligt, åtminstone inom gruppen av 4 nya, inklusive deras anslutningsväg. I övrigt tror jag på småskalig lokal lösning för nya/gamla fastigheter. **(10)**

Väg 512 m.m.

Jag tycker att då terrängen och kartan inte stämmer **så gäller terrängen**. Jag anser att ert krav på profil inte kan vara vägledande längs sträckningen!!!!

Anpassa GC och körbana till verkligheten. Tjuvkil är ingen centralort idag och kanske aldrig blir det? Finns det obegränsat med resurser=skatter?

Läser sprängning/återtaga mark/överdäckning mm. Man tar sig för pannan. Finns det en okänd investerare i detta fall? **(11)**

Komplettering 2020-11-11

Detaljplan

Man kanske skulle kunna överväga att den nya planen tillåter en större yta säg > 150m² men då i ett plan.

Det är av värde att befintlig struktur bibehålls och då skulle 2 våningsbyggnader inte passa in. Skulle en tillbyggnad göras inom befintligt bestånd, så är det med lagt förslag, inte omöjligt att det dyker upp utbyggnader, som innebär att det byggs på en våning.

De nya fastigheterna skulle kunna vara souterränglösningar som föreslagits, men då får inte "våning 2" sticka upp för mycket. **(12)**

KOMMENTAR

- 1) Kostnaden för utbyggnaden finansieras av exploatören och vägföreningen.
- 2) Exploatören bygger och bekostar den väg som behövs för nya tomter.
- 3) Ja, vägföreningen är fortsatt huvudman för Stenstavägen.
- 4) Utbyggnaden görs för att vattentillgången är dålig i Tjuvkil, g:a:ns avloppsreningsverk ska enligt uppgift inte vara optimalt fungerande. Länsstyrelsen har förordnande som kräver kommunalt verksamhetsområde för VA i delar av Tjuvkil.
- 5) Lutningen är ett problem och kommer att studeras. Att fortsätta vägen rakt söderut går inte, då området kommer att bebyggas med bostäder i kommande etapp av Tjuvkils ängar. Gatuområdet kan i backen detaljplanen utökas västerut, så att en flackare dragning möjliggörs.
- 6) Vägföreningen bestämmer vägens bredd inom användningsområdet GATA med enskilt huvudmannaskap.
- 7) Det sker inget intrång på fastigheten 2:87. Det kommer att läggas kvartersmark intill befintlig fastighetsgräns. Om reglering av den byggnad som idag står utanför 2:87 är önskvärt, får det hanteras fastighetsägarna emellan.
- 8) Detaljplanen är flexibel och möjliggör flera lösningar. Sopbilen har utrymme att köra in och vända på den nya delen av gatan, i den del där nya fastigheter planeras. Sopkärl kan placeras på egen fastighet eller tillfälligt ställas upp på gatan/vändplatsen inför tömning.
- 9) Planförslaget möjliggör en vändplan.
- 10) Planförslaget förutsätter inte längre kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, utan föreslår att befintliga lösningar används.
- 11) Plan- och bygglagen anger att planläggning ska främja en "samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer". Med anledning av detta bedöms anläggning av gång- och cykelbana motiverat.
- 12) Planbestämmelser om utformning införs, och anger nu att "bebyggelse ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng". Minsta takvinkel regleras till 30 grader vilket innebär att högst 1,5 våningar kan uppföras inom 6,5 meter nockhöjd.

14. FASTIGHETSÄGARE 5 (2020-11-19)

Härmed vill jag understryka vikten av att kommunen gör en översyn gällande alternativ dragning av den VA-ledning som, i enlighet med kommunens plan, är lokaliserad i den sydöstra delen av vår tomt Tjuvkil 2:45. Anledningen är att möjliggöra en planerad avstyckning av just denna del av tomten, vilket går i linje med kommunens intentioner om förtätning av bebyggelse i aktuellt område.

En dragning enligt nuvarande planförslag kan komma att inskränka möjligheten att bebygga tomten på ett smidigt sätt framöver.

Dessutom utgörs tomten i denna del av ett 5-6 meter högt berg i dagen vilket skulle innebära kraftig åverkan för att spränga ner ledningar till frostfritt djup.

Bättre vore att förlägga VA-ledningen utefter väg 162 österut mot tomt 2:15.

KOMMENTAR

Den planerade ledningen ligger inte längre på Tjuvkil 2:45.

15. FASTIGHETSÄGARE 6 (2020-11-09)

Som ägare till fastigheten Tjuvkil 2:21 har jag följande synpunkter på planförslaget:

Min fastighet bebyggdes runt år 1900 vid den dåvarande gamla landsvägen och har sedan dess varit i släktens ägo. På 1960-talet avstyckades ett antal fastigheter i bergsområdet nordost om min fastighet. Då anlades en ny väg, som löper väster och norr om min fastighet. Denna väg, Stenstavägens övre del mot Baracken, har vid min tomt en felaktig placering och saknar diken.

Vid två tillfällen har två olika lantmäteringenjörer från Kungälv kommun oberoende av varandra mätt upp min tomt. Vid båda dessa tillfällen har de båda lantmäteringenjörerna kommit till samma resultat - att vägen ligger på min tomt.

Markeringen (**dubb i berg**) i tomtens nordvästra hörn är inte synlig utan ligger under den asfalterade vägen.

Ansökan om "Särskild gränsutmärkning" är inlämnad och ligger nu hos Lantmäteriet. Advokat är inkopplad på ärendet.

Om en eventuell avstyckning av nya bostadsfastigheter och en utökning av byggrätter för omvandling av befintliga fritidshus till permanentbostäder ska kunna ske, måste vägfrågan först lösas.

Vägen måste få en annan sträckning och givetvis förläggas utanför min tomt. **(1)**

Diken som avleder vattnet från såväl vägen som den högre liggande terrängen måste anläggas, då min fastighet ligger avsevärt lägre än den omgivande vägen. **(2)**

Fart- och bullerreducerande åtgärder måste projekteras och byggas, då trafikintensiteten av såväl privata fordon som leveranser, hantverkare och tunga transporter påtagligt kommer att öka, om antalet permanentboende blir fler. **(3)**

Karta bifogas.

KOMMENTAR

- 1) Användningsgränsen för GATA ligger i befintlig fastighetsgräns för 2:21 och vägen ska alltså ligga utanför tomten.
- 2) Planförslaget bedöms inte påverka dagvattenavrinningen så att några åtgärder behövs.

- 3) Frågan om byggtrafik hanteras inte i detaljplanen, eftersom det inte går att reglera i plan- och bygglagen. Det är den som utför åtgärden (exploateringen) som är ansvarig för eventuella skador.

16. FASTIGHETSÄGARE 7 (2020-11-03)

Jag nämnde sist att de kan bli lite tajt med en byggnadsarea om 130m² på ett plan men hängde inte riktigt med på ditt svar där? Hur som nu när vi får möjlighet att bygga ut så vill man ju ha varsitt rum till barnen, ett till oss och ett gästrum/kontor, badrum, extra WC, tvättstuga, kök och vardagsrum. Men för att få till detta så måste vi lägga på ett plan de blir både kostsamt men framförallt så pajar vi utsikten mot havet och Carlstens fästning för våra bakomliggande grannar, och de är som att släppa en Hiroshima på Stenstavägen, och de vill vi helst undvika. Och där är fler grannar på gatan som står inför samma dilemma.

Kan man inte utöka till 150m² så man kan få med allt på ett plan och rent volymmässigt när man kan hålla sig på marken som kommer ju inte den upplevda känslan heller bli så stor som man annars upplever 2plan på 130m². detta är bara en tanke jag har men tänkte vi får diskutera de innan ni stänger böckerna.

Problematiken finns även kvar från tidigare omvandlade områden kring matskär/lerskär i Tjuvkil där ny plan ligger sedan några år tillbaka om hur just de tvingats kompromissa och efterjustera just för att 130 är i tajtaste laget för ett enplanshus.

KOMMENTAR

Planförslaget justeras och medger nu största byggnadsarea om 150 kvadratmeter.

17. FASTIGHETSÄGARE 8 (2020-11-09)

Vårt boningshus, byggt 1929, ligger på en väldigt sluttande tomt med jord, lera och berg som underlag. I direkt anslutning till vår tomt skall enligt er plan 2 nya hus byggas och 40-100 m bort ytterligare 4 hus. Terrängen är minst sagt oländig varför vi tror att man kommer att behöva spränga rejält.

Då är vi oroliga för

- 1) En ny "Lökebergakatastrof". Vårt hus kommer att rasa nerför slänten.
- 2) Att huset och/eller grunden skadas
- 3) Att vår vattenförsörjning skadas. Vi tar idag vårt vatten från egen brunn nedanför Stenstavägen.

Vi har både goda och dåliga erfarenheter från tidigare sprängningar.

Goda från Marstrands Bygg som sprängt ute på åkern men som tillsammans med oss besiktigat och fotat både före och efter. De gjorde dessutom ett vattenprov i efterhand.

Dåliga när grannen byggde till. Vi befann oss i New York när telefonen ringde mitt i natten och vi fick beskedet att imorgon spränger vi. När vi kom hem såg vi några sprickor i vår grund men kunde naturligtvis inte bevisa att det hände då eftersom vi inte hade någon förinspektion.

Vi föreslår följande

- 1) Ta bort de här 6 husen ur Detaljplanen
eller
- 2) Gör geotekniska mätningar på vår tomt för att uppskatta katastrofrisken

eller

3) Om planen går vidare - meddela sprängningar i god tid innan så att för- och efterinspektion kan göras.

FRÅGA? Om skada uppstår. Vem är ansvarig? **(1)**

Kommunen - som gjort detaljplanen

Byggaren - som valt att spränga

Sprängaren - som gjort ett jobb

Vår andra invändning gäller de två hus som planeras i direkt anslutning till och ovanför vår tomt. Vårt insynsskydd försvinner därmed och samma gäller granntomten och därför anser jag att dessa två hus borde tas bort i detaljplanen. **(2)**

En sista fråga: Kommer Stenstavägen fortsatt att vara en privat väg eller blir den kommunal med tanke på den ökande trafiken. **(3)**

Emotser med intresse ett svar på denna inlägga och våra frågor.

KOMMENTAR

- 1) Sprängningar har utretts i flera geotekniska utredningar (Cowi, 2023), vilka visar att marken tål det. I byggskedet ligger ansvaret för sprängning på den som utför åtgärden.
- 2) I en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskilda. I detta fall gäller erat enskilda intresse insyn i er, privata trädgård, vilket vägs mot behovet av nya bostäder i kommunen. Ökad insyn är tyvärr en störning som får accepteras när orten växer.
- 3) Stenstavägen kommer att bli en allmän väg, men som sköts av vägföreningen. Trafikökningen som de enskilda tomterna som möjliggörs genererar bedöms som ytterst liten.

18. FASTIGHETSÄGARE 9 (2020-11-11)

Planerade fastigheter bakom 2:33, 2:35 och 2:87 har en planerad maxhöjd på 6.5 meter vilket kommer förändra siluetten mot berget och hela upplevelsen av naturen och bilden sett på avstånd. Det är viktigt att inte tillåta vilken bebyggelse som helst då det är en unik naturkänsla i området. En lägre höjd vore önskvärt om man ska tillåta bebyggelsen överhuvudtaget. **Vi anser det olämpligt med ny bebyggelse ovanför 2:33, 2:35, 2:87.** Detsamma gäller bygghöjden framför/nedanför 2:33, en bygghöjd på 6,5 meter är mkt högt och innebär i praktiken att alla hus kommer byggas i två fulla våningsplan. Mkt stora hus på små tomter. Detta kommer också förändra områdets karaktär helt och hållet. En lägre max bygghöjd är att förordas, eller max ett plan. **(1)**

Det finns i akt 14-LYC-520 en karta 520:5 som visar att området nedanför fastighet 2:33 och 2:35 som gränsar till fastighet 2:8 ska utgöra ett grönområde och ansågs ingå i de avstyckningar som gjordes. Vi önskar att detta område fortsatt ska vara ett grönområde för gemensamt bruk och att man beaktar att vi av hävd har använt och skött området gemensamt, fastigheterna Tjuvkil 2:33, 2:35, 2:26, 2:85 och 2:93 (se bifogad bild). Alla fastigheterna är styckade från stamfastigheten 2:25. Grönområdet har även en brunn som används gemensamt av dessa fastigheter sedan gammalt. Att dra en väg/infart fram till planerade fastigheter på fastighet 2:8 anser vi inte lämpligt. Det måste vara möjligt att dra den på befintlig fastighet 2:8 som har en naturlig anslutning till Stenstavägens nedre del. **(2)**

Bakom (öster om) fastighet Tjuvkil 2:35 planeras infart med vändplan till nya fastigheter. Vändplanen är planerad mer eller mindre i direkt anslutning till tomtgräns Tjuvkil 2:35

och 2:33 och kommer skapa olägenhet för Tjuvkil 2:35 då den övre delen av tomten i praktiken kommer att ha biltrafik rakt ovanför (pga den högre terrängen). Befintliga tomter är redan relativt små och ondulerade därför får den föreslagna dragningen en stor påverkan. Ett enkelt sätt att eliminera den olägenheten är att förlänga det inplanerade grönområdet ytterligare en bit fram (se bifogad bild) och/alternativt skjuta bebyggelsen en liten bit bakåt. I planbeskrivningen sidan 30 är väg och vändplan inritad högre upp vilket vi förordar.

Som förslaget ser ut idag kommer våra fastigheter Tjuvkil 2:33 och 2:35 mer eller mindre omslutas av vägar respektive infarter till olika nya fastigheter vilket förändrar fastigheternas och områdets karaktär. Vägen till de nya fastigheterna på 2:8 framför våra fastigheter (2:33, 2:35) önskar vi annan dragning på för att undvika att vi är omgärdade av vägar. **(3)**

De grön/naturområde som är inritade i planförslaget mellan fastighet 2:33, 2:8 och 2:45 och även den prickade marken bakom 2:35 önskar vi ska behålla sitt karaktäristiska känsla som berget med dess natur har och att det inte fylls ut med sprängsten och/eller annat fyllnadsmaterial. **(4)**

Vi förordar också att det i planen skall uttryckas att parkering för bilar ska anordnas på respektive fastighet så att väg och infarter inte blir permanenta parkeringsplatser. **(5)**

Vi hoppas på en fortsatt dialog och finns tillgängliga via mail eller telefon. Det är mycket viktigt att vi alla är involverade och inte bara en ensidig dialog mellan kommunen och exploatören. Vi som fastighetsägare i området önskar fortsatt deltaga i utformningen av vårt direkta närområde.

KOMMENTAR

- 1) Planbestämmelser om utformning införs, och anger nu att "bebyggelse ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng". Minsta takvinkel regleras till 30 grader vilket innebär att högst 1,5 våningar kan uppföras inom 6,5 meter nockhöjd.
- 2) En del av grönområdet bevaras som NATUR. Topografin gör att det finns bättre förutsättningar för ny in/utfart på norra delen av Stenstavägen.
- 3) Lokaliseringen av in/utfart för nya fastigheter bedöms lämplig. De enstaka fastigheter som möjliggörs kommer inte att föranleda några större gator eller vägar, utan endast tillfart till 3-4 hus vilket innebär mycket begränsad trafikmängd.
- 4) Planförslaget innebär inga förslag på förändring av naturmarken, mer än att blockerasrisken ska åtgärdas.
- 5) Parkering ska lösas inom respektive fastighet.

19. FASTIGHETSÄGARE 10 (2020-11-12)

Vi har studerat planförslaget för Tjuvkil Etapp A, Tjuvkil 2:67 med flera och har två synpunkter som vi önskar att kommunen beaktar i det fortsatta arbetet:

Vi anser att den maximalt tillåtna byggnadsarean om 130 m² är något knapp. Vi föreslår att den ökas till 150 m². Det skulle ge bättre förutsättningar för en rimlig boyta vid nybyggnation av ett enplanshus. **(1)**

I planbeskrivningen från 2020-10-06, sidan 28, tycks en av tomterna vid plats 2 (röd markering) inkräkta på naturområdet söder om fastigheterna 2:93 och 2:26. Vi vill be kommunen säkerställa att naturområdet inte används för tomtmark utan att den befintliga gränsen mot fastigheten 2:8 verkligen förblir så som den beskrivs i plankartan. **(2)**

KOMMENTAR

- 1) Planförslaget har justerats så att 150 kvadratmeter byggnadsarea möjliggörs.
- 2) Illustrationskartan justeras, avsikten är att fastighetsgränsen ska ligga kvar i linje med stenmuren

20. FASTIGHETSÄGARE 11 (2020-11-13)

Efter att ha tagit del av planbeskrivningen så har jag funnit den välbalanserad och uppfattar den som positiv ur de flesta synvinklar men vill lämna en synpunkt som gäller den föreslagna byggytan.

Fastigheter längs Stenstavägen, likt vår, får maximerat byggnadsytan till 130m². Detta medför att om man skall ha en boyta som är anpassad för åretruntboende för en familj, tvingas man bygga i åtminstone minst 1½ plans villa vilket medför åtminstone två negativa följder:

- Konfliktrisk mellan fastighetsägarna ökar då utsikten mot havet begränsas för bakomliggande fastigheter.

- I de fall familjemedlemmar har handikapp/ålder som begränsar rörelsemöjligheten att förflytta sig mellan planen, minskas möjligheten att utveckla fastigheten enligt planen på ett sätt som är rättvist för dessa grupper.

De flesta tomterna i detta område är relativt stora och en utökad byggyta på ca 30-40m², i förhållande till planförslaget, skulle sannolikt inte förstöra områdets karaktär på ett sådant sätt att det medför olägenheter i gestaltningen.

Dessutom innehåller förslaget ändå möjligheten att bygga 40m² komplementbyggnad, så om denna yta byts mot total byggyta av huvudfastighet kan detta knappast vara ett problem.

KOMMENTAR

Planbestämmelser om utformning införs, och anger nu att "bebyggelse ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng". Minsta takvinkel regleras till 30 grader vilket innebär att högst 1,5 våningar kan uppföras inom 6,5 meter nockhöjd. Planförslaget möjliggör nu en byggnadsarea på 150 kvadratmeter.

21. FASTIGHETSÄGARE 12 (2020-11-16)

Vi noterade nu att vår infart (från väg 168) har försvunnit på er karta.

Det kanske inte spelar någon roll, i detta sammanhang, och vi har påtalat det tidigare (i samband med utbyggnaden av cykelbana). Vill ändå påpeka det, så ni inte gör någon allmän uppdatering, som påverkar byggandet av cykelbana. Infarten är på vänster sida, sett från väg 168.

KOMMENTAR

Planförslaget reglerar inte den aktuella in-/utfarten. Huvudprincipen är att Trafikverket inte vill ha onödiga utfarter om det finns alternativ, men alla befintliga och nya fastigheter ska kunna nå sina fastigheter via lämpliga in-/utfarter.

22. FASTIGHETSÄGARE 13 (2020-11-12)

Vi har tagit del av den planering som finns för Stenstavägen gällande nybyggnation. Vi ser det av största vikt att husens uttryck kommer att vara enhetliga med byggnationen på Tjuvkils Ängar.

Alltså att material och färgval gör att de smälter in och harmoniserar med den fantastiska natur och miljö vi har runt Stenstavägen. (1)

Vi anser också att husen bör ha en begränsad tillåten byggnadshöjd och att husen istället har en boyta på 150 m² vilket kommer leda till lägre hus som passar in i området bättre. **(2)** Vi hoppas att man kommer att ta hänsyn till den havsutsikt vi i fastighet 2:95 har i dagsläget och vi förväntar oss en fortlöpande kommunikation med oss och byggherrar under byggnationstiden. Vi ser det inte som ett alternativ att minska på vår utsikt. De två husen framför fastighet 2:86 behöver därför, så som enligt förslag från Marfab, ligga så långt åt sidan bort från befintlig väg som möjligt, så det ses så lite som möjligt för fastighet 2:86 samt från vägen. Även husens bygghöjd bör begränsas här. Full takhöjd på huset närmast havet kommer inte accepteras. **(3)**

Utöver ovan nämnda åsikter känner vi fundering och farhåga kring sprängningarna som kommer att äga rum under byggnationen. Är skifferberget vid havet lämpligt att spränga i? Det är dessutom ett vackert bergsområde som bör bevaras så mycket som möjligt. Det torde även ligga i intresse för köparna av de två nya husen (ett hus?) på klippan. Sprängning kommer att påverka den vackra naturen negativt samt påverka det estetisk uttrycket. **(4)**

Fastighet 2:95 med grannar ligger precis intill ett berg, hur beräknar man riskerna för ras under sprängningarna? Hur kommer skakningarna påverka fastighet, natur och lösa stenar på berget ovan oss? Vi vill ta del av riskbedömningen i fastighet 2:95. **(5)**

KOMMENTAR

- 1) Utformningsbestämmelser karaktären i området Eventuellt sänka nockhöjd i norra delen av Stenstavägen till 6 m? Byggrätten för huset norr om vändplatsen är placerad så att siktlinjer till viss del bevaras.
- 2) Byggnadshöjd sänkas och byggnadsarea utökas för att förespråka enplanshus.
- 3) I en detaljplan vägs allmänna intressen mot enskilda. I detta fall gäller erat enskilda intresse insyn i er, privata trädgård, vilket vägs mot behovet av nya bostäder i kommunen. Ökad insyn är tyvärr en störning som får accepteras när orten växer.
- 4) Sprängningar har utretts i flera geotekniska utredningar (Cowi, 2023), vilka visar att marken tål det. I byggskedet ligger ansvaret för sprängning på den som utför åtgärden.
- 5) Sprängningar har utretts i flera geotekniska utredningar (Cowi, 2023), vilka visar att marken tål det. I byggskedet ligger ansvaret för sprängning på den som utför åtgärden.

ÖVRIGA

23. POSTNORD (2020-10-27)

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, trafiksäkert 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 utdelningsforbattringar@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.

KOMMENTAR

Posthantering regleras inte i detaljplan. Vid byggnation av nya tomter placeras postlådor enligt samma princip som idag, det vill säga samlade i grupp.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inför granskning av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

Utredningar

- Markteknisk undersökningsrapport, Cowi, december 2020
- Rapport dagvattenhantering, Sigma, december 2020
- PM geoteknik, Cowi, december 2020
- Fördjupad bergteknisk utredning, Cowi, maj 2021
- PM bergteknisk analys, WSP, maj 2021
- Arkeologisk utredning, Rio Göteborg, oktober 2021

Plankarta

- Planområdets omfattning har minskat och omfattar nu inget vattenområde samt betydligt mindre naturmark
- **NATUR₁** har minskat till att bara omfatta de delar där åtgärder för blockutfall krävs
- U-områden (**u₁**) har anpassats efter ny, planerad VA-utbyggnad
- Prickmark har minskats och ersatts av p-bestämmelse (**p₁** och **p₂**) om huvudbyggnaders minsta avstånd till närmsta bostadsfastighet samt generell bestämmelse om att komplementbyggnader ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns
- Exploateringsgraden regleras med bestämmelser om största byggnadsarea i kvadratmeter per huvudbyggnad och komplementbyggnad (**e₂**, **e₃**, **e₄**).
- Minsta fastighetsstorlek (**d₁** och **d₂**) har generaliserats och bestäms till minst 600 kvadratmeter där nya tomter planeras och minst 800 kvadratmeter för befintliga fastigheter
- Bestämmelse **a₁** – strandskyddet är upphävt, läggs inom de ytor som berörs av strandskydd i stället för en generell bestämmelse
- Takvinkel regleras för nya byggrätter till minst 30 grader
- Bestämmelse **f₃** om att tak ska vara av matt material och mörk kulör såsom svart, grått eller brunt läggs till
- Bestämmelse om att byggnader ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng har lagts till
- Planbestämmelsen **v₁** om max två lägenheter per fastighet har uteslutits ur plankartan
- Bestämmelse **m₁** om bullerriktvärden har tagits bort eftersom dessa kan ändras över tid och inte är lämpliga att reglera i en detaljplan

- Bestämmelse om undanröjd rasrisk inför startbesked har uteslutits ur plankartan. I stället regleras åtgärderna för blockras genom exploateringsavtal med de berörda fastighetsägarna.
- Korsmark har uteslutits ur plankartan och regleras i stället med bestämmelse om storlek på komplementbyggnader
- Genomförandetiden har ändrats från 5 år till 15 år

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt kommunens nya mall, vilket innebär att omfattande ändringar i disposition och rubriksättning har gjorts. Illustrationer är utbytta. Många delar har kompletterats. De stora ändringar som gjorts i planförslaget återges ovan i rubriken "plankarta".

Pernilla Attnäs Björk

enhetschef Planering, mark och exploatering

Samhällsbyggnad

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Emma Ahlgren

Planhandläggare

010- 224 47 14

emma.ahlgren@lansstyrelsen.se

Samrådsyttrande
2020-11-19

Diarienummer
402-47353-2020

Sida
1(5)

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Förslag till detaljplan för bostäder Tjuvkil Etapp A, Tjuvkil 2:67 m.fl i Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2020-10-06 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen
(PBL 2010:900).

Om ärendet

Syftet med detaljplanen är att, i samband med att det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut inom planområdet, utöka byggrätterna på befintliga bostadsfastigheter, för att underlätta omvandling från fritidsboende till permanentboende. Även avstyckning av ett antal nya bostadsfastigheter prövas. Planen syftar till att reglera bebyggelsen på ett sådant sätt att naturvärden och friluftsliv beaktas och att landskapets karaktärsdrag värnas.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

- Länsstyrelsen kommer inför granskningsskedet att bevaka kommunens hantering över de områden som har en förhöjd risk för blockutfall.
- I syfte att bedöma förutsättningarna för nybyggnation ställer Länsstyrelsen även krav på en arkeologisk utredning.
- Kommunen bör även utreda och säkerställa översvämningsåtgärder ytterligare när det kommer till hanteringen av skyfall.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att kommunen säkerställer stabiliteten inom området.

Yttrande
2020-11-19

Diarienummer
402-47353-2020

Sida
2(5)

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 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.

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljökvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet med avseende geoteknik samt risken för skyfall.

Hälsa/Säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen instämmer med Statens geotekniska institut yttrande och inväntar den fördjupade bergtekniska undersökningen som kommunen planerar att genomföra inför granskningsskedet för att kunna bedöma markens lämplighet utifrån risker för blockutfall (daterat 2020-11-12).

Översvämning

Risken för översvämning till följd av en stigande havsnivå finns beskriven i planbeskrivningen. Där framgår det att befintlig bostadsbebyggelse samt planerad ny bebyggelse klarar planeringsnivån +3,4 m, vilket länsstyrelsen anser som positivt. Kommunen har även gjort en bedömning och beskrivit framkomligheten till byggnaderna.

Däremot saknas det en beskrivning av konsekvenserna av ett skyfall i planbeskrivningen.

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.

Mer information finns i "[Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall](#)" (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Yttrande
2020-11-19

Diarienummer
402-47353-2020

Sida
3(5)

Råd enligt PBL och MB

Buller

Eftersom fastigheten i hörnet av vägkorsningen är mycket utsatt för buller anser Länsstyrelsen att det behöver finnas möjlighet att uppföra bullerskydd inom denna del av planområdet. Området har beteckningen u_1 och är markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Område bör därmed reserveras för bullerskydd.

Naturmiljö

Strandskydd

Strandskyddet är endast upphävt inom kvartersmark och kommunen har tydligt visat på hur strandskyddet återinträder genom en pedagogisk illustration.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Trafikverkets yttrande i sin helhet (daterat 2020-11-06).

Förhållande till Översiktsplanen

Delar av förslagen ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte vara förenlig med kommunens översiktsplan. Däremot bedöms dock planförslaget vara förenligt med länsstyrelsens granskningsyttrande på kommunens översiktsplan.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Planförslagets ställningstagande gentemot de fornlämningar som är kända i nuläget är tillräckligt; markingrepp inom eller i närheten av fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd.

Det arkeologiska kunskapsunderlaget för angivet planområde är dock bristfälligt. Det finns risk för okända fornlämningar inom de delar av området där utökade byggrätter är planerade. Länsstyrelsen ställer därför krav på en arkeologisk utredning inom dessa delar av planområdet, i syfte att bedöma förutsättningarna för nybyggnation. Likaså kan det komma att

Yttrande
2020-11-19

Diarienummer
402-47353-2020

Sida
4(5)

krävas arkeologisk utredning eller andra åtgärder i samband med utbyggnation av VA- och el/fibernetförsörjning.

Vattenverksamhet

Det är angivet att inom den sydöstra delen av planområdet finns ett dikningsföretag från 1944 med akt nr O-E1a0391. Som enligt uppgift i planbeskrivningen behövt att avvattnaområdet som man planerat att omhänderta genom ett eventuellt kommunalt verksamhetsområde för VA bildas, och kommer att omfatta hantering av dagvatten. Därför planerar man att använda ett befintligt dike som ska utökas. Dessa åtgärder anses som vattenverksamhet och kan kräva anmälan eller tillstånd enligt Miljöbalken.

Enligt bilder i planbeskrivningen finns en befintlig brygga i vattenområdet som har funnits sedan 1971. Vattenområdet i den nordöstra delen får markanvändningsbestämmelse är betecknad som W, vattenområde, vilket innebär öppet vatten ska finnas kvar. Emellertid den befintliga bryggan är tänkt att kvarstå. Finns det planer att utöka den för att erbjuda båtplats för de nya bostäderna? Det framkommer inte tydligt om kommunen planerar tillgodose de eventuella behoven av båtplatser som kan uppstå. Att tillägg är att området ser ut mycket grund för att kunna bygga ut en båthamn i vattenområdet, därför är det förslagsvis lämpligt att hitta andra alternativa lösningar att tillgodose de eventuella behoven. Viktigt att tänka på är då på lokaliseringsprincipen i enlighet med Miljöbalkens i 2 kap. 6 § i sammanhanget.

Behovsbedömning

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

Detta ärende har beslutats av planhandläggare Maria Freiholtz efter föredragning av planhandläggare Emma Ahlgren. I den slutliga handläggningen har även representanter från naturavdelningen, miljöskyddsavdelningen, vattenavdelningen samt samhällsavdelningen medverkat.

Maria Freiholtz

Emma Ahlgren

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2020-10-06
Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Statens geotekniska institut, daterat 2020-11-13