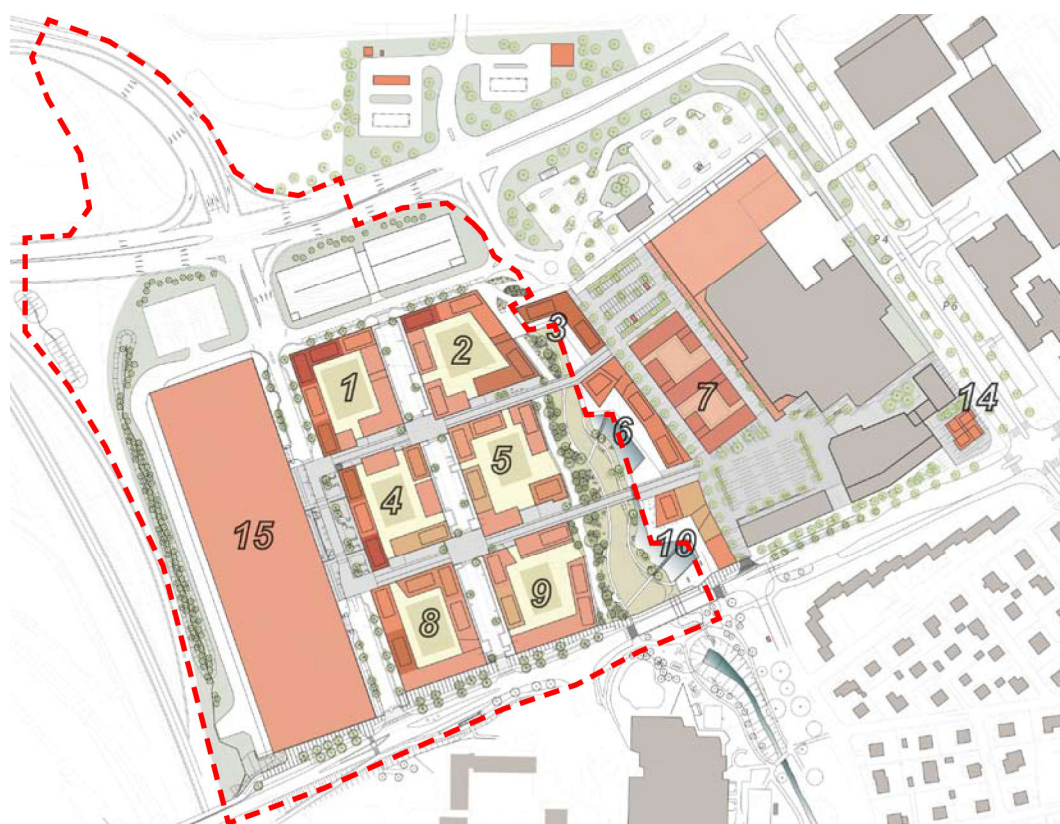


UTSTÄLLNINGSGRÄNSUTLÅTANDE 2

Västra delen



Kongahälla Västra markerad med streckad linje.

Detaljplan för

KONGAHÄLLA VÄSTRA

Kungälv kommun, Västra Götalands län

2011-06-01

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

Mall skapad 041115

KUNGÄLV
KOMMUN



ADRESS Nämndhuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-632 37
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Utställningen

Detaljplaneförslag för Kongahälla Västra, daterat 2011-03-03, har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 5:23), under tiden 6 april 2011 t.o.m 6 maj 2011 på medborgarservice i Nämndhuset och på biblioteket i Kungälv.

Innehåll:

Utställningen	2
Sammanfattning	3
Inkomna Yttranden.....	4
Länsstyrelsen	4
Trafikverket	4
Västrafik	4
Bohusläns museum.....	5
Ica Fastigheter AB (Ica) och Kungälvs Livs AB (Maxi)	5
Kjell Johansson, Håltå.....	7

Sammanfattning

Detta utlåtande omfattar synpunkter på detaljplan för Kongahälla Västra från utställning 2. En del synpunkter av generell karaktär för hela Kongahälla beskrivs i samtliga utlåtanden för Kongahälla.

Västra delen omfattar den föreslagna handelsanläggningen närmast motorvägen, sex bostads-
kvarter (inkl tillåten handel/verksamhet i bottenvåningarna), föreslagna parkeringsgarage närmast Marstrandsvägen samt parkanläggningen längs med Komarksbäckens nuvarande sträckning (för avgränsning se karta på framsida).

Ett fåtal yttranden har inkommit. Synpunkterna berör bla Kungälvsmotets utformning och finansiering, samt ett antal frågor kring processen och trafiksystemet från ICA. Inkomna synpunkter föranleder några redaktionella förändringar av planhandlingarna, vilket redovisas sist i utlåtandet.

Inkomna Yttranden

Länsstyrelsen

Yttrande

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning om osäkerheterna med att planera utifrån åtgärder där finansiering inte är löst, hänvisning trafikverkets yttrande daterat 2011-05-04.

Kommentar

Se kommentarer under Trafikverkets yttrande.

Trafikverket

Yttrande

Ny trafikplats vid Kungälv finns med som en planeringsförutsättning i detaljplanerna men finns inte med i planerna för utbyggnad av infrastrukturen.

Genomförandet av de två detaljplanerna måste stämma överens med planering för åtgärder av infrastrukturen och den kortsiktiga trafiklösning befaras bli otillräcklig före den långsiktiga trafiklösningen kan utföras. Trafikverket vill påpeka att det inte finns resurser för utbyggnad av trafiklösning.

Frågan rör i första hand kommunal och regional trafik och Trafikverket anser att frågan kring en ny trafikplats i Kungälv bör drivas mellan Kungälvs kommun och Västra Götalandsregionen.

Trafikverket förutsätter att detaljplanerna inte försvårar genomförande av framtida åtgärder på E6 med tillhörande rampsystem. Erforderliga avtal med Trafikverket skall upprättas innan planerna antas.

Kommentar

Trafikverket och Kungälvs kommun är överens om en principlösning för motets utformning. Denna har illustrerats i planförslaget och bedöms klara behoven under överskådlig tid, samt att den inte påverkar den genomgående trafiken på E 6. Diskussion kring finansiering pågår. Avtal med Trafikverket tecknas innan antagande av detaljplanen.

Eftersom Trafikverket inte fullt ut äger frågan om finansiering utan att Västra Götalandsregionen är en betydande part måste Trafikverkets yttrande även ses utifrån det perspektivet. Resurser saknas inom nuvarande uppdrag till Trafikverket. Kommunen arbetar med att Trafikverket ska få ett annat uppdrag av Västra Götalandsregionen.

Västtrafik

Yttrande

Västtrafik önskar att prioritet ges till kollektivtrafiken och dess framkomlighet, så som egna körfält och hänsyn till svängradier, framkomlighet och sikt för bussarna. Mallar med rätt mått finns att tillgå.

Vid uppförande/ombyggnad av hållplats skall hållplats tillgänglighetsanpassas och förberedas för

eldragning, gärna ett rör extra för eventuella framtida behov. Vaghållaren står för markåtgärder och Västtrafik för infrastrukturen.

Under byggtiden önskar Västtrafik kontinuerlig dialog för att kollektivtrafiken skall kunna fungera så bra som möjligt under processen.

Kommentar

Utrymme för särskilda busskörvägar är inte motiverade inom planområdet med hänvisning till de trafikmängder som är aktuella. Övriga synpunkter hanteras vid projektering av allmän plats inom detaljplaneområdet.

Bohusläns museum

Yttrande

Bohusläns museum har ingenting att tillägga.

Ica Fastigheter AB (Ica) och Kungälv's Livs AB (Maxi)

Genom Advokatfirmat Glimstedt (inklusive bilaga 1, PM Kongahällatomten av WSP)

Yttrande

Enligt Ica och Maxi har kommunen inte tagit hänsyn till synpunkter från vare sig Ica eller Maxi.

Ica och Maxi anser att planen inte bör delas upp eftersom Västra och södra bygger på förutsättningar att Östra ändras på ett visst sätt. Om planen skall delas upp skall den delas upp på ett annat sätt. Om planen delas upp bör alla delplanerna, alltså även Östra, ställas ut, eftersom Västra och södra bygger på förutsättningar att Östra ändras på ett visst sätt. Materialet idag är därför inte komplett då man redovisar 2/3-delar. Utställning av Östra borde ske eftersom förändringarna som kommunen har gjort är väsentliga och därför skall ställas ut igen enligt PBL 5 kap 27 §. Planarbetet har utgått från ett större område än planområdet.

Även om kommunen nu ”bara” har beslutat om utställning såvitt avser Kongahälla Västra och Södra så framgår det redan nu bland annat exempelvis på sidan 5 i planbeskrivningen hur kommunen tänker sig hur Kongahälla Östra skall gestaltas. Kommunen har alltså kvar kvarter 7 som helt inkräktar på det område som Ica genom parkeringsfriköp har dispositionsrätten till.

Ica och Maxi har erfarit att den detaljhandelsaktör som kommunen skrivit samarbetsavtal med har varit med och aktivt påverkat utformningen av handelsområdet, något som Ica och Maxi under flera års tid försökt få kommunen att beakta synpunkter och önskemål över Kongahälla Östra. Ica och Maxi kommer att undersöka om kommunen har följt likabehandlingsprincipen inför den nya utställningen.

Ica och Maxi önskar att i första hand få vara med och påverka utformningen av Kongahälla Östra innan förslaget går på utställning och i andra hand att de hade fått del av utställningshandling innan tiden för att yttra sig över Planhandlingarna (för Västra, östra och södra) går ut den 6 maj. Ica och Maxi anser att det inte är tillräckligt att få yttra sig om 2 utav 3 separata plandelar då Ica och Maxi anser att planhandlingarna hänger ihop så pass att det borde vara en planhandling. Ica och maxi anser att Kommunen har gjort ett formellt fel.

Ica och Maxi noterar efter att ha tagit del av offentlig mailkommunikation bland politiker i samhällsbyggnadsutskottet att hela eller delar av utskottet inte är korrekt informerade.

Nytt samråd borde genomföras. Förra samrådet var för tre år sedan och stora ändringar har skett sedan dess. Förändrade ägoförhållanden av marken, nya sakägare i ärendet och ny PBL har trätt i kraft. Flera berörda har inte fått möjlighet att påverka utformningen.

Ica och Maxi anser att byggrätternas placering såvitt avser kvarteren enligt planbilden med nr 1-2,4-5 och 8-9 och nr 15 är acceptabla. Ica och Maxi har inget att erinra mot att det etableras ytterligare handel inom planområdet. Planhandlingarna har inte visat att planförslaget klarar av de miljökrav som kan uppställas, parkeringsbehovet, interntrafiken inom området, tillfart och utfart från området, på ett acceptabelt sätt. Ica och Maxi får ingen garanti att parkeringsfrågan och andra viktiga frågor löses förrän Kongahälla Östra är antagen och vunnit laga kraft.

Ica och maxi anser att den framtagna trafikutredningen visar på helt ogörliga trafikmiljöer, exempelvis korsningar med ”vänstersvängar” och störande varutransporter för de boende i området samt ljusreglerade korsningar som kommer att innebära en mycket stark försämring av tillgängligheten i området. Dåliga trafiklösningar och starkt försämrade kundparkering ger inte förutsättningar för fortsatt stormarknadshandel i området.

Ica och Maxi anser, med stöd av utredning från WSP:

- att det kommer att bli mycket stora problem med framkomligheten på Marstrandsvägen.
- att det kommer att bli mycket stora problem med framkomligheten på Gymnasiegatan söder mot Kongahällagatan
- att det kommer att bli i princip omöjligt att med bil förflytta sig mellan de två handelsetableringarna inom planområdet
- att det kommer att bli problem för distributionstrafiken
- att det parkeringsbehov som planområdet kommer att generera inte kommer att klaras inom planområdet
- att trafikflödena i korsningen mellan Marstrandsgatan och den planerade handlegatan framför handelsfastigheten är redovisade med 50% för låga flöden
- att planförslaget måste ändras betydligt för att kommunen skall kunna uppfylla sina egna mål i trafik PM:et vilka är att ”... trafiksystemet i området skall vara robust och klara framtidens trafikbelastning”
- att om inte detaljplanerna ändras kommer det att innebära att kundunderlaget för Kongahälla Östra påverkas väsentligt i negativ riktning.

Om kommunens förslag skulle vinna laga kraft kommer det att innebära en mycket stor ekonomisk skada för Ica och Maxi. Ica och Maxi konstaterar att kommunen inte har visat en ekonomisk konsekvensanalys.

Ica och maxi vill framhålla det felaktiga i att kommunen gör gällande att Ica och Maxi motarbetar detaljplanen.

Med åberopande av vad som anges ovan och vad som framgår i bifogad bilaga är det Ica och Maxi uppfattning att Kommunens förslag är direkt dåligt i följd att kommunen aldrig borde föra fram detta till beslut. Om så sker kommer Ica och Maxi att överklaga.

Kommentar

Kommunens uppfattning är detaljplanerna för södra och västra kan genomföras oberoende av varandra.

Kongahälla Västra kan genomföras enligt planförslaget utan att det påverkar ICA MAXI:s nuvarande förhållande, enligt gällande avtal och detaljplan, på ett negativt sätt. Detaljplanen för Kongahälla Västra klarar sin egen parkering med god marginal (se trafik PM). Trafiksystemet närmast ICA påverkas ej. Det som sker är att det etableras mer handel i området och att bostäder skapas för ca 1500 nya invånare. Båda dessa faktorer borde vara positiva för ICA.

ICA:s syn på dispositionsrätt över kommunens parkering prövas för närvarande i tingsrätten. Kommunen delar inte ICA:s syn i denna fråga. ICA:s överenskommelse med kommunen om att få disponera p-platser på av kommunen ägd mark ger inte ICA någon rätt alls till ett visst angivet område. Kommunen kan, som markägare, anvisa annan mark för p-platser att nyttjas av ICA. Oavsett utslag så påverkar det inte möjligheten för kommunen att planlägga området.

Kommunen är av den uppfattning att trafiksystemet kommer fungera på ett tillräckligt bra sätt. Den bedömningen har inte ifrågasatts av bla Länsstyrelsen, Trafikverket och kommunens trafik-konsult. Parkeringsdimensioneringen är i enlighet med kommunens norm, 45 bilplatser per 1000kvm bruttoarea för livsmedel. Av ICA:s bilagda kommentarer i sitt yttrande framgår att ICA anser att Kongahälla är ett externhandelsområde som ska ha en parkeringsnorm som motsvarar den funktionen. Om p-anläggningen ska byggas som markparkering med 55 bilplatser per 1000kvm bruttoarea får inte anläggningen plats i nuvarande läge om Kommunfullmäktiges uppdrag för Kongahälla ligger fast. Inom hela Kongahälla, alla detaljplanerna, eftersträvar vi konkurrensneutrala krav och lösningar för p-anläggningar som samtidigt ger förutsättningar för ett bra boende och utveckling av ny näringsverksamhet i stadsdelen.

Kommunen har ansträngt sig för att skapa en dialog med ICA för att komma fram med en detaljplan även för Östra delen. ICA har getts formella möjligheter att yttra sig och kommunen har fört samtal med ICA under lång tid. Innehållet i dessa diskussioner bemöts inte i denna handling, då en näringsidkare ska kunna föra ingående samtal med kommunen utan att behöva stå till svars för dessa i media eller i formella dokument.

Kjell Johansson, Håltå**Yttrande**

Synpunkter på Planförslag Kongahälla Väster, Södra, Östra m.fl inkl ny bussterminal

Befintlig väg från trafikljusen på Marstrandsvägen genom området till rondellen på Kongahällagatan bevaras.

Möjliggör spårvagnsförbindelse över Nordre Älv väster om motorvägen – diagonalt under denna samt vändslinga på Vita fläcken tillsammans med ny bussterminal som placeras i korsningen E6 och Marstrandsvägen.

Ingen ny bostadsbebyggelse i området då det behövs för handel, spårvagnsterminal, bussterminal och pendelparkering.

Stor pendelparkering behövs. Anslutning till E6 – Marstrandsvägen – Bussterminalen.

Kommentar

Kjell Johansson föreslår ett helt annat innehåll i detaljplanen. Planförslaget baseras på ett flertal kommunala beslut om inriktning på användningen av Kongahälla och är förenligt med det regionala utvecklingsarbete som bedrivs tillsammans med regionen. Något stöd för spårväg till Kungälv finns inte i det regionala samarbetet, däremot finns reservat i översiktsplanen för framtida spår parallellt med E6. Detta ligger dock på lång sikt och planerna för Kongahälla bedöms inte påverka genomförbarheten av en sådan lösning.

Inkomna synpunkter har föranlett följande redaktionella ändringar:

- Kompletterande text i planbeskrivning kring Geoteknik (yttrande på södra detaljplanen)
- Förändringar av plankartan vid Kungälvsmotet för att anpassa plankartan till överenskommen utformning av Kungälvsmotets ramper på östra sidan.

Med detta föreslås att kommunstyrelsen / samhällsbyggnadsutskottet godkänner det upprättade utställningsutlåtandet, samt hemställer att kommunfullmäktige låter anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2011-06-01

Carina Johanson
Samhällsbyggnadschef

Karoline Rosgardt
Planchef