

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2017/0351

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

**PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det rubricerade förslag, daterat 2018-12-03 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 3 december 2018 till 31 december 2018 på Kundcenter i Stadshuset och på biblioteket i Kärna.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA BOLAG	3
STATLIGA MYNDIGHETER	3
REGIONALA ORGAN	7
KOMMUNALA NÄMNDER	9
KOMMUNALA BOLAG.....	12
FASTIGHETSÄGARE	12
BOENDE, ARRENDATORER.....	21
ÖVRIGA.....	23
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	27
FÖRSLAG TILL BESLUT	29

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

Under samrådet har inkommit 5 st. yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 3 är skrivna av män och 2 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 15 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 13 st. skrivna av män och 2 st. skrivna av kvinnor. Några personer har inkommit med fler yttranden under samrådstiden. Dessa har sammanfattats som ett varför Yttranden i samrådsredogörelsen verkar vara 11 st.

SAMMANFATTNING

De yttranden som inkommit under samrådet från statliga myndigheter och regionala organ handlar främst om frågor kopplade till Buller, geoteknik och översvämningsrisker. Detta då utredningarna för nämnda frågor inte varit helt färdigställda innan samrådet. Efter samrådet har dessa färdigställts eller kompletterats efter inkomna yttranden. Miljö- och byggnadsnämnden yttrar sig bl. a angående friyta för skolgård samt utformningsbestämmelser i plankartan. Privatpersoners yttranden rör främst omfattning och höjd på tillkommande bebyggelse i planförslaget.

STATLIGA BOLAG

Teliasonera Skanova Access AB 2018-12-03- YTTRANDE

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Vattenfall Eldistribution AB, 2018-12-03 - YTTRANDE

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen 2019-01-08 – YTTRANDE

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

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

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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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

Risk för översvämning

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

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

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

Tekniska anläggningar för kommunalteknisk försörjning behöver skyddas mot översvämning.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Geoteknik

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

Länsstyrelsens delar SGI:s synpunkter. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer under SGI:s yttrande.

Råd enligt PBL och MB

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

Trafikverkets synpunkter

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

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

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

Länsstyrelsens delar trafikverkets synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer under trafikverkets yttrande.

Lantmäteriets synpunkter

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

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

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

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

Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen beaktar lantmäteriets synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentarer under Lantmäteriets yttrande.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Samråd om behovsbedömning har redan skett med Länsstyrelsen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

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

Försvarsmakten 2018-12-11 - YTTRANDE

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Statens Geotekniska Institut 2019-01-08 – YTTRANDE

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

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

Erhållit underlag:

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

SGI:s ställningstagande

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

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

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att förutsättningarna för bergras och blocknedfall klarläggs.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Trafikverket 2018-12-10 – YTTRANDE

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

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

Trafikverkets synpunkter

Trafikalstring

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Anslutning mot väg 570

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Sänkt hastighet på väg 570

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Buller

Beroende på om förskola eller idrottshall placeras utmed Lyckevägen uppstår olika ljudbilder inom planområdet för skolgården. Trafikverket anser att det vore lämpligt om förskolan placeras längre in i planområdet, då ljudmiljön är betydligt bättre där än närmast väg 570. Detaljplanen möjliggör uppförande av bullerskydd till en höjd av 2 meter över omkringliggande mark. Trafikverket förutsätter att kommunen vidtar de bullerdämpande åtgärder som krävs för att skapa en sund utomhusmiljö.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

GC-kopplingar

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

REGIONALA ORGAN

Bohusläns Museum

Ärendet

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

Efter granskning kan museet meddela följande.

Kulturbistorisk bakgrund

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

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

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

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

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

Sammanfattning

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Västtrafik AB, 2018-12-11 - YTTRANDE

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för uppförande av skola, förskola, idrottshall och bostäder. Detaljplanens huvuddrag innebär att fotbollsplanen i Kärna och kringliggande gräsytor tas i anspråk för uppförande

av skola, förskola och idrottshall i södra delarna av planområdet. Bostäder planeras uppföras i norra delarna av området.

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Lantmäteriet 2018-12-17 - YTTRANDE

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta och planbestämmelser

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser. Vill kommunen reglera utfartsförbud mot Solrosvägen och Kärnavägen behöver dessa vägar läggas ut som allmän plats i planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planområdet utvidgas till att omfatta delar av Kärnavägen och Solrosvägen.

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Planbeskrivning

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Stycket har justerats i planbeskrivningen inför granskning.

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Stycket har justerats i planbeskrivningen inför granskning.

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Stycket har justerats i planbeskrivningen inför granskning.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Polismyndigheten 2018-12-11 - YTTRANDE

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER

Miljö- och byggnadsnämnden 1 2019-01-28

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

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

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

Planen medger stor flexibilitet i placering och utförande av såväl skolbyggnader som idrottshall och det finns i detta läge inga garantier för att byggnadernas fria disposition utnyttjas optimalt för att skydda de öppna gårdsytorna mot buller. Det kan vara olämpligt att valet av plats för byggnader för förskola/skola lämnas helt öppet i planen med avseende på buller men även m.a.p. närliggande industriområde. När det gäller bulleraspekten och närheten till industriområde bör idrottshallen läggas närmast Lyckevägen för att fungera som skyddsbarriär. Det behövs en planbestämmelse som reglerar placering av idrottsanläggning närmast Lyckevägen eftersom skolverksamheten är särskilt störningskänslig. Även bullerriktvärde för skolgårdarna ska föras in i planbestämmelserna. Riktvärden från Naturvårdsverkets vägledning bör användas, 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Eftersom skolgårdarna redan ligger på gränsen på friytans storlek bör både förskolans och skolans hela friyta utomhus klara riktvärdena.

En fjärdedel av skolans friyta planeras att ligga i naturområdet norr om planområdet. Naturområdet ligger inte i direkt anslutning till skolan vilket det bör göra om det ska räknas som friyta. Eftersom en betydande del av friytan utomhus saknas i anslutning till skolan bör skolområdet utökas eller antalet barn minskas. Tillkommande byggnader såsom förråd och soputrymme eller dylikt, ska inte heller påverka friytan per barn i utemiljö. Det behöver även tydligare redovisas vilken väg som är tänkt att användas av skolbarnen till naturområdet och om detta skulle kunna påverka bostäder negativt till exempel med avseende på buller.

Bygglovenheten anser att formulering kring takvinkel i dagsläget kan innebära svårigheter i bygglovsskedet. I nuläget reglerar man takvinkeln endast för sadel- och pulpettak, möjlighet finns att uppföra annan form utav tak utan någon begränsning för takvinkel. Detta kan medföra att man kan uppföra byggnader med annan utformning än vad som är tänkt i detta skede. Bygglovenheten anser att planbestämmelserna kring tak-typ och takvinkel bör ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten och föreslår att planbestämmelse som reglerar tak-typ ska tillföras.

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

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

Tilläggsyrkande

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

Propositionsordning

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

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

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

Omröstningsresultat

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

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

Beslut

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

- Planbestämmelse som reglerar tak-typ ska tillföras.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

KOMMUNALA BOLAG

Bohus Räddningstjänstförbund 2018-12-20 – YTTRANDE

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Aktuellt stycke i planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information i granskningshandlingarna.

FASTIGHETSÄGARE

2018-12-04 – YTTRANDE 1

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

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

Kommentar:

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Planförslag

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

Kollektivtrafik

Planförslag

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

Kommentar/Fråga:

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Biltrafik, parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

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

Planförslag

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

Kommentar/Fråga:

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

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

Tabell 2. Trafikdata till beräkningsmodell.

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Urklipp från Ert dokument ”PM BULLERUTREDNING”

Trafikuppgifter för vägar

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

Kommentar/Fråga:

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

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

Inför granskningen har bullerutredningen reviderats och utförs enligt aktuell situationsplan.

2018-12-14 – YTTRANDE 1

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

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

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

Skolans takhöjd och placering

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

Kommentar:

Att ha ett generellt tillstånd på 15 m takhöjd för röda området i plankartan är ur vår synvinkel oacceptabelt. Vi anser att nedre delen av området skall ges samma profil som den planerade bostadsbebyggelsen mot Kärnavägen, d.v.s. max

6,5 m takhöjd och med ett materialval som är i harmoni med övriga fastigheter. Detta skall gälla för planerad skolbyggnad och ev. annan bebyggelse som kan bli aktuell i den nedre delen av området.

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Gator och trafik

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

Önskemål:

1. I nästa version av planbeskrivningen är det önskvärt att det klart framgår att infarten från Lyckevägen till Solrosvägen fortsättningsvis skall hållas stängd. Som det är nu anges i texten bara ett av två skäl till varför den är stängd, inget om dess framtida status.
2. I nästa version av planbeskrivningen är det önskvärt att det klart framgår att den information med beräknad trafikmängd som finns i det bifogat dokumentet "PM Bullerutredning" är felaktig. Enligt min mening är den beräknade ökningen av trafik på Solrosvägen bara möjlig om infarten från Lyckevägen öppnas igen. Och det skall den ju inte!?
3. I nästa version av planbeskrivningen är det önskvärt att det finns en reviderad översiktsbild som klart visar att det endast är gångtrafik som är möjlig från Kärnavägen in till skolområdet.
 - a. En reviderad översiktsbild blir också aktuell om det blir andra ändringar som en omplacering av skolbyggnad och/eller vändzon.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

1. Planbeskrivningen är till granskningen reviderad och det framgår tydligt att inga planer finns för att öppna tillfarten till Lyckevägen från Solrosvägen. Det är dessutom vägföreningen i Kärna som tar beslut om tillfarten ska öppnas eller ej, inte kommunen.
2. Inför granskningen har bullerutredningen reviderats inga motstridiga uppgifter mellan denna och planbeskrivningen finns längre.
3. Plankartan är inför granskningen ändrats och vändplanen flyttad till en mer central plats inom planområdet och möjliggör inte genomfart. Det är även inlagt i kartan ett förbud mot anordnande av körbar förbindelse.

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

Mera gator och trafik

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

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

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

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



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Avtal och överenskommelser

I planbeskrivningen finns följande text, den gör mig nyfiken på de kommunala reglerna kring överlåtelse av mark.

”Serneke Projektutveckling AB och Friskolan i Kärna har tecknat en avsiktsförklaring sig emellan gällande byggnation av skolan. Markanvisningsavtal kommer upprättas mellan Serneke Projektutveckling AB och Kommunen avseende byggnation av skola samt bostäder. Markanvisningsavtalet reglerar volymer, upplåtelseform, byggstart, kostnader etc. Markanvisningsavtalet avses sedan att ersättas med ett Marköverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Vid försäljning av mark för förskola och idrottshall kommer Markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och den eller de exploatörer som väljs ut.”

Fråga:

Hur är det möjligt att överlåta mark till Serneke för bebyggelse av skola och bostäder utan att det har varit en offentlig upphandling? Kan kommunen bara välja att dela ut mark och tillstånd till godtycklig mottagare?

Om jag tolkar texten ovan korrekt så blir det ett förfaringssätt för skola och bostäder och ett annat för idrottshall och förskola?

Hur funkar det?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen har framtagna riktlinjer för markanvisning (KS 2018/0971-6- Styrdokument - Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal).

Direktanvisning innebär att marken tilldelas en exploatör utan konkurrens, till skillnad från övriga metoder som alltid sker i konkurrens med andra aktörer. Försäljning av kommunal mark styrs inte av reglerna i lagen om offentlig upphandling (LOU).

Kommunen gör bedömningen att en direktanvisning av mark kan genomföras till Serneke Projektutveckling AB. Bedömningen grundar sig i att Serneke Projektutveckling AB har inkommit med en ansökan som redovisar ett innehåll som finns upptaget i Kommunens planering. Sökanden redogör också för en lösning gällande Friskolan i Kärnas akuta behov av nya lokaler. Vid direktanvisningsförfarande ska en oberoende värdering alltid ligga till grund för att få ett marknadsmässigt pris.

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

2018-12-10 – YTTRANDE 2

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

2018-12-30 – YTTRANDE 2

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

2018-12-10 – YTTRANDE 3

Hej Vi har talat med våra närmaste grannar och visa dem vårt förslag på skolans placering och diskuterat höjder. Samtliga som jag har visat skisserna för anser att de är bättre för oss boende än det ni har skissat på. Det bästa för oss gällande trafiken och ljudet vore om skolan kom ännu närmare Lyckevägen. Vad händer med byggtankarna gällande skola på Västerhöjden? Men till våra åsikter. 1: Skolans placering i ert förslag skulle påverka solljuset och bostadskänslan för oss på Kärnavägen. Och detta kan i sin tur minska värdet på våra hus. Detta tycker vi INTE är ok. Solen står i ett sådant läge redan vid 15-tiden redan då skulle skuggorna börja falla på oss. Vi lämnar in ett förslag som vi kan acceptera. Då vi placerar skolan närmare Lyckevägen och vrider fastigheten gör att vi får solljus och en öppnare känsla. Vi har tagit hänsyn till förskolans utomhusutrymme då vi gjorde om ert ritning, vi utgick ifrån det som ni hade skissat på. SE BILAGA 2:

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

Höjd på fastigheter.

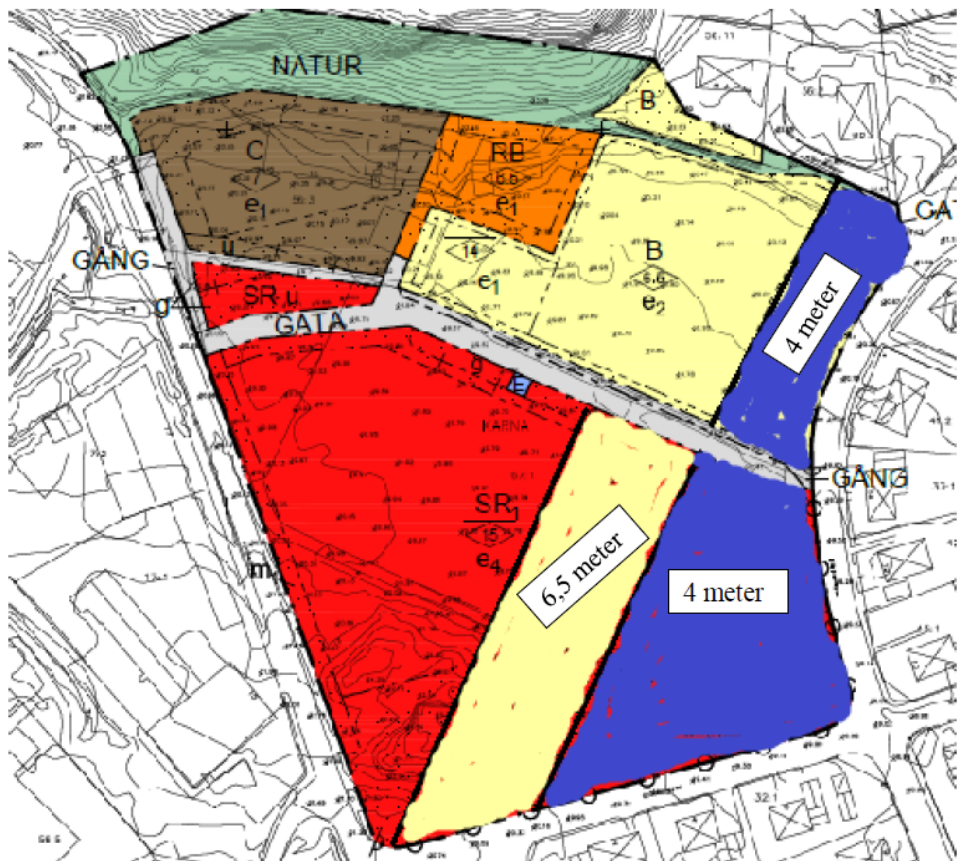
I de blå områdena vill vi inte att det byggs högre fastigheter än en våning.

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

Därför ger vi er dessa åsikter.

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

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



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

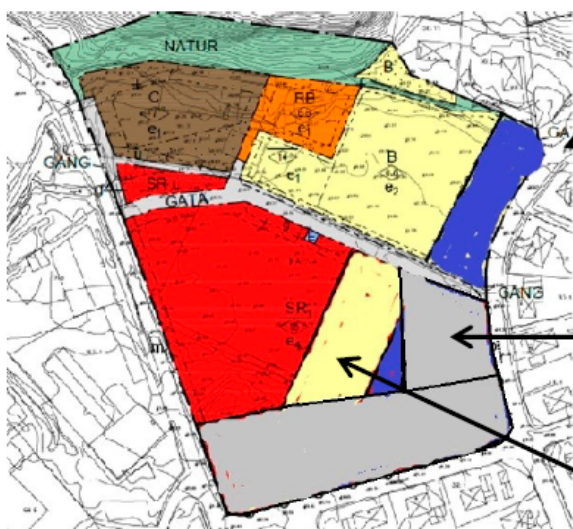
2018-12-25 – YTTRANDE 3

Jag har talat med grannarna efter Martins sista genomgång med oss den 17 december 2018 i Stadshuset.

Martin nämnde då att vi kan komma med åsikter gällande prickningen av marken.

Det finns idag på kommunens översiktskarta delar av "fotbollsplanen" som är prickad.

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



Blått område max bygghöjd 4 meter
Gult område max bygghöjd 6,5 meter

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

Gult område ca 7 meter bygghöjd.
Blått område 4,5 meter bygghöjd

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

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



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

Se bild 2

Stäng befintlig gångväg

Ny gångväg från skola

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

2018-12-30 – YTTRANDE 3

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Se resultat i till granskning hörande dagvattenutredning.

BOENDE, ARRENDATORER

2018-12-09 - YTTRANDE 4

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

2018-12-22 - YTTRANDE 5

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

2018-12-27 - YTTRANDE 6

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

2018-12-31 – YTTRANDE 7

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



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

ÖVRIGA

Kärna Lokal AB, 2018-12-30 - YTTRANDE

Våra synpunkter inskränker sig till:

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

Allmänt

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

Huvudmannaskap

Avsikten är att detaljplanen skall ha enskilt huvudmannaskap i form av att en eller flera gemensamhetsanläggningar skall stå för drift och underhåll av lokalgata, gc-väg, parkering samt naturmark. KLAB anser att detta inte är förenligt

med Plan- och Bygglagens bestämmelser. PBL:s bestämmelser har på senare år skärpts för att begränsa en alltför långt gående övervältring av ansvar och kostnad för allmänna anordningar på enskilda fastighetsägare. Skärpningen består i mycket tydliga anvisningar i förarbetena till de senaste ändringarna i Plan och Bygglagen. Lagtext, proposition och expertutlåtanden nedan ger belägg för detta synsätt (understrykningarna är gjorda av undertecknad).

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

PBL 4 kap 7 §: Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Lag (2014:900)

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

UR Prop. 2013/14 :126

I den äldre plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, inordnades de båda planinstituten inom ramen för ett – detaljplan. Möjligheten att göra skillnader beträffande ansvaret för plangenomförandet bibehölls dock genom att kommunen fick möjlighet att, om det fanns särskilda skäl, låta huvudmannaskapet för allmänna platser vara enskilt. I den proposition som låg till grund för 1987 års plan- och bygglag (prop. 1985/86:1 s. 656) anger det föredragande statsrådet i specialmotiveringen

bl.a.: ”Om det finns särskilda skäl kan även annan än kommunen, t.ex. en anläggningssamfällighet, vara huvudman för den allmänna platsen. Syftet med denna bestämmelse är att kommunerna inte utan vidare skall kunna avsäga sig huvudmannaskapet. Ansvaret för gatu- och väghållningen bör enligt min mening i allt väsentligt fördelas enligt samma principer som i dag. Det innebär att kommunen bör kunna avsäga sig ansvaret i sådana områden som man i dag använder byggnadsplan t.ex. inom områden för fritidsbebyggelse.” Den 2 maj 2011 trädde PBL i kraft. Av regeringens proposition framgår att huvudregeln vad beträffar huvudmannaskapet för allmänna platser även fortsättningsvis bör vara kommunalt, om det inte finns särskilda skäl för annat huvudmannaskap. Vidare anges att vad som ska utgöra särskilda skäl för annat huvudmannaskap än kommunalt bör följa nuvarande praxis (prop.

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

Sid 23 i LMV-rapport 2008:6

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

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

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

Sid 35:

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

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

Bullerskydd

Vi anser att bullerutredningen behöver kompletteras. Det saknas till exempel en uträkning av vilket bullerskydd som behövs om den planerade idrottshallen dröjer eller inte blir av. Vi har i andra detaljplaner sett att man tydligt i planbeskrivningen föreskrivit att bullerplank är ett villkor för bygglov, i denna detaljplan anges bara att det "får uppföras", beteckningen m1 i plankartan är otillräcklig!

Bullerutredningens nuläge och 0-alternativ tar inte heller hänsyn till den skärmande effekt som berget i sydväst ger, se sid 20 i planbeskrivningen. På sidan 21 där utbyggnads-alternativet redovisas är beräkningen gjord med annan lokalisering av byggnaderna och uteytorna än på plankartan/illustrationen. Det gör det otydligt om uteytorna kommer att bli acceptabla ur bullersynpunkt.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Inför granskningen har bullerutredningen reviderats och utförs enligt aktuell situationsplan.

Behovsanalys

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

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

Behovet av lägenheter

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

Miljömål

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av planförslaget:

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

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Användningsområde för SAMLINGSLOKAL har reducerats till förmån för SKOLA/BESÖKSANLÄGGNING, yta för gemensamhetsanläggning för parkering.
- Användningsbestämmelse CYKEL har införts i plankartan
- Användningarna GÅNG & CYKEL har införts i plankartans sydvästra hörn.
- Ändrad BYGGNADSHÖJD inom den centrala byggrätten för bostäder.
- NOCKHÖJD inom byggrätt för flerbostadshus har ändrats till att regleras av BYGGNADSHÖJD och TOTALHÖJD
- NOCKHÖJD för idrottsanläggning har justerats.
- PRICKMARK utmed Kärnavägen i anslutning till radhusen byts ut mot PLUSMARK. Inom denna får endast förrådsbyggnader uppföras.
- Planbestämmelse PARKERING har förts in i plankartan.
- U -område inom användning BOSTÄDER förs in i plankartan
- U-område inom användning SKOLA längs Kärnavägen förs in i plankartan.
- Ändringar i genomförandebeskrivning från samråd till granskning
 - 1. Organisatoriska frågor, preliminär tidplan
Antagande från 2 till 3 kvartalet
 - 2. Tekniska anläggningar

Tagit bort text "Särskilda ytor för kraftiga skyfall avsätts i plankartan, en gemensamhetsanläggning kommer att bildas för dagvattenhanteringen för skyfall"

○ 3. Avtal och överenskommelser

Ändrat i texten att ett bevakningsavtal med TRV ska upprättas och inte ett medfinansieringsavtal.

○ 4. Markförvärv

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

○ 5. Erforderlig fastighetsbildning

Förtydligat med vem som står förrättningskostnaderna

○ 6. Gemensamhetsanläggningar

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

○ 7. Servitut

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

○ 8. Ekonomiska konsekvenser

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

Lagt till punkt 9 om hasighetsdämpande trafiksäkerhetsåtgärder på Lyckevägen

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

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Yttrande 7	Flytt av vändplan. Sänkt byggnadshöjd för planerat punkthus. Bestämmelse för fast placering och utdömning av flerbostadshus och radhus.	Samråd
Yttrande 1	Sänkt byggnadshöjd för planerat punkthus.	Samråd
Yttrande 3	Sänkt byggnadshöjd på planerade radhus.	Samråd

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att Kommunstyrelsen godkänner planförslaget för granskning enligt PBL (2010:900) 5:18.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 17 april 2019

Pernilla Olofsson

Tf enhetschef Plan

Martin Forsman Hallberg

Planarkitekt