

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2019/1087

Detaljplan för verksamheter

ERIKSBERGS VERKSAMHETSOMRÅDE, DEL AV MARSTRAND 6:7

**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 förslaget, daterat 2019-12-11 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 18 december 2019 till 19 januari 2020 på Kundcenter i Stadshuset och på biblioteket i Marstrand

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER.....	3
YTTRANDE FRÅN STATLIGA BOLAG	6
YTTRANDE FRÅN REGIONALA ORGAN.....	7
YTTRANDE FRÅN KOMMUNAL NÄMND.....	8
YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA BOLAG	9
YTTRANDE FRÅN FASTIGHETSÄGARE.....	10
YTTRANDE FRÅN BOENDE, ARRENDATORER	12
YTTRANDE FRÅN ÖVRIGA	12
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	14
FÖRSLAG TILL BESLUT	14

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

Under samrådet har inkommit 10 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 8 är skrivna av män och 3 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 5 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 5 st skrivna av män och inga skrivna av kvinnor.

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas beträffande geoteknik och hantering av dagvatten som kan påverka MKN-vatten. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Kommunen bör också tydliggöra sin bedömning om eventuella störningar från planerade verksamheter, försörjning av brandvatten samt tydliggöra sin bedömning om eventuella skyfall. Trafikverket anser att tillfart bör flyttas om nya etableringar tillkommer. Lantmäteriet har kommentarer som rör plankartan och genomförandefrågor. SGI har synpunkter på säkerhet vid bergskärning mot norr. Bohusläns museum bedömer att avståndet mellan plangräns och fornlämning öster om området är acceptabelt.

Räddningstjänsten förtydligar sina synpunkter på dagens möjligheter till släckning och efterfrågar fullgod tillgång till brandvatten. De förordar ett att en brandvattenreservoar anordnas. Brandpost och avstängningsventil för släckvatten måste placeras på plats som nås säkert vid brand.

Sakägare boende nordost om planområdet yrkar på att planarbetet avbryts. Sakägaren anser inte att det är rimligt att ta fram en detaljplan som möjliggör att byggnader som inte tillkommit i laglig ordning tillåts stå kvar. Åtgärder för att skymma byggnaderna inom planområdet från sakägarens fastighet efterfrågas. Juridiska utgångspunkter bör redovisas tydligare. Brandskyddet behöver säkerställas.



Rosenlunds samfällighetsförening anser att korsningen mellan Rosenlundsvägen och väg 168 behöver byggas om och att Rosenlundsvägen behöver breddas i berörd del. Kommunen behöver ta ett större ansvar för vägen. Marstrands Båtförening tillstyrker planförslaget. Naturskyddsföreningen i Kungälv anser att det är väsentligt att dagvattnet hanteras så att kvalitén i angränsande vattenområden bibehålls eller förbättras.

KVARSTÅENDE SYNPKTER

Sakägare, Marstrand 6:41 yrkar att planarbetet avbryts. Processen och vissa planbestämmelser följer inte lagstiftningen. Anser att olovligt byggda hallar ej ska sanktioneras. Även området söder om väg 168 bör ingå. Tillfarten är trafikfarlig.

Rosenlunds samfällighetsförening anser att infarten behöver breddas och att trafiksäkerheten på Rosenlundsvägen behöver förbättras

För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2019/1087

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen

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 hantering av dagvatten som kan påverka MKN-vatten.

Kommunen bör också tydliggöra sin bedömning om eventuella störningar från planerade verksamheter, försörjning av brandvatten samt tydliggöra sin bedömning om eventuella skyfall.

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 geoteknik samt påverkan på MKN-vatten 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.

Geoteknik Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2020-01-15. SGI anser att underlaget inte ger en samstämmig bild av släntstabiliteten i området. Geotekniska säkerhetsrisker och markförutsättningar behöver beskrivas bättre i planbeskrivningen och eventuella restriktioner införas i plankartan och genomförandet beskrivas i planbeskrivningen. För mer information se SGI:s yttrande som bifogas i sin helhet.

Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter.

MKN-vatten Då icke försämrings principen gäller för MKN-vatten i de två aktuella vattenförekomsterna förordar Länsstyrelsen att någon sorts rening i form av fördröjning, infiltration eller perkolation av dagvatten som kommer från planområdet göras innan den hamnar i de aktuella recipienterna.

Befintlig verksamhet på platsen omfattar uppställning och förvaring av båtar. Platser där båtar förvaras och ställs upp riskerar att förorenas från ämnen vanligt förekommande vid båthantering såsom till exempel båtbottnfärger. Om det sker underhåll av båtarna på platsen ökar denna risk. Mot bakgrund av detta är det viktigt att dagvatten och eventuellt spillvatten från verksamheterna genomgår tillräcklig rening innan det släpps till recipienterna.

Hantering av släckvatten vid en eventuell brand är också viktigt att beakta i detta sammanhang.

Råd enligt 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.

Brandvatten Kommunen har gett förslag på hur brandvattenförsörjningen ska lösas då dricksvattenledningarna saknar kapacitet för detta. Baserat på VA- och dagvattenutredningen har två förslag för brandvattenförsörjning föreslagits i planen. Bohus Räddningstjänstförbund har uttalat sig om förslagen och förordar det som benämns ”Alternativ 1” i planbeskrivningen (reservoar). Räddningstjänsten har i sitt yttrande också synpunkter på placering av brandpost och tillfartsvägar. Länsstyrelsen anser att räddningstjänstens synpunkter ska tillgodoses, det framgår inte av planbeskrivningen och/eller plankartan om så är fallet. Det behöver också säkerställas att den föreslagna lösningen är möjlig att genomföra inom planområdet, t.ex. genom att yta avsätts för åtgärden.

Skyfall En skyfallskartering ingår i VA- och dagvattenutredningen. Den visar på några instängda områden på baksidan av byggnaderna vilka enligt utredningen kan hanteras genom diken. Figur 4 i VA- och dagvattenutredningen visar också på ett översvämningsområde väster om båthallarna. Länsstyrelsen saknar en bedömning av hur planområdet påverkar (har påverkat) detta område med väg och intilliggande fastighet.

Störningar från verksamheter Planhandlingarna behöver uppdateras med en beskrivning av vilka arbetsmoment som kan förekomma inom verksamheterna och vilka störningar de kan komma att leda till. Viktiga frågor att belysa är bland annat om det endast förekommer uppställning av båtar eller även underhåll? Finns det moment i hanteringen som orsakar olägenheter för omgivningen i form av buller, lukt, damm, förorenat dagvatten mm?

Kulturmiljö Förslaget planområde ligger utanför det kommunala bevarandeområdet. Hur platsen utformas har dock stor betydelse för landskapsbilden eftersom området ligger som en entré till Marstrandsmiljön.

Ur ett kulturmiljöperspektiv bedöms att planbestämmelserna och gestaltungsprogrammet är tillräckliga så att inte landskapsbilden påverkas negativt.

Trafikverkets synpunkter Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2020-01-13 som bifogas i sin helhet. Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget. Trafikverket anser dock att om nya etableringar tillkommer samt ombyggnad av korsningen väster om planområdet, ska anslutningen ses över igen och flyttas till anslutande enskild väg väster om planområdet. Trafikverket anser att dialog mellan kommunen och Trafikverket blir då nödvändigt.

Lantmäteriets synpunkter Lantmäteriet har lämnat ett yttrande, daterat 2019-12-19 som bifogas i sin helhet. Lantmäteriet har lämnat synpunkter om upplysningar tillhörande grundkarta, ledningsrätt, kostnad för och initiativ till fastighetsbildning.

I yttrandet tas det också upp att olika angivelser av genomförandetiden i plankarta och planbeskrivning förekommer vilket måste åtgärdas.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Undersökningssamråd och samråd om avgränsning av miljökonsekvensbedömning har skett med Länsstyrelsen.

Beredning

Ärendet har beslutats av arkitekt Mehdi Vaziri efter föredragning av arkitekt Saeid Erfan. I den slutliga handläggningen har Karin af Geijerstam från enheten för samhällsskydd och beredskap, Love Bojén från miljöskyddsavdelning, Lena Emanuelsson från kulturmiljöenheten, Linda Karlsson från naturavdelningen samt Aster Asgedom från Vattenavdelningen medverkat.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Geoteknik och bergteknik

Den geotekniska utredningen har kompletterats och en bergteknisk utredning har tagits fram. Huvuddelen av området består av berg, där stabilitetsproblem inte bedöms uppstå. Temporär grundvattenbortledning för anläggande av brandvattenreservoar bedöms ge en försumbar påverkan på grundvattenberoende intressen i omgivningen. Om

reservoaren anläggs så att permanent grundvattenbortledning bör en fördjupad riskanalys utföras. Inom de delar av området som består av organisk jord/mulljord ska all organisk jord schaktas bort inför grundläggning och stabilitetsförhållanden kontrolleras vid lokala schakter.

Bergets stabilitet bedöms vara förhållandevis god under förutsättning att vissa åtgärder vidtas. Lösa block i naturslänten inom naturmarken norr om kvartersmarken ska beaktas vid vibrationsalstrande arbeten för att undvika blocknedfall. Vid ytterligare sprängning i kvarvarande bergpartier ska sprängda slänter besiktigas av bergssakkunnig efter skrotning för att utreda behov av stabilitetshöjande åtgärder. Det förekommer ras av stenar och mindre block kontinuerligt i de nu existerande sprängda slänterna. För att undvika skador, främst på egendom, ska släntavsnitten kläs in med bergsäkrande nät.

Planbestämmelse har införts som reglerar att block ska säkras vid vibrationsalstrande arbeten. Planbeskrivning har kompletterats avseende markförutsättningar och säkerhetsrisker. Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats angående hur åtgärder för detta säkerställs.

MKN vatten

VA-och dagvattenutredning har tagits fram. Takdagvatten föreslås ledas till kassettmagasin för fördröjning innan dagvattnet släpps till vägdike. Erforderlig fördröjningsvolym är 31 m³. Dagvatten från asfalterade ytor föreslås ledas med brunnar och ledningar till ett kassettmagasin innan dagvattnet släpps vidare till vägdiket. Erforderlig fördröjningsvolym är cirka 48 m³. Kassettmagasinet förses med lamelloljeavskiljare med slamfång.

Släckvatten

Reservoar för brandvatten anordnas, och fylls på genom att takvatten leds till denna. För att förhindra att släckvatten transporteras i dagvattenledningssystemet och vidare till recipienten förses dagvattenmagasin med avstängningsmöjligheter. Där släckvatten riskerar att avrinna till naturmark sätts kantsten och rännstensbrunnar.

Skyfall

För att få en säker skyfallshantering föreslås att höjdsättningen av ytorna på baksidan av hallarna justeras så att instängda områden intill byggnader byggs bort. Detta för att möjliggöra att dagvattnet kan rinna av på ytan vid skyfall.

Kulturmiljö

Gestaltningssystemet har uppdaterats, för att förtydliga vad som gäller i det aktuella planområdet. Plankarta och -bestämmelser har kompletterats avseende vegetation.

Trafik

Planförslaget utformas med förutsättningen att ombyggnad av korsningen väster om planområdet ska kunna byggas om vid framtida utbyggnad inom området. Fortsatt utbyggnad förutsätter ny planläggning, varvid samråd med bl.a. Länsstyrelsen och Trafikverket kommer att ske.

Fastighetsbildning mm

Grundkartan har uppdaterats och redovisning aktualitetsdatum, koordinatsystem och skala i förhållande till utskriftsformat mm har kompletterats. Genomförandetiden ska vara 5 år, vilket koordinerats mellan handlingarna.

Statens Geotekniska Institut

Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har erhållit rubricerad detaljplan för yttrande. SGLs 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 tillgodose behovet av verksamhetsområden i närheten av Marstrand. Till planen syfte hör också att möjliggöra för uppförande av en fullstor idrottshall.

Underlag

[1] Planbeskrivning upprättad av Kungälv kommun, daterad 2018-11-02.

[2] Plankarta upprättad av Kungälv kommun, daterad 2019-11 -22.

[3] Översiktlig geoteknisk utredning. PM till underlag för detaljplan. Norconsult 2012-01-20

[4] Bergteknisk besiktning vid Eriksberg. AF 2015-04-17

SGI:s synpunkter

SGI noterar att underlag [3] och [4] inte ger en samstämmig bild av släntstabiliteten i området avseende bergslänter, samt att inget om geoteknik är nämnt i genomförandebeskrivning eller i plankartan.

Vid framtagande av granskningshandlingar behöver geotekniska säkerhetsrisker och markförutsättningar beskrivas bättre i planbeskrivningen för den del som nu avses att planläggas. Planområdet i underlag [3] överensstämmer inte med plankartans planområde. Planområdet i underlag [4] överensstämmer inte heller, men något bättre. I förekommande fall behöver restriktioner och åtgärder införas i plankarta och genomförandet beskrivas i planbeskrivningen.

I underlag [4] framgår det att bergslänten inom området inte är stabil. Dock är det oklart om denna är aktuell, liksom vilka delar av slänten som är instabil idag och behöver åtgärdas innan planen antas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Idrottshall möjliggörs inte av detaljplanen. I övrigt har SGI:s synpunkter beaktats, se förvaltningens kommentarer till Länsstyrelsen under ”Geoteknik och bergteknik”.

Trafikverket

Infrastruktur

Planområdet ligger norr om väg 168 för vilken Trafikverket är väghållare. Högsta tillåtna hastighet är 70 km/tim. 2017 uppmättes årsdygnstrafiken till 2779 fordon. Vägen ingår i funktionellt prioriterat vägnät för kollektivtrafik.

Synpunkter

Trafikverket har inga synpunkter på föreslagen plan utifrån befintliga förhållanden. Trafikverket anser dock att om nya etableringar tillkommer samt ombyggnad av korsningen väster om planområdet, ska anslutningen ses över igen och flyttas till anslutande enskild väg väster om planområdet. Detta i enlighet med förslag på sidan 18 i planbeskrivningen. Vidare dialog med Trafikverket gällande detta är nödvändig när det blir aktuellt.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planförslaget utformas med förutsättningen att ombyggnad av korsningen väster om planområdet ska kunna byggas om vid framtida utbyggnad inom området. Fortsatt utbyggnad förutsätter ny planläggning, varvid samråd med bl.a. länsstyrelsen och Trafikverket kommer att ske.

YTTRANDEN FRÅN STATLIGA BOLAG

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och utanför planområdet, vilket redovisas i bifogade kartor. Inom kvartersmark vill Vattenfall ha u-område (4 meter brett) för 20 kV kablar, se bifogad dwg-fil.

Vattenfall vill även ha u-område för 10 kV kablarna. Dock är det osäkert läge för kablarna och därför ha en inmätning beställt. Det kommer att skickas en dwg-fil för 10 kV kablarna när det är granskning av detaljplanen.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall har riktlinjer som ska följas.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Vattenfall har den lokala elnätetsförsörjningen och nyanslutning kan beställas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Representanter för kommunen och Vattenfall har efter noggrannare studier och inmätningar kunnat konstatera att Vattenfalls elledningar (20 och 10 kV) ligger utanför aktuellt planområde varför inget behov av u-område finns. De befintliga ledningarna kommer inte heller komma i konflikt med återstående utbyggnad av tekniska anläggningar. Befintlig servisleddning, som enbart försörjer befintlig verksamhet, säkerställs genom nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägaren och Vattenfall om så inte redan har skett. I övrigt kommer kommunen och/eller verksamhetsutövaren följa Vattenfalls anvisningar.

Skanova AB

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Skanova har inga anläggningar inom markerat område. För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Förvaltningen noterar yttrandet.

YTTRANDE FRÅN REGIONALA ORGAN

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-12-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Grundkarta

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas. Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas. På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Genomförandetid

I plankartan anges att genomförandetiden ska vara 15 år men i planbeskrivningen skrivs det på ett ställe att den ska vara 15 år men på ett annat ställe 5 år. Detta måste rättas till.

Ledningsrätt

Under rubriken ”erforderlig fastighetsbildning” anges att ledningsrätt kan komma att krävas för ledningar till förmån för styckningslott. Ledningsrätt kan bara bildas för allmänna ledningar. För rättigheter för enskilda ledningar till förmån för en styckningslott bildas servitut.

Delar av planen som bör förbättras

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Grundkartan har uppdaterats och redovisning aktualitetsdatum, koordinatsystem och skala i förhållande till utskriftsformat mm har kompletterats. Genomförandetiden ska vara 5 år, vilket koordinerats mellan handlingarna. Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats angående kostnader och initiativ till fastighetsbildning.

Bohusläns museum

Efter granskning kan museet meddela följande:

Kulturhistorisk bakgrund

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

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet. Planområdet ingick i en arkeologisk utredning som utfördes av Bohusläns museum 2012. Inga kända fornlämningar påträffades inom området för aktuell detaljplanen. Däremot framkom en boplats Marstrand 113, L1959:1443 cirka 25 meter nordost om planområdet. Boplatsen tolkades vara av sten-bronsålderskaraktär ((Bohusläns museum rapport 2012:40).

En förundersökning utfördes 2013 av boplatsen L1959:1443 i avgränsande syfte. Efter avslutad undersökning ansågs att fornlämning 1959:1443 är att betrakta som avgränsad mot planområdet i sydväst. Fornlämningens ursprungliga utbredning kvarstår (Bohusläns museum rapport 2014:06 S19).

Bohusläns museum bedömer att avståndet mellan plangräns och fornlämning Marstrand 113/L1959:1443 är acceptabelt. Därmed har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet sett ur fornlämningssynpunkt.

Om plangräns mot öster förändras bör ni samråda med Länsstyrelse för att undvika att plangräns dras genom fornlämningsområdet tillhörande L1959:1443.

Sammanfattning

Som nämnts ovan har fornlämning Marstrand 113 /L1959:1333 avgränsats mot plangräns i sydväst genom förundersökning 2013. Därmed har Bohusläns museum inget att erinra mot detaljplanen sett ur ett fornlämningsperspektiv.

Skulle plangräns förflyttas bör ni kontakta länsstyrelsen för samråd för att undvika att plangräns berör fornlämningsområdet tillhörande L1959:1333.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbeskrivning uppdateras med information från museet. Plangränsen har inte justerats efter samrådet.

YTTRANDE FRÅN KOMMUNAL NÄMND

Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanfattning

Detaljplanen intill väg 168 utgör en del av entrén till Marstrand och syftar till att tillgodose behovet av verksamhetsmark i området. Verksamheterna som är tänkta att etablera sig här kan vara av industrikaraktär men ska enligt detaljplanen vara icke störande för omgivningen.

Miljöenheten yttrade sig senast 2015-08-31 över detaljplanen för Eriksbergs verksamhetsområde på Koön som då genomgick granskningsskede. Detaljplanen gick därefter för antagande men överklagades och upphävdes. Beslutet fastställdes i Mark och miljööverdomstolen den 10 oktober 2018. Beslut om nytt planuppdrag fastställdes den 19 juni 2019 av kommunfullmäktige och detaljplanen är nu utställd för samråd.

Miljöenhetens och bygglovsenhetens bedömning

Miljöenheten och bygglovsenheten har ingen erinran mot detaljplanen.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden tar yttrandet som sitt eget och har ingen erinran mot detaljplanen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Nämndens yttrande noteras.

YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA BOLAG

Bohus Räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten har innan samrådet lämnat synpunkter i bifogat yttrande på VA- och dagvattenutredning daterad 2019-12-15, som i första hand tar upp frågor som berör räddningstjänsten. Räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter på övriga samrådshandlingar.

Granskat underlag

VA- och dagvattenutredning, Rapport-81917, Arbetskopia 2019-11-15. Bilaga 1-7 till ovanstående rapport.

Bohus Räddningstjänstförbund har följande synpunkter:

Rubrik 2.9 Befintlig brandvattenförsörjning

Beskrivningen är något missriktad. Vad räddningstjänsten menar är att förutsättningarna för att släcka en fullskalig brand utan tillgång till tillräckligt mycket (kontinuerligt) vatten är mycket dåliga. En brand kan ge ett stort spektrum av konsekvenser beroende på hur och var den startar.

Rubrik 3.2 Förslag brandvattensystem

Utifrån räddningstjänstens perspektiv är båda alternativen möjliga. Dock förordar räddningstjänsten alternativ 2. Detta på grund av att alternativet uppfyller de behov som föreligger avseende brandvattenförsörjning utan att behöva använda sig av havsvatten vilket i sig kan ge konsekvenser.

Den föreslagna placeringen av brandpost är problematisk. Vid en kraftig brand i byggnaden/byggnaderna kan det bli svårt att komma åt brandposten på grund av värmestrålningen från branden. Brandvattnet behöver vara nåbart från båda sidorna av vägen vilket sannolikt gör att det krävs två brandposter.

Rubrik 8.2 Förslag Släckvattenhantering

Räddningstjänsten ser positivt på lösningen. Det är viktigt att avstängningsventilen skyltas tydligt och placeras på ett sådant sätt att räddningstjänsten kommer åt den vid en brand utan att riskera sin personal.

Tidigare yttrande

Tidigare yttrande påpekade även behovet av två tillfartsvägar från var sida om anläggningen. Detta är en fortsatt viktig aspekt att ta med i det vidare arbetet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planen utformas så att brandvattenförsörjning kan anordnas som ett lokalt brandpostnät med en reservoar på 380 m³ där påfyllning sker med takdagvatten.

Planbeskrivningen förtydligar att avstängningsventil för släckvatten ska placeras i ett tillgängligt läge skyddat vid brand. Detta regleras i planens genomförandeavtal. Beskrivningen justeras även angående befintlig brandvattenförsörjning

Planen utformas så att två tillfarter kan skapas.

YTTRANDEN FRÅN FASTIGHETSÄGARE

Marstrand 6:41

1. Sammanfattning

Som närmast berörda sakägare yrkar fastighetsägarna att detaljplanarbetet omgående avbryts. Efter att de två båthallar, som saknar bygglov, har rivits kan vidare planarbete och samråd ske. Planen ska inte styras av dessa båthallar, som tillkom på ett olagligt sätt och strider mot bl.a. 2 kap. 1-6 §§ PBL samt 3 kap. och 4 kap. 1-2 §§ MB.

Som sakägare yrkar fastighetsägarna på att en 10 m hög permanent vall ska anläggas som ett bestående skydd mot deras fastighet Marstrand 6:41 som hittills utsatts för betydande olägenheter med anledning av kommunens olagliga etablering av ett verksamhetsområde. Kommunen har sedan 2013 ignorerat lagstadgad myndighetsutövning och har via KS:s markförvaltning närligt arrende upplåtit kommunägd mark. KS får enligt 6 kap. 7 § kommunallagen, KL (2017:725) inte agera som myndighet i saken eftersom KS även företräder kommunen som markägare.

Fastighetsägarna uppmanar Kungälv kommun att aktivt föra en dialog med berörda sakägare i syfte att lägga till rätta förutsättningarna för att hitta en lösning till det bästa för berörda parter och för verksamhetsutövaren som arrendator. En arrendator har ingen stark ställning enligt 11 kap. 5 § Jordabalken. Både planläggning och olovligt byggande innebär att fortsatt arrenderätt kan förverkas och vägras. Det ser fastighetsägarna fram emot.

2. Olaglig politisk påtryckning 2008

Yttrandet tar upp historik från 2008 och framåt. Fastighetsägarna och deras juridiska ombud anser att bygglov givits olovandes och att politiker påverkat situationen.

3. Det ”nya” planförslaget och nödvändigheten av att påminna ansvariga kommunala företrädare om synder och tillkortakommanden hittills

Fastighetsägarna anser att syftet med planen kan ifrågasättas, att i efterhand godkänna båthallarna. De anser att planens utformning är helt styrd av byggnaderna. De skriver vidare om MoBNs inställning till bygglovgivningen och att fastighetsägarna inte hörts för bygglov till båthall 1. Enligt fastighetsägarna gjordes ingen lämplighetsprövning av lokaliseringen då båthallen skulle vara tillfällig. Alla berörda, både sakägare och myndigheter fick veta att hallen skulle rivas efter fem år. Marken skulle återställas när bygglovet löpt ut. Vid tidpunkten revs inte byggnaden utan hall 2 byggdes på egen risk för verksamhetsutövaren. Ingen av hallarna hade giltigt bygglov och MoBN har enligt sakägarna inte uppfyllt sin skyldighet med åtgärdsföreläggande av hallarna.

4. Uppdelningen av planområden i tid och rum

Fastighetsägarna menar att det inte finns någon rimlig förklaring till att dela upp planområdet och att nu ta fram planförslaget för norra delen bl a pga att området inte kan VA-försörjas förrän tidigast 2028. Orsaken till planläggningen är enligt fastighetsägarna att kommunen tror sig kunna undgå ansvar för tillsyn av byggnaderna.

5. Olagliga båthallar och en plan som är som jästen efter degen

Fastighetsägarna menar att gestaltningsprogrammet är fullt av motsägelser och verklighetsfrämmande, enligt dem framträder hallarna som landmärken i landskapet. Ett reviderat gestaltningsprogram blir ett falsarium då syftet är att hallarna ska stå kvar. Den omstartade planprocessen skulle inledningsvis ha prövat markens lämplighet för en verksamhetsetablering, utan hänsyn tagen till båthallarna och till utförda ingrepp i landskapsbilden och natur- och kulturmiljön. Enligt fastighetsägarna är verksamheten störande utifrån byggnadernas storlek i landskapsbilden, även om syftet med planen är att verksamheten inte ska vara störande. Inte heller miljökonsekvensbedömningen är värd sitt namn som godtar en förstörd naturmiljö.

6. Olika förutsättningar

Förutom att beskriva planens fysiska förutsättningar menar fastighetsägarna att även planens juridiska förutsättningar och nödvändiga förändringar borde beskrivas. De menar vidare att är politiskt oansvarigt att lägga fram en detaljplan utan att följa gällande plan- och bygglagstiftning samt miljölagstiftning.

7. Intilliggande fastighet Marstrand 6:41 och ”återskapande av grönska”

Fastighetsägarna menar att planhandlingen är missvisande och utelämnar deras fastighet då det står att bostadstomt finns i norr och söder. Enligt deras mening ligger fastigheten i öster och dess behov av hänsynstagande har åsidosatts.

Enligt fastighetsägarna är bestämmelsetexten till ”prickmark” fel uttryckt även om det står så i en propositionstext. Bestämmelsen borde lyda ”Mark där byggnader inte får placeras”. Eftersom inga upplag av båtar eller upplag av annat slag får finnas mot Marstrandsvägen borde bestämmelsen lyda: ”Mark där byggnader eller upplag inte får placeras”.

Befintlig infart ligger mycket olämpligt på ett trafikfarligt ställe. Planbeskrivning och plankarta stämmer inte överens, befintlig infart till planområdet är inte tillåten att ha över mark som utgör park eller naturmark och därmed måste samrådsförslaget förkastas menar fastighetsägarna.

8. Vall i kvarterets östra kant, friytor, m.m.

Kommunen har inte samrått förslaget att ta bort bullervallen med fastighetsägarna. Med befintlig vall har fastighetsägarna fått ett skydd mot en visuell störning i landskapsbilden, ljus och buller. Enligt fastighetsägarna borde verksamhetsutövarna bekosta och anlägga skydd för omgivningen.

9. Brandskyddet

Enligt fastighetsägarna behandlas inte brandskyddet och ingen riskanalys eller brandriskutredning är gjord. En detaljplan med så obefintligt skydd mot olyckor och som inte medger brandbekämpning är otillåten enligt PBL.

Fastighetsägarna tar upp flera olika lagstiftningar som reglerar brandskydd och hänvisar till PBL, LSO, Boverkets byggregler och regler från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Vidare tar de upp att enligt rekommendationer från Statens brandnämnd, 1983 (P83), där rekommendationer avseende byggnader för båtupplag och båtupplag beskrivs, ankommer det på kommunen att kräva beräkning av släckvattenbehov i samband med planläggning.

Enligt fastighetsägarna har inte regelverk och rekommendationer följts. De anser att en logisk och rimlig utgångspunkt för lokalisering av båtupplag borde vara i närhet av vatten. Dels för att säkra brandvattentillgång, dels för att båtarna kan ta sig dit för egen maskin och slippa transportera båtar på släp genom tät bebyggelse.

Fastighetsägarna hänvisar till yttranden från brandförsvaret och länsstyrelsen i andra planärenden avseende båtupplag. Brandförsvaret har upplyst om vikten av tillgång på släckvatten i närområdet året om och länsstyrelsen har påpekat att skyddsavstånd ska vara 50 m mellan båtupplag och bostäder.

Fastighetsägarna hänvisar till de allmänna riktlinjerna i ”Brandsyn i hamnar och på uppläggningsplatser för fritidsbåtar” som utgavs av Statens brandnämnd 1983. Enligt fastighetsägarna uppfyller befintlig verksamhet inte riktlinjerna som bl a omfattar brandgator och skyddsavstånd. Fastighetsägarna hänvisar också till ett examensarbete från LTH för fördjupning i ämnet. Där skildras bränder i båtupplag från 2004 och 2008.

Fastighetsägarna menar att förutsättningarna inte finns för att klara brandskyddet enligt BBR och att detaljplanen därför inte kommer klara ett överklagande.

10. Avsluta planarbetet

Detaljplan krävs för båthallarna och vid en planläggning ska alla hittills eftersatta regelkrav uppfyllas enligt fastighetsägarna. Det krävs en så omfattande reglering av upplagsområdet att det inte kan vara kvar i sin nuvarande omfattning och utformning. Fastighetsägarna yrkar att planarbetet avslutas och båthallarna rivs. I arbetet med detta yttrande har arkitekten och PBL-experten Göran Wahlberg deltagit.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Detaljplanen bereds av Utskottet för Samhällsplanering och Utveckling samt Kommunstyrelsen, och beslut om antagande tas av Kommunfullmäktige. Förvaltningens uppdrag är att planlägga för verksamhetsmark, inte specifikt för befintliga båthallar. Dessa har dock i planarbetet bedömts vara lämpliga. Den planläggningen som nu sker, tar inte ställning till historiken. Planförslaget utgår från situation idag och kommunens bedömning att marken är lämplig för verksamhetsmark. Behovet av verksamhetsmark och områdets lämplighet har prövats i bland annat kommunens översiktsplan antagen 2012 och Målbild Marstrand 2008. I detaljplanen prövas frågan mer i detalj. Att återställa aktuellt område till naturmark låter sig inte göras.

Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för bygglov. De felaktigheter som sakägaren anser har skett i tidigare bygglovhantering hanteras därför inte i planärendet. Planen grundar sig på de ställningstaganden som återges i ovanstående stycke och det som framkommer under planprocessen. Den är vare sig bundet till att följa tidigare bygglov eller att skapa en annan markanvändning än vad tidigare bygglov innebär. Planen är ett självständigt ärende, varför det inte krävs planen tar ställning till juridiska förutsättningar utifrån tidigare processer. Det är kommunens uppfattning att aktuellt planförslag och processen för att ta fram förslaget sker i enlighet med aktuell lagstiftning. I detta ingår att värdera de synpunkter som inkommer under samråd och granskning, och vid behov justera planförslaget med utgångspunkt från gällande lagar och regler.

Planen tas fram för att möjliggöra verksamhetsområde. Underlag för prövning av markens lämplighet för verksamheter tas fram under planprocessen, och beslut om detta tas vid planens antagande. Detaljplaner gäller generellt över lång tid. Befintliga byggnader kan därför ändras utifrån planens förutsättningar och på sikt bytas ut mot andra byggnader som möjliggör framtida behov. Revideringen av gestaltungsprogrammet görs för att anpassa det till nu aktuellt område och framtida utvecklingsmöjligheter för detta. Planen kompletteras inför granskning med bestämmelser om ytterligare naturmark, som ska planteras. Kraven på färgsättning förtydligas. Utifrån gestaltungsprogrammets anvisningar och planens bestämmelser bedöms bebyggelsen inom planområdet vara lämplig i sitt sammanhang.

Behovet av ytterligare verksamhetsmark bedöms vara större än vad som ryms inom planområdet. Valet att avgränsa planområdet enligt nuvarande förslag grundar sig på möjligheten att förse området med vatten och avlopp. Av VA-utredningen som ligger till underlag för planen framgår att behovet inom planområdet kan tillgodoses, men att ytterligare verksamhetsmark inte är möjlig. Kapaciteten för vatten och avlopp blir därmed styrande för avgränsningen.

Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att bostäder finns nordväst till nordost om planområdet samt söder om detta. Planbestämmelsen utgår från Boverkets rekommendationer, fastighetsägarnas åsikter noteras. Planförslaget utformas så att två tillfarter möjliggörs, detta utan att passera över naturmark.

Planen har kompletterats vad avser brandskydd. Det ska finnas en brandvattenreservoar inom området med tillräcklig kapacitet för räddningstjänstens behov. Det ska också gå att stänga av dagvattenavledningen så att föroreningar från släckvatten inte sprids. Två tillfarter skapas för att räddningstjänsten ska kunna nå fastigheten vid brand.

YTTRANDEN FRÅN ARRENDATOR

Ringens varv

Det nu föreliggande detaljplaneförslaget (utkast, planbeskrivning daterat 2019-12-19) avser till stor del en komplettering av tidigare upprättade planhandlingar, vilket medfört att de berörda delarna av planhandlingarna har reviderats och kompletterats.

Bland annat har förändringar i planavgränsningen (berörda fastigheter) och bedömningen av berörda riksintressena omprövats före och under tiden för framtagandet av samrådsförslaget. Vidare har avgränsningen av det nu föreliggande detaljplaneförslaget begränsats (plankartan), vilket enligt vår mening medför att även rubriceringen av planförslaget behöver revideras.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Rubriceringen ändras och m fl tas bort.

YTTRANDEN FRÅN ÖVRIGA

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Vid nybyggnation av industriområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Informationen förmedlas till fastighetsägaren.

Rosenlunds samfällighetsförening

Med anledning av den föreslagna detaljplanen rörande Eriksbergs verksamhetsområde finner vi att följande saker måste beaktas:

- a. Rosenlundsvägens infart måste breddas, idag kan ej två bilar mötas på ett säkert sätt. Samt att infarten till Fässbergs med bommar hindrar bilarnas säkerhet vid in- och utfart från Rosenlundsvägen.
- b. Kommunen måste beakta trafiksäkerheten för in- och utfart från Rosenlundsvägen eftersom infarten till Ringens båthallar medför dold sikt för in- och utfart Rosenlundsvägen.
- c. Vi anser också att kommunen bör ta ett större ansvar för Rosenlundsvägen än vad som gäller idag, det nya ansvaret bör täcka Rosenlundsvägen upp till krönet på Brännvinsliden. Detta medför en ökad belastning på Rosenlundsvägen om detaljplanen genomförs.
- d. Kommunen måste också ta ett större ansvar att hålla området kring Rosenlundsvägen i ett föredömligt gott skick så som samfällighetsföreningen idag gör. Det skall alltid vara rent och snyggt kring infarten till Rosenlundsvägen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Avsikten är att se över korsningen vid väg 168 och Rosenlundsvägen i samband med planeringen av verksamheter söder om aktuellt område. Avgränsning av huvudmannaskap får studeras i samband med detta.

Var ligger Brännvinsliden (populärnamn?) Har kommunen del i samfälligheten, eller kommer att få m.a.a. ny tillfart?

Marstrands Båtförening

Marstrands båtförening har tagit del av rubricerat detaljplane förslag för rubricerat område och tillstyrker dess genomförande.

Marstrands Båtförening arbetar i ett nära och konstruktivt samarbete med Hamnverksamheten i Marstrand, Kungälv kommun. Föreningens syfte är att tillvarata och bevaka båtplatsinnehavarnas intressen vad gäller hamnens drift, underhåll och utveckling. Föreningen har mer än 800 medlemmar med stark lokal förankringen. Allt arbete sker ideellt av personer med stor maritim erfarenhet och kompetens.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Föreningens yttrande noteras.

Naturskyddsföreningen i Kungälv

Allmänt

Området är en del av Marstrand, vilket är ett av Sveriges mest besökta och värdefulla turistobjekt med en unik historisk miljö med det mäktiga och orörda kustlandskapet på Södra Koön, med bl.a. betade strandängar och dramatiska bergsformationer. Ingrepp i denna unika miljö som till stora delar har landskapsbildskydd och även stora och unika naturvärden, måste göras med mycket stor försiktighet. Mjölkekilen som kvarvarande grund vik på Bohuskusten är en viktig del i att återuppbygga sviktande fiskbestånd och bidrar till ett hållbart utnyttjande av havets resurser.

Yrkande

Mjölkekilen och Mittsund måste fortsättningsvis få liknande vattenflöde och med motsvarande kvalité eller bättre än dagens.

- Detta bör nås med de föreslagna åtgärderna görs enligt VA-dagvattenutredningen. Tex. dagvatten från tak leds till Mjölkekilen utan att förorenas på vägen. Dagvatten från asfalt som kan vara förorenat från verksamheten med båtar

där även tillverkning kan förekomma. För detta är det viktigt att detta görs enligt förslaget med olje- och slamavskiljare innan det leds ut i det öppna diket mot Mittsund.

- Ett vattenprovingsställe bör finnas vid utrinningen till diket som leder till Mittsundet, kontrollbehov utreds. Enligt försiktighetsprincipen och kunskapskravet bör det finnas denna kontrollmöjlighet. Både Mjölkekilen som grundområde och Mittsundet med ålgräs är viktiga vattenområde.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskningen. Omhändertagande av dagvatten avses ske i enlighet med de intentioner som föreningen efterfrågar.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av planförslaget

- Geoteknisk och bergteknisk utredning har tagits fram. Efterfrågade åtgärder säkerställs i planförslaget.
- Dagvattenutredning har uppdaterats. Efterfrågade åtgärder säkerställs i planförslaget.
- Brandvattenförsörjning och säkerhet vid släckning samt miljömässigt korrekt hantering av släckvatten säkerställs.
- Höjdsättning av mark för att klara skyfall säkerställs
- Gestaltningsprogrammet har uppdaterats. Planteringskrav mot angränsande vägar har införts.
- Plankarta och beskrivning har setts över så att uppgifter om grundkarta mm redovisas samt att genomförandetid och planens namn överensstämmer.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Kvartermarken har utökats något i den nordöstra delen, för att möjliggöra bättre tillgänglighet till hallbyggnaderna
- Planbestämmelser för byggnadernas utformning, omfattning har uppdaterats för att överensstämma med planens syfte att befintliga byggnader ska kunna stå kvar.

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

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Marstrand 6:41	Yrkar att planarbetet avbryts. Processen och vissa planbestämmelser följer inte lagstiftningen. Anser att olovligt byggda hallar ej ska sanktioneras. Även området söder om väg 168 bör ingå. Tillfarten är trafikfarlig.	Samråd
Rosenlunds samfällighetsförening	Anser att infarten behöver breddas och trafiksäkerheten på Rosenlundsvägen bör förbättras	Samråd

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 3 juni 2020