

Samrådsredogörelse  
**DETALJPLAN FÖR  
KUNGSVIKEN 1:25**  
Granskningshandling

Orust kommun  
Västra Götalands län

Upprättad den 30 januari 2023 av  
Sektor samhällsutveckling, Orust kommun

Diarienummer KS/2015:1817



## HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planhandlingarna har varit föremål för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 2018 07 04 – 2018 08 18.

Under samrådet har det inkommit 26 yttranden. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i denna samrådsredogörelse.

## LÄSINSTRUKTIONER

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av inkomna synpunkter under samrådsperioden samt redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Yttranden är redovisade i normal text och kommunens svar är redovisad i kursiv text.

En del synpunkter har återkommit i många yttranden och har sammanfattats och besvarats nedan, se ”Ofta förekommande synpunkter”, sida 5.

Samtliga yttranden finns i sin helhet i kommunens fysiska och digitala arkiv.

# SAMMANFATTNING

Myndigheter, organisationer och privatpersoner har inkommit med yttranden som pekar på ett antal förändringar som krävs av planförslaget. Efter samrådet har föreslaget till ny detaljplan för del av Kungsviken 1:25 omarbetats i flera avseenden. De större förändringar som skett sammanfattas här:

Planområdet har minskats i den södra delen både vad avser landområde och vattenområde. De områden som lyfts ut ur planförslaget är sådana områden där det mark- och vattenutnyttjande som anges i den gällande detaljplanen inte avses att förändras.

Antalet fritidshus har minskats från 16 till 9. 7 av fritidshusen har ersatts med ca 70 förråd i den östra delen av planområdet. Detta för att anpassa planförslaget bättre till omgivningen och för att det finns en efterfrågan på båtplats med tillhörande förråd. Förändringen innebär även att de omkringliggande fastigheterna bevarar en större del av sin utsikt.

Statusen för den föreslagna gångbryggan/gångvägen väster om fritidshusen har ändrats från kvartersmark med x-beteckning till allmänplatsmark. Bredden föreslås bli 1,8 meter.

Vissa ändringar föreslås beträffande områden som upplåtits som gemensamhetsanläggning (Kungsviken ga:3 och ga:5 samt Brattås ga:2). Även vissa ändringar av gällande ledningsrätter föreslås. Dessa ändringar redovisas tydligt i planbeskrivningens genomförandedel.

De geotekniska föreskrifterna har omarbetats i enlighet med de synpunkter som framförts av SGI och uppdaterad geotekniskutredning.

Redovisningen av hur stigande havsnivåer och följande översvämningsrisker har hanterats har kompletterats och förtydligats.

Det område där det generella strandskyddet inträder när den gällande detaljplanen upphävs i samband med lagkraftvinnandet av det nya planförslaget är betydligt mindre än kommunen angivit i samrådshandlingen. Det område där det generella strandskyddet föreslås upphävas minskas därmed i motsvarande grad. De särskilda skäl som anförs till stöd för upphävande av strandskyddet har också förtydligats.

## OFTA FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER

En del synpunkter är ofta förekommande och står sammanfattade nedan med kommunens svar. Yttranden innehållandes dessa synpunkter har hänvisats hit för att undvika upprepningar i redogörelsen.

### **Biltrafik och parkering**

Många uttrycker oro kring ökade trafikmängder och parkeringssituationen i Kungsviken. Man är orolig för att situationen är ansträngd redan idag och menar att det nya planförslaget som möjliggör boende inom Kungsviken 1:25 kommer försämra situationen avsevärt.

*Kommentar: Generellt brukar kommunen utgå från att belärshus genererar ca 4,5 - 5 fordonsrörelser per dygn i genomsnitt. Erfarenhetsmässigt vet man att fritidshus genomsnittligt genererar betydligt färre fordonsrörelser än belärshus. Normalt är vistelse i fritidshuset förenat med semester och ledighet, vilket gör att det blir färre resor till och från arbetet mm.*

*Det aktuella området är inriktat i första hand mot personer med intresse för hav och båtliv. Detta innebär sannolikt också att en högre andel av de utflykter som görs från området kommer att ske med båt i jämförelse med förhållandena i ett mera "landbaserat" fritidshusområde.*

*Med dessa utgångspunkter har kommunen antagit att området kommer generera ca 2,5 fordonsrörelser/dygn och enhet. Totalt innebär detta att de 9 fritidshusen fullt utbyggt kommer att generera ca 22 fordonsrörelser/dygn totalt. Den trafik som småbåtshamnen genererar har inte medräknats här då hamnen är redan fullt utbyggd och den nya planen kommer inte att medföra någon förändring.*

*Om området skulle byggas ut enligt gällande plan kommer även det innebära förändring i antal trafikrörelser. Hur stora trafikmängder som kommer att genereras per enhet om området byggs ut med hammagasin/sjöbodan enligt förutsättningarna i den gällande detaljplanen är lite mer svårbedömt. Kommunen bedömer dock att trafikgenereringen per enhet kommer att bli mindre när inte boende tillåts.*

*Samtidigt kan kommunen konstatera att i andra jämförbara områden som t.ex. Lavö Hamn och Stockens Marina är de hammagasin/sjöbodan som har uppförts där ganska intensivt utnyttjade under högsäsong. Det är inte orimligt att anta att hammagasin/sjöbodan som uppförs inom Kungsviken 1:25 kommer att bli utnyttjade på ett likartat sätt. Mot denna bakgrund har kommunen bedömt att varje enhet genererar 1,5 fordonsrörelser/dygn under högsäsong. Totalt innebär detta att man får en trafikgenerering på  $1,5 * 16 = 24$  fordonsrörelser/dygn om området byggs ut enligt den gällande detaljplanen.*

*Skilnaden mellan de två utbyggnadsförslagen blir marginell, men en utbyggnad enligt det nya förslaget kan förväntas generera lite färre trafikrörelser än en utbyggnad enligt gällande plan. Det bör även noteras att huvuddelen av trafiken från och till området kommer att riktas åt nordöst. Denna trafik kommer knappast att belasta trafiksystemet i övriga Kungsviken.*

*Kommunen är medveten om att parkeringssituationen i Kungsviken sommartid är ansträngd. Området har därför utformats så att det finns utrymme för två bilplatser inom respektive fritidshustomt. Småbåtshamnen är idag fullt utbyggd i enlighet med vad som medges enligt den gällande detaljplanen. Någon ytterligare utbyggnad möjliggörs inte i detaljplanen. För båthamnens behov anordnas totalt ca 30 parkeringsplatser. Av dessa platser är 24 placerade inom Kungsviken 1:25 söder om det område som omfattas av det nya planförslaget. Detta*

område är redan i den gällande detaljplanen avsatt för parkeringsändamål och området tas därför inte med i det nya planförslaget. Resterande 6 platser för hamnens behov är placerade inom planområdet.

Normal praxis när man planerar småbåtshamnar i externa lägen där merparten av båtägarna kan förväntas ta sig till och från hamnen med bil är att man planerar 2 bilplatser för 3 båtplatser (en situation där alla båtägare är ute med båten samtidigt förekommer knappast). Med den principen skulle det varit önskvärt med 32 parkeringsplatser. Med tanke på att en stor andel av de som har/ kommer att ha sin båtplats inom Kungsviken 1:25 kan förväntas vara boende i Kungsviken som har möjlighet att ta sig till sin båt till fots eller cykel bedömer kommunen att 30 parkeringsplatser tillgodoser behovet som hamnen genererar. Möjligheten att förvara sina saker i förråden som är kopplade till båtplatserna bidrar även till att behovet av att använda bilen för transport till båtplatserna minskar.

Totalt möjliggörs 48 parkeringsplatser inom fastigheten Kungsviken 1:25 vilket bedöms vara tillräckligt många platser för att tillgodose behovet inom fastigheten. Oavsett om området byggs ut enligt gällande detaljplan eller enligt förslaget till ny detaljplan kommer det parkeringsbehov som genereras inom fastigheten också att kunna tillgodoses inom fastigheten.

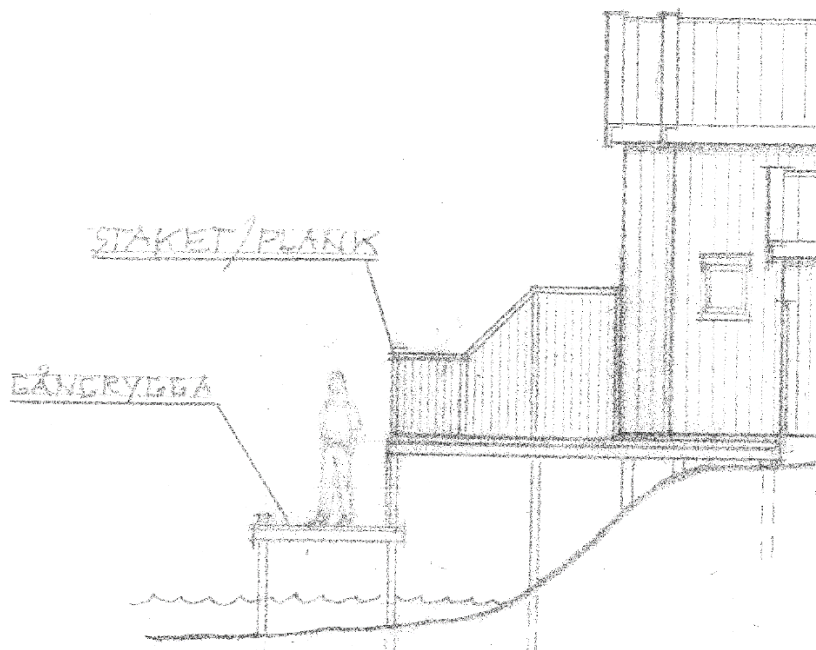
Som en jämförelse kan t.ex. nämnas att Lervikshamnen i Mollösund där parkeringssituationen fungerar bra. Totalt finns det ca 280 båtplatser disponerar endast ca 60 parkeringsplatser. Det motsvarar 1 parkeringsplats på ca 4,5 båtplatser, alltså mångdubbelt färre parkeringar per båtplats än vad som planeras inom Kungsviken 1:25.

### **Allmänhetens möjligheter att röra sig i området**

Många uttrycker oro kring att området inte blir lika tillgängligt för allmänheten om det byggs ut enligt förslag till ny detaljplan. Man uttrycker att alla friytor i Kungsviken blir in-tecknade vilket innebär en försämring av samhället.

Kommentar: Den nya detaljplanen innebär att allmänhetens möjligheter att röra sig inom området längs strandlinjen utökas jämförelse med om utbyggnaden skall ske enligt den gällande detaljplanen. Detta på grund av den föreslagna gångbryggan/ strandpromenaden mellan bebyggelsen och vattnet, se skiss nedan. När det gäller gångbryggan kommer denna att läggas i ett lägre plan än de föreslagna bryggdäcken framför fritidshusen. Det skall också anordnas ett avskiljande staket mellan gångbryggan och bryggdäcken. Man kommer därför att kunna röra sig på gångbryggan utan att behöva känna att man inkräktar i någons hemfridszon. Se skiss nedan.

I övrigt är förutsättningarna för allmänheten att röra sig i och genom området likvärdiga i gällande plan och i det nya förslaget. Området är planlagt som kvartersmark både i gällande detaljplan och i det nya förslaget. Inga nya friytor in-tecknas i förslaget till ny detaljplan. De ytor som idag kan upplevas som friytor är redan i gällande plan reglerade som kvartersmark och kan bebyggas.



### Möjlighet för isättning och upptagning av båtar inom fastigheten

Från flera håll har det framförts kritik mot det nya planförslaget där man menar att detta kommer att omöjliggöra eller försvåra möjligheterna att ta upp och sjösätta båtar inom fastigheten. Dessa möjligheter, som man menar finns idag, framhålls som en viktig resurs för samhället och de boende.

*Kommentar:* Den nya detaljplanen kommer inte att medföra några förändringar av vare sig de fysiska eller de juridiska förutsättningarna att även fortsättningsvis utnyttja fastigheten för sjösättning och upptagning av båtar jämfört med om utvecklingen av fastigheten skall ske enligt den nu gällande detaljplanen. Den befintliga rampen kommer att finnas kvar liksom betongkajen där man kan köra fram till sjökanten med en lastbil. Likaså kommer fastigheten Kungsviken 1:25 även fortsättningsvis vara en privatägd fastighet.

### Påverkan på samhällsbilden/kulturmiljön.

Man uttrycker oro för att en utbyggnad enligt förslaget till ny detaljplan för Kungsviken 1:25 får en negativ påverkan på kulturmiljön och samhällsbilden i stort. Man menar att förslaget till ny detaljplan helt tar avstånd från vad Kungsviken är idag med hänseende till varvsverksamhet och båtliv. Man menar även att en utbyggnad enligt gällande plan inte får samma negativa påverkan på samhällsbilden och kulturmiljön eftersom denna är bättre anpassad till omgivningen både utformningsmässigt och i fråga om den verksamhet som planen medger.

*Kommentar:* Planens inriktning har förändrats sedan samrådet. Syftet med förändringen är att anpassa förslaget bättre till kulturmiljön och det båtliv som platsen förknippas med. Sedan samrådet har även antalet byggnader

ansedda för fritidsboende minskats och 70 förråd kopplade till båtplatserna möjliggjorts. Sjöbodförråden får en utformning och storlek i enlighet med traditionella mindre sjöbodar. Kommunens uppfattning är att en utbyggnad enligt förslaget till ny detaljplan inte kommer att medföra någon oacceptabel påverkan på samhällsbilden och kulturmiljön. Snarare vill kommunen hävda att en utbyggnad med omsorgsfullt utformade fritidsbus och sjöbodsförråd kommer att medföra ett lyft för samhällsbilden i jämförelse med den befintliga grusplanen. Fritidsbusen som föreslås är anpassade efter omgivningen med en utformning och storlek som påminner om små hamnmagasin.

Oavsett om området byggs ut enligt gällande plan eller enligt förslag till ny detaljplan så kommer det inte att medföra någon påtaglig skada på samhällsbilden eller områdets kulturvärden. Båda alternativen innebär en rimlig anpassning till den befintliga miljön. Det nya förslaget möjliggör en mer småskalig utveckling av platsen, byggnaderna är lägre och har mindre volym. Dock möjliggörs fler byggnadskroppar.

Den största skillnaden mellan gällande plan och förslag till ny plan är att boende delvis tillåts i det nya förslaget

### **Boende inom hamnområdet**

Många menar att det är olämpligt med boende inom hamnområdet på grund av närheten till varvsverksamheter som finns där. Att boende har medgetts i hamnmagasinen på andra sidan viken är inget argument för utbyggnad av Kungsviken 1:25.

Man lyfter att området har vid flera tillfällen översvämmats och att det i gällande detaljplan finns redan avsatta områden för en utbyggnad/utveckling av Kungsviken för boende av olika slag och behov.

Man tycker det är anmärkningsvärt att det nu även ska bli möjligt att bo i hamnområdet på östra sidan. Man menar att det i gällande plan och i processen att ta fram den har legat stor vikt vid att området ska användas för hamnverksamhet, och att boende ska lokaliseras utanför samhällets centrala delar och att bostäderna ska vara av helårsstandard. Ställer sig frågande till att kommunen nu ändrar sig och vill tillåta boende i området trots att det finns genomförandetid kvar i gällande plan.

*Kommentar:* Någon skyddszon runt Gösta Johanssons varv finns inte och bedöms inte heller vara motiverad. Om det kommer igång verksamhet vid detta varv ser kommunen positivt på detta. Verksamheten här bör bli av mer hantverksartad karaktär och bedöms därför inte medföra sådana störningsrisker som den mer industriellt inriktade produktionen vid Malövarvet. Malövarvet ligger på ett sådant avstånd från planområdet så att det inte utgör någon risk för störning.

Kommunen har ingen princip som säger att boende inte kan tillåtas i hamnområden, det är en fråga som får prövas från fall till fall. Den tidigare ägaren av fastigheten Kungsviken 1:25 bedrev en hamn- och båtserviceverksamhet inom området. Den gällande detaljplanen är, vad avser aktuell fastighet, i hög grad utformad med utgångspunkt från de önskemål som framförts av den förra fastighetsägaren. Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft har fastigheten sålts och fått en ny ägare. Den nya ägaren till fastigheten har aviserat att han inte anser att fortsätta att utveckla båtserviceverksamhet i området. Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för att få möjlighet att i detaljplan pröva förändrad markanvändning på sin fastighet. Kommunen har ställt sig positiv till förändringen och har därmed startat arbetet med en ny detaljplan. Området bedöms redan, genom de byggrätter som finns i den gällande detaljplanen, vara ianspråktaget för bebyggelse. Det råder också stor efterfrågan på havsnära fritidsboende i kommunen. Genom att utnyttja ett område som redan, genom de byggrätter som finns i gällande detaljplan, måste betraktas som ianspråktaget bedöms en viss avlastning ske av bebyggelsetrycket på mer orörda områden.



Den gällande detaljplanens intention är att ny bostadsbebyggelse huvudsakligen skall lokaliseras utanför hamnen och samhällets centrala delar. Förslaget till ny detaljplan för Kungsviken 1:25 innebär dock inte någon nylokalisering av bebyggelse i Kungsviken. Planarbetet innebär en prövning av lämpligheten av att i den gällande detaljplanen redan föreslagna nybebyggelsen inom Kungsviken 1:25 delvis får utnyttjas för bostadsändamål.

Kommunens uppfattning är att man kan dra paralleller till magasinerna på västra sidan av viken. I det ena fallet handlar det om redan uppförda byggnader där det i tidigare detaljplan endast har varit tillåtet med hamnändamål och där man ändrat detaljplanen så att nu även boende tillåts. I fallet Kungsviken 1:25 handlar det om befintliga byggrätter för hamnmagasin/ sjöbodrar som ändras på ett sådant sätt att boende delvis tillåts.

Den största förändringen som den nya detaljplanen kommer att medföra är att det även blir tillåtet att bo i byggnaderna närmast vattnet. De får inredas för fritidsboende. Kommunens uppfattning är att en sådan konvertering inom 1:25 kommer att medföra mindre olägenheter för boende i samhället än motsvarande konvertering på västra sidan viken. I dessa magasin kommer det att inrymmas 23 lägenheter, alltså betydligt fler bostäder än inom Kungsviken 1:25. Trafiken till och från dessa magasin kommer också till 100 % att dras genom samhällets centrala delar. Från 1:25 kommer en betydande del av trafiken till och från området att vika av åt nordöst utan att passera de centrala delarna.

Den gällande detaljplanen har förutsatt att alla nya bostadshus i Kungsviken skall utföras med åretruntstandard. I detta fall finns det dock skäl att frångå denna princip. För att ett område skall bedömas vara lämpligt för permanentboende krävs, med hänsyn till befarad framtida höjning av havsnivån och därav följande översvämningsrisk, att marknivån inte är lägre än + 2,8 meter. Lägst golvnivå bör vara över +3,0 meter. Att höja marken till den nivån har bedömts som olämpligt i detta fall utifrån geotekniska förutsättningar samt negativ påverkan på landskapsbild. En höjning av marknivån till nivån + 2,4 meter har bedömts rimlig och fullt möjlig med hänsyn till de geotekniska förhållandena om utfyllnaden delvis görs med lättare fyllnadsmaterial. Med de förutsättningarna bedöms området kunna fungera i åtminstone 75 år. Det har bedömts vara en fullt acceptabel anskrivningstid för ett mindre enklare bostadshus.

När den gällande detaljplanen är fullt utbyggd kommer det att finnas ca 177 bostäder i samhället. Den föreslagna detaljplanen för del av 1:25 innebär att ytterligare 9 bostäder tillkommer, alltså en marginell ökning av bostäder.

Kommunen har full respekt för att närboende kan känna oro inför förändringar i närmiljön. Kommunen bedömer dock att en förändring i enlighet med det nya detaljplaneförslaget inte kommer medföra några påtagligt negativa konsekvenser i förhållande till om området byggs ut enligt den gällande detaljplanen. För de närmaste grannarna kommer den nya detaljplanen att medföra mindre utsiktspåverkan än den gällande detaljplanen genom att byggnaderna blir lägre.

## INKOMNA YTTRANDE

Inkomna yttranden följer ordningen myndigheter, organisationer och föreningar, kända sakägare och sist andra än sakägare. Yttranden från myndigheter återges nedan i sin helhet. Yttranden från organisationer, föreningar, kända sakägare och andra än sakägare har sammanfattats och organiserats med ämnesrubriker. Varje ämne besvaras av kommunen för att förbättra läsbarheten.

Kommunen undviker att skriva ut personuppgifter i dokumentet med undantag av fastighetsbeteckningar. Versionen som läggs ut på hemsidan har bortredigerat även fastighetsbeteckningen men originalversionen är allmän handling som kan begäras ut i fysisk form.

## YTTRANDEFÖRTECKNING

<b>MYNDIGHETER .....</b>	<b>11</b>	<b>KÄNDA SAKÄGARE.....</b>	<b>19</b>
Länsstyrelsen .....	11	██████████ .....	20
Statens Geotekniska Institut, sGI... 14	14	██████████ .....	22
Lantmäteriet .....	14	██████████ .....	23
Polisen .....	15	██████████ .....	24
Bohusläns museum .....	15	██████████ .....	31
EiLevio.....	15	██████████ .....	32
Skanova .....	15	██████████ .....	32
<b>FÖRETAG OCH FÖRENINGAR</b>	<b>16</b>	Lista undertecknad av 17 personer..	32
Brattås-Kungsviken		<b>ANDRA ÄN SAKÄGARE .....</b>	<b>33</b>
samfällighetsförening .....	16	██████████ .....	33
Sektor omsorg .....	16	██████████ .....	37
Föreningen Kungsviken.....	16	██████████ .....	40
Naturskyddsföreningen på Orust....	17	██████████ .....	41
Kulturföreningen Gösta Johanssons		██████████ .....	42
Varv .....	18		

# MYNDIGHETER

## LÄNSSTYRELSEN

*Yttrande 1.26*

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Mot bakgrunden av att området redan idag utgör planlagd kvartersmark med tillhörande byggrätter för olika ändamål bedömer Länsstyrelsen att den föreslagna kompletteringen till nuvarande markanvändning är rimlig för att få ett mer effektivt utnyttjande av strategisk mark på orten. Vissa frågor kring översvämningsrisken och geotekniken behöver förtydligas ytterligare.

Planförslaget medför en från allmän synpunkt långsiktigt god hushållning med resurser genom utnyttjande och komplettering av redan påverkade och exploaterade mark- och vattenområden samtidigt som passagemöjligheter genom området möjliggörs i den nya detaljplanen.

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas. Det krävs att vissa förtydliganden och klarlägganden redovisas till granskningskedet beträffande bland annat hur det kommunala avloppet och infartsvägen kan anordnas med hänsyn till översvämningsrisken. De synpunkter som SGI har avseende de geotekniska förutsättningarna i området behöver också hanteras i det fortsatta planarbetet.

Med nuvarande underlag bedömer Länsstyrelsen att det behöver förtydligas och klarläggas att bebyggelsen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. De geotekniska förutsättningarna samt byggnadernas funktion i samband med höga havsnivåer avseende avloppsfrågan och infartsvägen behöver säkerställas och förtydligas.

### **Riksintressen**

Planområdet berörs av riksintresse för yrkesfisket och av geografiska hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att dessa riksintressen inte påverkas av planförslaget i sådan grad att någon påtaglig skada riskerar att uppstå. Inget Natura 2000-område påverkas av utbyggnaden eftersom planförslagets omgivningspåverkan i huvudsak är av lokal karaktär.

### **Strandskydd**

Området omfattas i nuläget inte av strandskydd. I samband med planläggning inträder det generella strandskyddet för de delar av planområdet som omfattades av detaljplan 1 juli 1975. Detta gäller den södra delen av planområdet. Den mer exakta plangränsen för den gamla byggnadsplanen i förhållande till nu aktuellt planområde behöver därför redovisas i planhandlingarna. För de delar där strandskyddet återinträder behöver kommunen göra en ny strandskyddsprövning och se över behovet av ett eventuellt upphävande och kravet på att tillgodose en fri passage i enlighet med 7 kap 18 f § miljöbalken. Länsstyrelsen förutsätter att strandskyddet inte avses att upphävas inom användningsområde Natur längst i söder.

### **Översvämningsrisk**

Länsstyrelsens planeringsunderlag ”Stigande vatten” rekommenderar att en säkerhetsmarginal på ytterligare 0,5 meter, utöver den beräknade nettohöjningen av havsnivån, bör tillämpas för bostadsändamål för att ha ett mer långsiktigt perspektiv och marginal för osäkerheterna i vilken takt som klimatförändringarna kan uppstå. Kommunen behöver redovisa tydligare vilka möjligheter och/eller svårigheter som finns för att höja skyddsnivån ytterligare knappt 0,5 meter. Även om den nya bebyggelsen avses bli relativt små och enkla fritidshus så kommer troligtvis den ekonomiska skadan av en eventuell översvämning att bli relativt hög. Det finns heller inget som hindrar åretruntboende, vilket i så fall innebär en avsevärt större skada rent funktionsmässigt.

För bostadsändamålet är det viktigt att själva funktionen boende kan fungera även under en tillfällig översvämningssituation. Detta förutsätter att de kommunaltekniska systemen fungerar och att tillgängligheten till och från området är säkerställd. Länsstyrelsen efterfrågar en beskrivning av hur främst avloppet kan antas fungera vid extrema vattenstånd men även tillgången till vatten, värme och el behöver redovisas. Nivån på anslutningsvägen till och från planområdet behöver beskrivas för att få en uppfattning om områdets tillgänglighet i krissituationer, inte minst för blåljusfordon men även för de boendes persontransporter.

Länsstyrelsen anser vidare att även ett längre tidsperspektiv med högre havsnivåer bör översiktligt belysas i planarbetet. Planbeskrivningen bör ge en något ”utzoomad” bild, gärna med kartunderlag, av översvämningens risker mer generellt för Kungsviken, eller de delar av Kungsviken som uppenbart hänger ihop med planområdet utifrån översvämningsspektiv. Framförallt behöver man tänka till kring om, var och vilka åtgärder som kan tänkas behöva bli nödvändiga på längre sikt. Det är viktigt att planeringen i det aktuella området inte onödigtvis förhindrar, försvårar eller fördröjer åtgärder som kanske skulle kunna göras i ett större helhetsperspektiv. Det är även viktigt att i detaljplanen reflektera över behovet att skapa flexibilitet och anpassningsbarhet för framtida skyddsåtgärder mot stigande vatten (ett adaptivt synsätt). Det bör vara möjligt att i olika steg eventuellt höja skyddsnivån i takt med en förväntad havsnivåhöjning.

### **Geoteknik**

Statens geotekniska institut har lämnat ett yttrande där man har vissa synpunkter avseende bland annat behovet av att uppdatera de geotekniska undersökningarna som gjorts tidigare. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än SGI i fråga om de kvarstående oklarheter som behöver redovisas avseende stabilitetsförhållandena.

### **Vatten**

Det är oklart om den nya detaljplanen medger en utfyllnad i strandområdet till skillnad från gällande plan. Planbeskrivningen bör kompletteras med en beskrivning av nuvarande förhållanden på platsen och vilken påverkan en utfyllnad kan få på eventuella naturvärden.

Utfyllnad i vattenområde är en vattenverksamhet enligt 11 § miljöbalken. Det kan därför krävas en anmälan till Länsstyrelsen eller ansökan till Mark- och miljödomstolen för utfyllnaden och eventuell brygga i strandlinjen. Utifrån de uppgifter som redovisas i planbeskrivningen går det inte att ta ställning till de eventuella åtgärder som eventuellt skall utföras i vatten.

### **Kulturmiljö**

Planområdet har tidigare i sin helhet omfattats av arkeologisk utredning för både land- och vattenområde (Bohusläns museum rapport 2010:14). Inga fornlämningar berörs av det aktuella planförslaget.

Kungsviken utgör en utpekad kulturmiljö i Orust kulturmiljöprogram från 1994. Karakteristiskt för miljön är varven med båtbyggande ända fram i modern tid. Husen i samhället är av skiftande ålder och karaktär men berättar tillsammans med båthallarna om den historiska bakgrunden. Flera äldre bostadshus är mycket väl bevarade. Sammantaget betyder det att bebyggelse bör smälta in i befintlig miljö i så hög grad som möjligt med avseende på skala, utformning och materialval.

### **Föreordnad mark**

Som en försiktighetsåtgärd för eventuella föroreningar i fyllnadsmassor bör en planbestämmelse, alternativt upplysning, införas om att vid schaktningsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas. Eventuella arbeten i vatten bör föregås av provtagningar av bottensediment, vilket behöver regleras i plankartan.

### **Behovsbedömning**

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

*Kommentar: Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter beträffande den geotekniska utredningen och vad gäller planens anpassning till förväntad havsnivåhöjning. I plankartan finns bestämmelser om att marknivån ska vara +2,4m, färdigt golv i fritidsbostäderna regleras till +2,7 m och översvämningssäkerkonstruktion i fritidshusen till +3,0. Nivåerna är satta utifrån platsens specifika geografiska och geologiska förutsättningar. Resonemanget beskrivs mer ingående i planbeskrivningen.*

*Planområdet har begränsats åt söder i förhållande till samrådsbehandlingen. Det område som tidigare omfattades av byggnadsplan från 1960 har redovisats i planhandlingarna. Det område där det generella strandskyddet inträder när detaljplanen vinner laga kraft begränsas därmed till det område som markerats med röd begränsningslinje på kartan på sid 36 ovan (kommentaren till yttrande 1.20 från Naturskyddsföreningen). Området redovisas också på plankartan.*

*Det område där det generella strandskyddet inträder när detaljplanen vinner laga kraft är ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte är tillgängligt för allmänheten. Det är inhägnat och bebyggt med en mindre sjöbod/förrådsbyggnad. Området utgörs av en grusad plan som avslutas med en sprängstensslänt mot vattnet och användes för uppläggning av båtar och båtutrustning mm.*

*Detaljplanen innehåller en bestämmelse om upphävande av strandskyddet. Enligt kommunens uppfattning har området tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.*

*För att förbättra förutsättningarna för allmänheten att röra sig i anslutning till vattnet skall exploatören anlägga en gångbrygga mellan vattnet och de föreslagna fritidshusen. Denna gångbrygga med tillhörande anslutningar mot allmänna gångstråk utgör allmänplatsmark i detaljplanen.*

*När det gäller gångbryggan kommer denna att läggas i ett lägre plan än de föreslagna bryggdäcken framför fritidshusen. Det skall också anordnas ett avskiljande staket mellan gångbryggan och bryggdäcken. Man kommer därför att kunna röra sig på gångbryggan utan att behöva känna att man inkräktar i någons hemfridszon. Utformningen av gångbryggan redovisas mer detaljerat på sidan 6 ovan samt i planbeskrivningen.*

*Endast ett mindre område (ca 25 m<sup>2</sup>) kommer att fyllas ut i vattnet (se planbeskrivningen). Uteplatserna framför de föreslagna fritidshusen samt föreslagna gångbrygga är avsedda att utföras som bryggdäck på pålar enligt skissen på sidan 18 ovan. Exploatören har tidigare inlämnat en anmälan om vattenverksamhet som även innefattade ett liknande bryggdäck utanför de i gällande detaljplan föreslagna magasinerna/sjöbodarna. Länsstyrelsen fattade beslut i*

denna fråga 2016-02-22 (Dnr 535-43781-2015). De i det nya planförslaget föreslagna trädäcken är något större än tidigare förslag vilket troligen innebär att ny anmälan behöver göras.

Exploatören kommer att upplysas om att tillsynsmyndigheten skall kontaktas vid schaktningsarbeten i området.

## STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT, SGI

### Yttrande 1.18

De geotekniska fältundersökningarnas omfattning motsvarar detaljerad undersökningsnivå och bedöms generellt vara tillräckliga för planskedet.

I den till planen hörande geotekniska utredningen relaterar Markera sina stabilitetsresultat till de av Ramböll tidigare utförda beräkningarna och konstaterar att ”stabiliteten för planerad exploatering bedöms tillfredsställande samt i princip motsvarar tidigare utförd analys som låg till grund för gällande detaljplan”. SGI anser att det ej är tillämpligt att hänvisa till de stabilitetsberäkningar som tagits fram i samband med den tidigare fastställda detaljplanen, då de tidigare geotekniska utredningarna är utförda i enlighet med Skredkommissionens rapport 3:95 och inte nu gällande regelverk.

SGI anser att den geotekniska utredningen behöver kompletteras med ett val av erforderlig säkerhetsfaktor för tillfredsställande stabilitetsförhållanden. I värderingen skall man enligt IEG rapport 4:2010 ta hänsyn till ett antal olika gynnsamma och ogynnsamma faktorer. I detta val bör bl.a. eventuell förekomst av kvicklera värderas. Då kvicklera förekommer i undersökningspunkter i västra delen av viken bör samma förekomst förutsättas i aktuellt planområde, till dess motsatsen har konstaterats.

Det är viktigt att det krosslager som skall täcka föreslagen utfyllnad med cellplast är så tjockt att det överväger cellplastens lyftkraft vid högvatten. SGI saknar i den geotekniska utredningen en beräkning som påvisar att föreslagen utformning av förstärkningsåtgärd klarar den framtida högsta vattennivån.

SGI saknar bilagor till tidigare utförda geotekniska utredningar och rekommenderar att dessa bilagor tillförs materialet.

Sammanfattningsvis anser SGI att det finns oklarheter i det geotekniska materialet och att dessa oklarheter behöver förtydligas. Krävs det åtgärder eller restriktioner skall dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

*Kommentar:* Den geotekniska utredningen har kompletterats i enlighet med de synpunkter SGI framfört. De rekommendationer som finns i den kompletterande geotekniska utredningen har inarbetats i detaljplanen. De saknade bilagorna till tidigare geotekniska utredningar har tillförts planhandlingarna.

## LANTMÄTERIET

### Yttrande 1.4

Lantmäteriet framför ett antal synpunkter av huvudsakligen plan- och lagteknisk art. Påtalar att exploateringsavtalet saknas bland samrådshandlingarna. Framför att markreservat som x- och u-områden skall avgränsas med administrativa gränser i detaljplaner upprättade efter januari 2015.

Påtar svårigheter som är förknippade med att använda x- område i planer med enskilt huvudmannaskap. Menar också att det skall tydligare framgå av planbeskrivningen hur utbyggnaden av dessa områden skall finansieras och hur områdets tillgänglighet skall garanteras.

I planbeskrivningen har felaktigt angetts att mark upplåtits till Kungsviken ga:4.

Planbeskrivningens redovisning av ansvarsfördelningen behöver förtydligas.

Påtar att utfartsförbud inte bör användas i plangräns.

Gemensamhetsanläggningarna Kungsviken ga:3 och ga:5 behöver omprövas som en följd av planförslaget. Vid en minskning av dessa gemensamhetsanläggningar kan viss ersättning utgå till de fastighetsägare som är delägare i denna gemensamhetsanläggning.

Förändringarna av befintliga gemensamhetsanläggningar behöver redovisas tydligare.

De avtalservitut som finns beträffande rätt till brygga, möjlighet att utnyttja befintlig sjösättningsramp, parkering samt sjöbod behöver redovisas tydligare. Det bör också framgå om planförslaget förändrar förutsättningarna för att utnyttja servituten.

Lantmäteriet påtar ett antal felaktigheter/brister av mer redaktionell art på plankartan.

De redovisade u- områdena på plankartan överensstämmer inte med gällande ledningsrätter

Utfartsförbudet har inget avbrott där den GC- väg som ingår i Kungsviken ga:3 ansluter mot befintlig GC- väg.

Slutligen framför Lantmäteriet ett antal förslag till mer redaktionella förbättringar av planen.

*Kommentar: Kommunen konstaterar inledningsvis att Lantmäteriet har genomfört en ambitiös och noggrann granskning av planhandlingarna. Kommunen har kompletterat och justerat planhandlingarna i huvudsak i enlighet med de synpunkter Lantmäteriet framfört.*

## **POLISEN**

*Yttrande 1.1*

Ingen erinran

## **BOHUSLÄNS MUSEUM**

*Yttrande 1.2*

Ingen erinran

## **ELLEVIO**

*Yttrande 1.3*

Ingen erinran

## **SKANOVA**

*Yttrande 1.16*

Bifogar lägeskarta beträffande Skanovas anläggningar i området.

*Kommentar: Yttrandet vidarebefordras till markägaren för beaktande.*

# FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

## BRATTÅS-KUNGSVIKEN SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

### *Yttrande 1.6*

Påtalar med förvåning att det i fastighetsförteckningen saknas kontaktuppgifter till samfällighetsföreningen.

Föreningen gör följande påpekanden:

Man undrar hur de föreslagna x- områdena skall hanteras och då särskilt beträffande den föreslagna gångbryggan. Vem skall bygga ut och förvalta denna?

Det anges att mindre justeringar behöver göras av gemensamhetsanläggningarnas läge. Föreningen önskar en tydligare genomgång av hur dessa förändringar kommer att påverka den befintliga ga:n

Man önskar en utförlig beskrivning av hur parkeringsbehovet som planen genererar skall kunna lösas inom Kungsviken 1:25

Föreningen önskar återkomma med mer preciserade åsikter när man fått ta del av exploateringsavtalet.

*Kommentar: Fastighetsförteckningen har kompletterats med föreningens kontaktuppgifter. Det viktigaste i detta skede är att föreningen trots missen i fastighetsförteckningen ändå kunnat ta del av planhandlingarna.*

*De föreslagna x- området för gångbryggan har ändrats till allmänplats GÅNG. Exploatören kommer att ansvara för utbyggnaden och den kommer sedan att inrättas som gemensambetsanläggning för Kungsviken 1:25 och de fastigheter som skall avstyckas från denna.*

*Föreslagna förändringar av Kungsviken ga:3 och 5 samt Brattås ga:2 har redovisats tydligare i planbeskrivningen.*

*Hur det parkeringsbehov som planförslaget kommer att generera skall tillgodoses inom Kungsviken 1:25 redovisas ovan i sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter. Motsvarande redovisning finns också i planbeskrivningen.*

## SEKTOR OMSORG

### *Yttrande 1.11*

Sektor omsorg framför följande:

Tillgängligheten för personer med funktionshinder ska beaktas vid exploateringen.

*Kommentar: De föreslagna bostadshusen är enbart avsedda att utnyttjas som fritidshus. Enligt PBL 8 kap 6 § 2 gäller inte kravet på att husen skall uppfylla kraven på tillgänglighet enligt PBL 8 kap 3 § 1 och 4 § 8 för denna typ av byggnader. Byggnaderna kommer trots detta att anpassas för personer med funktionshinder. Även GC- vägen genom området kommer att vara anpassad för personer med funktionshinder.*

## FÖRENINGEN KUNGSVIKEN

### *Yttrande 1.16*

Ger en presentation av föreningens syfte och olika aktiviteter i form av simskola, seglarskola, midsommarfirande, dansafton, båtbygga för medlemmar mm.



Utrycker oro för att detaljplanen kommer att påverka samhällets kulturvärden negativt och dels försvåra föreningens verksamhet när allt friutrymme intecknas. Undrar också vart alla bilar skall ta vägen.

*Kommentar: Se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter inledningen av samrådsredogörelsen.*

## NATURSKYDDSFÖRENINGEN PÅ ORUST

### Yttrande 1.21

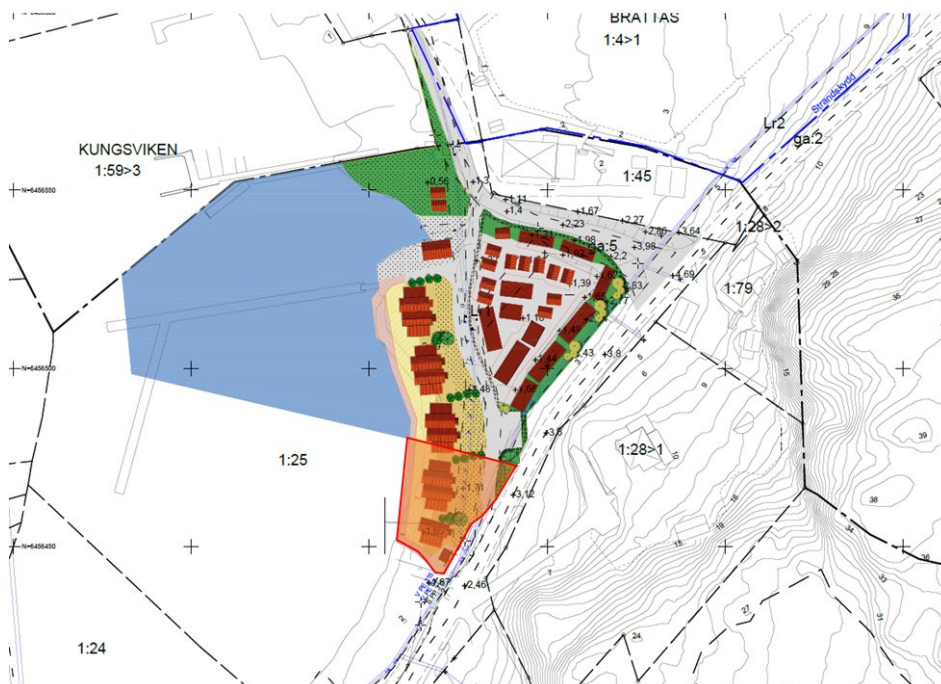
Föreningen påtalar att det generella strandskyddet inträder när den gällande detaljplanen upphävs. För att kunna genomföra avsedd bebyggelse krävs då dispens eller upphävande av strandskyddet. Detta i sin tur kräver att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Föreningen menar att området inte är ianspråktaget på det sätt kommunen anger och att det därför saknas särskilda skäl för dispens eller upphävande av strandskyddet.

Föreningen ifrågasätter också om det föreslagna gångstråket mellan vattnet och de planerade fritidshusen kommer att fungera så som planen avser. Närheten till husen kan medföra att man uppfattar det som att bryggan ingår i hemfridszonen. Det kan få en avhållande effekt när det gäller utnyttjandet av gångbryggan.

*Kommentar: Enligt miljöbalken 7 kap 10 a § inträder strandskydd när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts med en ny plan. Det gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Bestämmelsen avser områden som den 1 juli 1975 omfattades av en generalplan, stadsplan eller byggnadsplan.*

*När det gäller Kungsviken 1:25 ingick den södra delen av fastigheten i en byggnadsplan fastställd av Länsstyrelsen 1960. Det innebär att strandskyddet inträder för det område som markerats med röd begränsningslinje på nedanstående karta. Det kan också noteras att planområdet minskats sedan samrådet. Den nya plangränsen framgår av plankartan men är också redovisad på situationsplanen nedan.*



Område där strandskyddet inträder

*Strandskyddet berör tre av de föreslagna tomterna. Det område där strandskyddet inträder när den nya detaljplanen vinner laga kraft är idag ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte kan beträdas av allmänheten. Området är bebyggt med en mindre byggnad (sjöbod/förråd) samt inhägnat med staket. Området utnyttjas av markägaren för förvaring av båtar, båtillbehör mm på samma sätt som hela fastigheten tidigare varit nyttjad. Området är alltså ianspråktaget på ett sätt så att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Övriga delar av planområdet kommer inte att omfattas av strandskydd när den nya detaljplanen vinner laga kraft.*

*I detaljplanen har införts bestämmelse om att de föreslagna tomterna skall avgränsas med staket mot allmänt tillgängliga ytor som gång- och cykelvägen genom område och den föreslagna gångbryggan mot vattnet. Staketet skall härvid tydliggöra gränsen mellan bemyndigade zonen och de allmänrättsligt tillgängliga områdena.*

*Angående gångbryggan, se kommentar i sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter.*

## KULTURFÖRENINGEN GÖSTA JOHANSSONS VARV

*Yttrande 1.24*

Hävdar att fastigheten Kungsviken 1:25 i gällande detaljplan är avsedd för "båtrelaterad verksamhet och som mötesplats för båtintresserade". Exempel på sådan användning är också sjösättning och upptagning av mindre båtar. Uttrycker oro för att det nya förslaget inte anpassas efter kulturmiljön och båtrelaterad verksamhet som är specifik för Kungsviken. Menar att detaljplaneförslaget innebär ett totalt avståndstagande från dessa värden och kommer att ha negativ påverkan på väsentliga delar av den kvarvarande kulturmiljön och verksamheten.

Kungsviken är redan idag exploaterad med bryggor längs en stor del av strandlinjen. Därför innebär det nya förslaget att ytterligare värdefull strandlinje försvinner. Ett smalt trädäck framför bostadsbebyggelse så nära vattenlinjen innebär en konstlad och onaturlig miljö som inte harmonierar med den bevaringsvärda kulturmiljön. Bryggdäcket tar även bort möjligheterna till den sjösättning och upptagning av småbåtar som aktuell detaljplan föreskriver.

Föreningen ifrågasätter starkt förslagets bedömning av trafik- och parkeringsmiljön. Redan idag parkeras bilar i strid mot tillåten parkering och detta kommer att väsentligt öka vid en så omfattande bostadsbebyggelse på fastigheten Kungsviken 1:25. Framkomlighet för kollektivtrafik, räddningsfordon och allmän trafik äventyras därvid.

Varvsmiljön avgränsas från Brattåsvägen vilket innebär att nödvändiga transporter till varvet omöjliggörs eller väsentligt försvåras. Varvets fortsatta kulturverksamhet är helt beroende av den framkomligheten.

Information saknas om samråd som skall äga rum med länsstyrelse, Lantmäteri, sakägare mm. Kritik framförs också mot att samrådet genomförs under sommar- och semestertid.

Sammanfattningsvis motsätter sig föreningen det nya planförslaget.

*Kommentar: Gällande detaljplan föreskriver inte att marken skall vara tillgänglig som "mötesplats för båtintresserade" eller att den skall vara allmänt tillgänglig för sjösättning och upptagning av båtar. Kungsviken 1:25 är en privatägd fastighet och planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan. Den nya detaljplanen kommer inte att medföra några förändringar av vare sig de fysiska eller de juridiska förutsättningarna att även*

*fortsättningsvis utnyttja fastigheten för sjösättning och upptagning av båtar jämfört med om utvecklingen av fastigheten skall ske enligt den nu gällande detaljplanen. Den befintliga rampen kommer att finnas kvar liksom betongkajen där man kan köra fram till sjökanten med en lastbil. Likaså kommer fastigheten Kungsviken 1:25 även fortsättningsvis vara en privatägd fastighet.*

*Den nya detaljplanen innebär inte att någon ytterligare värdefull strandlinje försvinner i jämförelse med om utbyggnaden sker enligt den gällande detaljplanen. Det är i huvudsak samma områden som bebyggs. De strandområden som berörs utgörs av grusade uppställningsytor med avslutande sprängstensslänt mot vattnet. En träbrygga längs strandlinjen är inte något främmande element i miljön, liknande trädäck finns även på västra sidan viken.*

*Kommunen ser mycket positivt på den verksamhet som bedrivs inom Kulturföreningen Gösta Johanssons Varv och har naturligtvis ingen ambition att försvåra den verksamheten. Flyttningen av tillfartsvägen från Brattåsvägen till varvet och fastigheterna norr om Kungsviken 1:25 har varit aktuell sedan gällande plan togs fram. Flyttningen, som numera färdigställts enligt den gällande planen, skall överlåtas till Brattås-Kungsviken samfällighetsförening enligt beslut i lantmäteriförrättning.*

*Den dåvarande ägaren av Kungsviken 1:25 ville få bort genomfartstrafiken genom fastigheten då man bedömde att denna trafik skulle hindra den utveckling av fastigheten som förutsatts i detaljplanen. Ägaren till Kungsviken 1:25 är också genom det exploateringsavtal som upprättades när den nuvarande detaljplanen togs fram skyldig att anlägga den nya tillfartsvägen. Denna skyldighet är överförd till den nuvarande ägaren till fastigheten.*

*Den nya vägens geometri har utformats för att klara fordon med längden 24 meter, d v s maxlängd för fordon på svenska vägar.*

*Samråd med Länsstyrelse, lantmäteri mm har på vanligt sätt skett samtidigt med samrådet med övriga berörda. Synpunkter från dessa myndigheter finns redovisade i denna samradsbehandling.*

*För ytterligare kommentarer se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter i inledningen.*

## KÄNDA SAKÄGARE

### SERVITUTSHAVARE

#### *Yttrande 1.5*

Servitutshavarna vill understryka att detaljplanen inte får medföra att rättigheterna inskränks. Är inte intresserade av de två sjöbodsätter som inrättats inom servitutsområdet.

Påtar att planerad höjning av marknivån inte får göras så att utnyttjandet av servitutet försvåras.

Påtar att man inte är intresserade av att friköpa servitutsområdet.

Påtar felaktigheter i beskrivningen av tidigare användning av området.

Motsätter sig också att en badplats inrättas längst ut på bryggan då det kan innebära säkerhetsrisker och störningar mellan badande och båttrafik.

Kommentar: *Detaljplanen kommer inte att påverka förutsättningarna att utnyttja servitutet. Marken kommer att höjas endast i begränsad utsträckning i anslutning till servitutsområdet. Kommunen noterar att inget intresse finns för byggrätter eller friköp av området. Planhandlingarna justeras i enlighet med detta. Beskrivningen av tidigare utnyttjande av området justeras också enligt yttrandet.*

*När det gäller den badstege som ägaren till 1:25 har placerat längst ut på bryggan är detta inte en fråga som regleras i detaljplanen.*

Yttrande 1.7

### **1 Förtätning av Kungsviken – trafik.**

Den nya detaljplanen kommer att medföra ökad trafiken i och genom Kungsviken. Med 16 nya hushåll boende i hamnområdet blir trafikintensiteten mycket hög för detta relativt begränsade område. Förutom 16 hushåll och deras gäster kommer de nya båtplatserna (ca 48 förutom de som tillhör de tilltänkta boplatserna) i hamnen att bidra med ytterligare trafik.

Man ställer sig frågande till hur kommunen kommer fram till att den gällande detaljplanen medger 20 hamnmagasin/sjöbodan. Enligt skisser framgår att det rör sig om tre huskroppar för sjöbodan och en båthall, d v s inget boende.

Finns det osannolikt att 16 hushåll endast genererar ytterligare 10 fordonsrörelser/dygn i jämförelse med 20 sjöbodan som inte får användas för boende.

### **2 Förtätning av Kungsviken – parkering.**

Antalet parkeringsplatser i Kungsviken är för få. Redan idag är parkeringssituationen besvärlig. I anslutning till hamnområdet på västra sidan upptas alla parkeringsplatser av befintliga marinor. Under högsäsong tillkommer besökare till badplatsen och "skäret" mitt emot, samt besökare till olika aktiviteter som föreningen bedriver som simskola, seglarskola mm. Hur kommer befintlig miljö att påverkas genom en total förtätning av fastigheten Kungsviken 1:25 samt de nya 69 båtplatserna? Enligt vår bedömning kommer det inte gå att tillgodose det totala parkeringsbehovet och kan till och med innebära trafikfarliga parkeringar när bilar lämnas utan säker parkeringsplats.

### **3 Förtätning av Kungsviken – boende, kulturhistoriska värden, förändring.**

Citat enligt gällande detaljplan "För att inte skapa konflikter och störningar bör ny bostadsbebyggelse inte lokaliseras närmare varvet än 150 meter".

Att boende medgetts i hamnmagasinen på andra sidan viken är inget argument för utbyggnad av Kungsviken 1:25. Det gamla magasinet som är rivet är i stort sett identiskt med det nya magasinet samt att även det gamla magasinet innehöll boende till vissa delar.

En utbyggnad av 1:25 enligt det nya förslaget med ca 20 % ökning av antalet boende kommer att förändra och förstöra den unika miljö som Kungsviken är känt för. När enskilda entreprenörer önskar bebygga området av egenintresse kolliderar detta både med enskilda, allmänna och kulturhistoriska intressen.

Området har vid flera tillfällen översvämmats, vilket man är väl medveten om.

I gällande detaljplan finns redan avsatta områden för en utbyggnad/utveckling av Kungsviken för boende av olika slag och behov. Varför då förstöra hela Kungsvikens miljö som varvs- och båtsamhälle.

Området har utnyttjats för hamn och båtservice sedan urminnes tider. Idag används området för i och upptagning av båtar samt andra viktiga aktiviteter t ex seglarskolan som föreningen Kungsviken bedriver.

Den föreslagna byggnationen kommer att innebära betydande olägenheter för flertalet som bor i Kungsviken, samt även för besökande.

Planförslaget kommer att få stor negativ inverkan på Kungsvikens kulturmiljö. Förändringen av miljön på grund av den tilltänkta utbyggnaden kommer i högsta grad att påverka hela Kungsviken.

#### 4. Påverkan för [REDACTED]

Vår fastighet kommer att minska i värde på grund av ett kraftigt förtätat fritidsboende i omedelbar närhet. Utsikten går förlorad och övriga olägenheter i form av ökad trafik, oljud etc. gå inte att bortse från.

#### 5. Förtätning av Kungsviken – framtiden.

Vilken påverkan kommer utbyggnaden av 1:25 att få för framtida bebyggelse när allt ”friutrymme” i viken blir in-tecknat och kommer andra strandnära verksamhetsfastigheter att konverteras till boende?

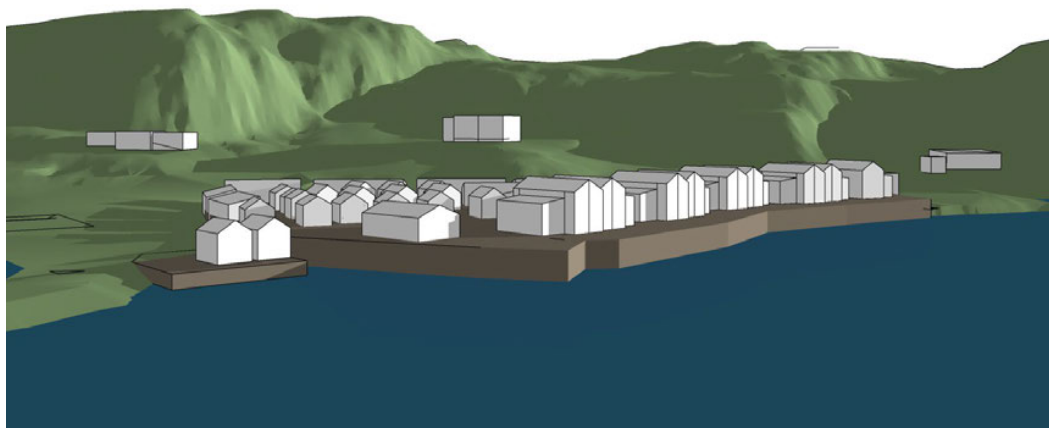
##### Kommentar:

**1 Trafik.** Se sammanfattning av ofta förekommande synpunkter.

**2 Parkering.** Se sammanfattning av ofta förekommande synpunkter.

**Boende, kulturhistoriska värden, förändring.** Se sammanfattning av ofta förekommande synpunkter.

**Påverkan på [REDACTED]** Skissen nedan visar hur en utbyggnad enligt det nya detaljplaneförslaget ser ut. Bilderna visar att det nya förslaget innebär mindre byggnader som är anpassade till omgivningen. Planförslaget påverkar utsikten från bakomliggande fastigheter marginellt.



Kommunen delar inte uppfattningen att det kan förväntas bli mer oväsen från området om fritidsboende tillåts i jämförelse om man bygger hammamagasin/sjöbodar. Samtliga hus i området kommer att ha sina uteplatser vända mot

väster eller sydväst, alltså från [REDACTED]. De föreslagna sjöbodsförråden kommer att fungera avskärmande mot [REDACTED]. Uteplatserna i anslutning till busen kommer också att vara avskärmade med plank.

Dessutom kan man nog förvänta sig att det kommer att finnas en betydande intern kontroll inom området. Samtliga fritidsbus inom 1:25 kommer ju att ha ett stort antal grannar på betydligt närmare avstånd än [REDACTED] och med större exponering för störningar.

Generellt sett är man som granne skyldig att tåla förändringar i omgivningen, även förändringar som kan upplevas negativa för en själv. Graden av olägenhet man som granne är skyldig att tåla begränsas av bestämmelsen i PBL 2 kap 9 §. Här anges bl.a. att en åtgärd inte får medföra "betydande olägenhet". Innebörden av bestämmelsen är att en olägenhet som t.ex. en detaljplan kan innebära måste vara av kvalificerad art för att det skall anses strida mot lagbestämmelsen.

Enligt kommunens uppfattning utgör de utsiktsbegränsningar eller andra eventuella störningar som planerad bebyggelse inom Kungsviken 1:25 innebär för Kungsviken 1:28 inte olägenheter av så kvalificerad art att det strider mot bestämmelserna i PBL 2 kap 9 §.

**Framtiden.** Se sammanfattning av ofta förekommande synpunkter.

#### Yttrande 1.8

#### Allmänt.

Anser planbeskrivningen vara partisk, förutbestämd och jävig. Hur kan ett befintligt grått område (hamn/varvsområde) bli gult bostadsområde? Vatten och avlopp är redan framdragna, vilket antyder att kommunen redan godkänt byggplanen, oavsett de boendes önskemål. Motsätter sig bestämt detaljplanen.

Utifrån Kungsvikens utformning och topografi, hur mycket mänsklig påverkan kan viken tåla? Detta beträffande t.ex. antal båtar, bilar parkeringsplatser, badmöjligheter, fritidsaktiviteter och antalet människor.

Markområdena i viken är förutom naturområdena, privata. Vägnätet till och från Kungsviken kraftigt begränsat. Vägarna är smala, backiga, krokiga med flertal mötesplatser och därmed ökad olycksrisk. Som närliggande markägare till vägen in till Kungsviken befarar vi att detta återigen kommer att leda till utbyggnad av vägnätet på bekostnad av vår mark.

#### Parkering.

I förslaget står det att vi, alltså de närboende, inte tar bilen till båtplatsen, vilket vi kan intyga överhuvudtaget inte stämmer. Vi tar regelbundet bilen ner till båten, och utöver våra bilar på vår mark kommer det inte att finnas många platser kvar att parkera på den östra sidan. Den stora gräsplanen precis öster om strandkanten används idag som en privat lekplats, och är varken utformad eller ämnad för parkering. Har kommunen vidare planer som inte framgår här, att göra om existerande naturytor till parkering?

#### Friytor, rekreation.

Undrar vilka ytor som avses i planbeskrivningen där det står "I samhället finns badplatser och lekområden i nära anslutning till planområdet".

På östra sidan av viken finns egentligen bara skäret som badplats. Som markägare av det aktuella skäret och närmast granne ser vi redan nu en kraftig ökning av aktivitet (t o m så att besökare går ut i skift). Möjligheten att ligga ner och sola är minimal, trängsel i kombination med hala klippor ökar olycksriskerna. För oss boende kommer detta definitivt leda till ökad ljudnivå, mer trafik och buller i området, utöver nedskräpning och miljöpåverkan.

Lekområdet, inklusive beachvolleyplanen på östra sidan av viken är helt privat och inte ämnad för allmänheten. Utöver det finns egentligen ingen lekplats i viken. Vi vill ha tydliga besked hur ni resonerar i denna fråga.

*Kommentar: Påståendet att planbeskrivningen är "partisk, jävig och redan förutbestämd" är lite för oprecist för att kunna bemötas mer ingående. Det förhållandet att kommunen beviljat planbesked och påbörjat ett detaljplanearbete grundar sig på den förutsättningen att man under nu kända förhållanden sett positivt på det syfte den nya detaljplanen har. Det är ett normalt förfarande att ändra en detaljplan där det finns önskemål om ett annorlunda utnyttjande av område än vad gällande detaljplan medger och kommunen bedömer det nya användningssättet lämpligt.*

*Kommunen har inga intentioner att inskränka markägarnas rätt att själva bestämma hur eller av vem privata markområden får användas.*

*För ytterligare kommentarer ser sammanfattning av ofta förekommande synpunkter i inledningen av samrådsredogörelsen.*

#### *Yttrande 1.9*

Menar att Kungsviken 1:25 i gällande detaljplan var tänkt som en marina vilket också går i harmoni med den historik som finns på platsen; t.ex. Gösta Johanssons båtvarv och bryggorna som funnits där sen lång tid tillbaka. Det vore rent tragiskt om detta går förlorat och det istället byggs fritidsbostäder där. Då har man berövat Kungsviken dess karaktär som ett enkelt båtbyggarsamhälle helt och hållet. Dessutom försvinner möjligheten att kunna ta upp småbåtar där som det var tänkt innan. Det finns stort behov av det i Kungsviken. Bygger man en marina innebär det dessutom att man tar tillvara den öppna miljön som ger allmänheten tillträde för rekreation och man behåller områdets karaktär.

Ingen annanstans i Kungsviken finns heller en så tät bebyggelse och med tanke på att det redan är planerat för så många bostäder räcker det med det. Samhällets karaktär kommer att gå förlorad helt och hållet.

Rekommenderar att kommunen inte godkänner ändring av gällande detaljplan utan istället tar fasta på ursprunglig plan som innebär byggnation av marina och sjöbodrar.

*Kommentar: Se sammanfattning av ofta förekommande synpunkter.*

### **Allmänt.**

Anser det anmärkningsvärt att så mycket i den nya detaljplanen står i direkt motsats till den gällande detaljplanen. Allt som var så viktigt i den gällande detaljplanen är plötsligt inte viktigt längre.

Motivet att lägga nya byggrätter i periferin av Kungsviken var att bibehålla tillgängligheten till hamnområdena öppna. I ett tidigt skede var det förslag till boende på denna mark men det avlogs direkt. Det bekräftas i den befintliga detaljplanen att marken inte var tjänlig för boende samt att det var viktigt att behålla karaktären av hamnområde med hänsyn till kulturvärden, tillgänglighet, miljö mm.

I den gällande detaljplanen är det enkla förrådsbyggnader/sjöbodas som nu föreslås göras om till boende, 16 fritidsboende som inte kommer att utföras tillgänglighetsanpassade med förslag som avviker från permanent boende. Får man bygga boende idag där en grupp människor utesluts?

Det hänvisas till boende i varvsbyggnader mittemot och närmaste granne. Detta är inget argument för 16 fritidsboende i markplan på ett hamn/varvsområde. Bostäderna på andra sidan viken har för det första permanentboendestatus. För det andra finns det inget godkännande eller planer på boende i marknivån. Det andra argumentet med boende i grannfastigheten är inte heller något argument då det endast är en liten lägenhet ovanpå en varvsverksamhet – alltså inget boende i marknivån.

Ställer sig frågande till de i planen gjorda beräkningarna av markbelastningen vid planerad höjning av marknivån i området.

### **Byggnadernas höjder.**

Anser att fastighetsägarna blivit grundlurade när det gäller höjderna för 3 av 5 byggrätter. Accepterade att tappa hälften av havsutsikten då man var positiv till att det skulle bli en marina och till att detta skulle bli en mans levebröd. Vi tyckte det var klart att han skulle ha en båthall. Det var många diskussioner om höjden på båthallen då detta uppfattades som den högsta byggnaden på tomten. Överenskommelsen blev att taknockshöjden skulle få bli högst + 7,5 meter över kartans 0-plan.

Vad avser höjden på sjöbodarna längs med strandkanten gjordes en muntlig överenskommelse med före ägare av Kungsviken 1:25 om att de skulle bli hälften så höga som båthallen. Han hade för avsikt att bygga sjöbodas till ungefär halva båthallens höjd. Denna överenskommelse gjordes i början av planarbetet och var därför aldrig föremål för diskussion när flera möten hölls senare för att mäta in höjden på båthallen som skulle vara den högsta byggnaden. I verkligheten är de s.k. sjöbodarna nu högre än båthallen i den nuvarande detaljplanen.

Är det meningen att man skall vara specialist för att kunna läsa ut att vår muntliga överenskommelse har efterlevts? Vi har nu lärt oss skillnaden på en enkel och dubbel romb i måttsättningen vilket vi förbisåg i granskningen.

Boo Widén som skötte det hela har fört oss bakom ljuset. Han visste att skulle sanningen om den verkliga höjden av sjöbodarna komma fram att de är lika med eller t o m högre än båthallen skulle



vi aldrig accepterat det för att det innebär att förlora all havsutsikt över Kungsviken för oss. Nuvarande höjder för sjöbodarna i gällande detaljplan längs strandkanten är aldrig godkända av oss. Vi står fast vid vår muntliga överenskommelse.

Vårt godkännande av höjden gäller för en båthall inom en av byggrätterna – ingen båthall – inget godkännande för några höjder. Vi har och skulle aldrig acceptera att förlora all vår havsutsikt. Vi handlade i god tro för att den dåvarande ägaren skulle driva en marina vilket vi var positiva till och därmed accepterade en kompromiss att förlora halva utsikten – inte hela. Vår muntliga överenskommelse avseende höjderna på sjöbodarna längs strandkanten har inte respekterats.

Vår överenskommelse var att båthallen skulle vara 15 \* 30 meter, det är 450 kvm och med högsta taknockshöjd +7,5 meter över kartans 0-plan. I er skrivelse står det 580 kvm och högsta taknockshöjd max +7,8 meter över kartans 0-plan. Detta är ännu en felaktighet. Ni har felaktigt hänvisat till att föreslagna byggnader är 30 cm lägre än den nu gällande detaljplanen, vilket är både fel och missvisande. Ni har använt ett annat sätt att ange måttsättningen i den föreslagna detaljplanen, en enkel romb med ett streck över – betyder det samma sak som en dubbelromb? D v s max höjd i meter över kartans 0-plan till taknock inklusive eventuella skorstenar eller dylikt?

### Närmiljön för

16 fritidshus framför mig, bara 30 meter från mitt hus, 5 meter från min tomtgräns, kommer att få betydande inverkan på min närmiljö som inte är acceptabel.

Som de 16 fritidshusen är utformade kommer de att bli föremål för korttidsuthyrning. Korttidsuthyrning ökar trafiken och oljud – påverkar miljön avsevärt jämfört t.ex. permanent boende. I bifogad överenskommelse som gjordes 2011 under planarbetet punkt 3 står det – *Föreslagen användning av byggnaderna som uthyrningsstugor utgår. Byggnaderna bibehålls i planen som sjöbodar/magasin för personer som hyr båtplatser inom fastigheten.* En marina väsnas också men det görs endast under dagtid. Fritidsboende påverkar närmiljön all tid på dygnet, alla dagar. Även här ser jag fram mot en ordentlig utredning av konsekvenserna för närmiljön.

### Ökning av boende – effekter.

I den befintliga detaljplanen för Kungsviken finns 77 nya boenden. Ytterligare 16 nya boenden innebär en ökning med 20 %. Denna ökning placeras på en tomt som är avsedd för en marina med tillhörande aktiviteter med tillgänglighet för alla i Kungsviken. Dessutom har det tillkommit mer båtplatser sedan detaljplanen fastslogs. Med nya utökade båtplatser och 16 nya boende har vi mer än 20 % ökning mot den befintliga detaljplanen. Har inte det en sådan betydelse att hela detaljplanen för Kungsviken får ses över? Vad säger samfälligheten för våra gemensamma vägar om denna ökning?

En stor del av området föreslås göras om till bostadsändamål. Inte någonstans i Kungsviken finns en så tät bebyggelse. Här föreslås det dessutom på en yta som är avsedd för hamnändamål.

Hur ställer sig Lantmäteriet till att en stor del av hela Kungsvikens hamn/varvsområde görs om till fritidsboenden. Är det ens möjligt att stycka av tomterna på det sätt som är presenterat i det nya förslaget?

Vad händer med det som står skrivet i den befintliga detaljplanen att boende ej skall placeras närmare än 150 meter till varvsområde? Gösta Johanssons varv ligger närmare än 150 meter. Ägarna till Gösta Johanssons varv har för avsikt att få igång delar av varvet igen – sågeriet mm. I

våras fick delar av staketet mot väg 555 tas bort för att masterna till Westkust skulle kunna transporteras. I den föreslagna detaljplanen kan inte masterna transporteras till och från Gösta Johanssons varv via den nya tillfarten till området. Är det vad kommunen önskar – att stänga en varvsverksamhet som är ursprunget till hela Kungsviken?

Vad händer med [REDACTED] Skall det inte heller bli en båthall enligt gällande detaljplan. Kommer det att föreslås boende i framtiden här också.

### **Parkering.**

Är det verkligen en korrekt uppskattning kommunen har gjort m a o parkering, 32 parkeringar för 75 båtplatser och 16 boenden? Jag kan bara se 26 parkeringsplatser inritade på plankartan. Enligt gängse beräkningar så bör det finnas minst 48 parkeringar enbart för att täcka behovet för Kungsviken 1:25.

75 båtplatser varav 16 har parkering vid sin tomt, kvar 59 båtplatser, 2 parkeringar på 3 båtplatser är 40 parkeringsplatser enligt normberäkningar. Utöver detta tillkommer besök till de boende, 0,5 bil/boende, 8 parkeringar – det är ett behov av minst 48 parkeringsplatser.

Ni hänvisar till att båtplatser är för närboende. Jag vet att många närboende som hyr båtplats idag använder bilen till båten då de anser att det är långt att bära packning, flytvästar och picknickkorgen.

Ni hänvisar till att ”skäret” är en allmän badplats – vad skall badgästerna parkera?

I sommar har det varit många som badat från bryggan vilket haft ett trevligt inslag. Var skall dessa badgäster parkera? Det har varit personer där som badat där som inte har båt utan kommit med bil.

En sak vet vi, att folk kommer att parkera och finns det inte parkeringar kommer de att parkera trafikfarligt. Utryckningsfordon, reguljärbuss och Kungsvikens yrkesverksamma inom tung trafik måste komma fram. Väg 555 är en smal väg med mötesplatser. Jag önskar se en ordentlig utredning av parkering samt trafiksituationen i Kungsviken när den nya detaljplanen utökar boendet i Kungsviken med över 20 % och enligt gängse beräkningar ej tillgodoser parkering av egna behovet.

### **Sjösättning av båtar.**

Ni hänvisar till att det finns sjösättning/upptagningsmöjligheter på andra sidan viken. Ja, det gäller stora båtar men inte för små. Det finns ingenstans förutom på Kungsviken 1:25 att ta upp/sjösätta små båtar. Är det inte i kommunens och andras intressen att möjlighet skall finnas för att ta upp och sjösätta små båtar?

### **Kulturvärden, fritidsrekreation.**

Kungsvikens seglarskola. Det är en fantastisk ideell verksamhet som bedrivs här som tar hand om våra ungdomar och ger kunskap om båtar, segling, havet och kamratskap. Helt enligt Kungsvikens viktiga värden som de förvaltar väl. Var skall de hålla hus när en stor del av befintlig hamn/varvsområde föreslås att göra om till 16 boenden. I den tänkta marinan hade de fått plats både för sin verksamhet och plats för båtar.

Kommunen omnämner på flera ställen i den befintliga detaljplanen att plats skall göras för båt och kajakuthyrning. Var skall dessa vara.

Den föreslagna bryggan längs stranden är endast 1,5 meter bred. Om man går med barnvagn kan ingen mötande passera utan risk för att ramla i vattnet. Anser att det är en allmän väg/brygga som uppfyller nödvändiga säkerhetskrav? Så som det är utformat kommer det att uppfattas som att det är ett privat område.

#### **VA serviser.**

Kommunen har redan vintern 2016/2017 förberett för serviser enligt den nu föreslagna detaljplanen juli 2018 för 16 fritidsboenden. Långt fler än i den gällande detaljplanen som är 2-3 st. Kommunen har föregått hela planprocessen. Vem har betalt detta? Finns det exploateringsavtal där det är avtalat om antalet serviser långt före planprocessen startat?

#### **Samråd under semestertid.**

Framför kritik beträffande val av tid för samrådet och undra varför samrådshandlingarna som är daterade 16 maj inte skickades ut förrän i juli.

*Kommentar:*

#### **Allmänt**

*Kommunen delar inte uppfattningen att det nya planförslaget står helt i motsats till gällande plan. Planens inriktning har förändrats sedan samrådet. Syftet med förändringen är att anpassa förslaget bättre till kulturmiljön och det båtliv som platsen förknippas med. Sedan samrådet har antalet byggnader avsedda för fritidsboende minskats till 9 och 70 förråd samt servicebyggnad kopplade till båtplatserna möjliggjorts.*

*Något förslag att bygga bostäder inom nuvarande 1:25 har såvitt kommunen vet inte diskuterats tidigare. Däremot fanns det i ett tidigare skede i planprocessen för gällande plan ett förslag om att ersätta det gamla magasinet inom den del av 1:25 som ligger söder om viken med ett bostadsbus. Detta förslag utgick på begäran av markägaren.*

*Fritidsbostäderna kommer att utformas så att de ska kunna utnyttjas av personer med funktionsnedsättningar.*

*När det gäller de geotekniska frågorna är dessa väl genomarbetade i geotekniska utredningar och noggrant granskade av experter inom Statens Geotekniska Institut (SGI). Vilka belastningar mm som tillåts framgår av planhandlingarna.*

#### **Höjdsystem**

*Tyvärr har kommunen i planhandlingarna inte tillräckligt tydligt informerat om att sedan den gällande detaljplanen togs fram har kommunen bytt höjdsystem (gäller hela kommunen, inte bara Kungsviken) vilket skapat en del missförstånd.*

*När den gällande detaljplanen togs fram gällde höjdsystem RH 00, ett höjdsystem som gällt sedan början av förra seklet. Det nya höjdsystemet betecknas RH 2000 och började gälla för några år sedan. Höjdsystemens 0-nivå skall motsvara havsytans nivå vid medelvattenstånd. Ändringen har gjorts som en anpassning till landhöjningen och den idag aktuella havsnivån. Det betyder att höjdsystemets 0-nivå ligger 26,1 cm lägre i RH 2000 i jämförelse med det gamla systemet RH 00.*

*I gällande detaljplan är det den östliga byggrätten som är höjddreglerad med högsta taknockshöjd i meter över kartans 0-plan. Högsta tillåten taknockshöjd är här +7,5 meter över kartans 0-plan i RH00. Detta motsvarar +7,76 meter över kartans 0-plan i RH2000. Eftersom de i det nya planförslaget föreslagna fritidsbusen har en högsta tillåten taknockshöjd på +7,8 meter i RH2000 innebär det att byggnaderna blir ungefär lika höga oavsett om området byggs ut enligt gällande plan eller enligt det nya planförslaget.*

## **Höjder i gällande detaljplan**

I den gällande detaljplanen har den östliga byggrätten reglerats med en bestämmelse om högsta taknockshöjd i meter över kartans 0-plan. Högsta taknockshöjd har, i samråd med ägaren till Kungsviken 1:25 satts till + 7,50 meter (RH 00).

De västliga byggrätterna är höjdreglerade genom bestämmelse om högsta byggnadshöjd. Byggnadshöjden mäts i detta fall som avståndet mellan den nivå där vägglivet skär takeplanet och angränsande bryggdäck. Taknockens höjd kan härvid bli lite varierande beroende på byggnadens utformning. Nockhöjden beror bl.a. också på vilken takvinkel som väljs. Planen medger takvinkel mellan 30 och 35 grader.

Det kan synas anmärkningsvärt att höjdregleringen skett på två olika sätt inom samma fastighet. Förfaringssättet följer dock en princip som tillämpats generellt inom hela gällande detaljplanen för hela Kungsviken. Det "normala" sättet att höjdreglera byggnader inom detaljplanen har varit att ange högsta tillåten byggnadshöjd, d v s höjden upp till skärningen mellan vägglivet och takeplanet mätt från marknivån runt byggnaden. Reglering med högsta tillåten taknockshöjd har tillämpats i de fall där det t.ex. med hänsyn till utsiktsförhållanden eller med hänsyn till landskapsbilden bedömts angeläget att mer exakt låsa nockhöjden.

Under arbetet med den gällande detaljplanen har kommunen uppfattat det som att utsikten åt nordväst ut mot fjorden varit mest angelägen för fastighetsägaren att bevara. Byggrätten som placerats i denna riktning har därför också gett höjdreglering som högsta taknockshöjd medan övrig bebyggelse höjdreglerats på det "normala" sättet genom angivande av högsta tillåten byggnadshöjd. Att det är fråga om två olika typer av höjdbestämmelser framgår tydligt av plankartan och planbestämmelserna.

Kommunen kan ha förståelse för om man som fastighetsägare känner sig irriterad över att ha missförstått innebörden av de två olika höjdbestämmelserna. Något medvetet försök att lura fastighetsägare har dock ej förekommit.

Någon muntlig överenskommelse med tidigare ägare av Kungsviken 1:25 att sjöbodarna som planerades inom de västra byggrätterna skulle vara hälften så höga som den planerade båthallen känner kommunen inte till. Oavsett vilka överenskommelser som gjorts mellan enskilda sakägare kan kommunen inte förhålla sig till något annat än den detaljplan som nu vunnit laga kraft.

## **Närmiljön för [REDACTED]**

Kommunen har som en del i planprocessen för den nya detaljplanen för Kungsviken 1:25 gjort en studie av hur bebyggelsen inom 1:25 kommer att påverka utsiktsförhållandena för [REDACTED]. Se illustration nedan. Man kan konstatera att en utbyggnad enligt det nya förslaget inte kommer ha någon påtaglig påverkan på utsikten för bakomliggande fastigheter. Sedan samrådet har förutsättningarna att behålla utsikten för bakomliggande fastigheter förbättrats eftersom de östliga fritidsbostäderna har ersatts med förråd som är lägre. Utsikten åt nordväst ut mot badplatsen och fjorden kommer att finnas kvar. Utsikten västerut över viken kommer att begränsas men man kommer fortfarande att kunna se bryggorna och en hel del vatten på andra sidan viken. Vid en utbyggnad enligt förslaget till ny detaljplan blir det också betydande "siktluckor" mellan husen då husen orienterats med taknockarna

mer parallellt med siktriktningen.



Enligt kommunens uppfattning utgör de utsiktsbegränsningar som planerad bebyggelse inom Kungsviken 1:25 innebär för [REDACTED] inte en så stor olägenhet att det strider mot bestämmelserna i PBL 2 kap 9 §. Här anges bl.a. att en åtgärd inte får medföra "betydande olägenhet". Innebörden av bestämmelsen är att en olägenhet som t.ex. en detaljplan kan innebära måste vara av påtaglig art för att det skall anses strida mot lagbestämmelsen.

Sedan samrådet har planförslaget förändrats vad det gäller antal fritidsbus och antal förråd. Det östligaste området innehåller endast förråd i det förslag som nu sänds ut på granskning. När det gäller den västliga gruppen av fritidsbus varierar avståndet till bostadsbuset inom [REDACTED] mellan 45 och 65 meter. Inget fritidsbus kommer närmare tomtgränsen mot [REDACTED] än 15 meter.

Tillåten användning i förslag till ny detaljplan är inte hotellverksamhet/korttidsuthyrning utan boende.

Kommunen ser ingen anledning till att det skulle kunna befaras bli mer störningar och oväsen från området om fritidsboende tillåts i jämförelse om man bygger hamnmagasin/sjöbodas enligt den gällande detaljplanen.

De 9 fritidsbusen som planförslaget möjliggör kommer att ha sina uteplatser vända mot väster eller sydväst, alltså från [REDACTED]. Vilket innebär att ev. ljud från uteplatser avskärmas effektivt. Uteplatserna i anslutning till busen kommer också att vara avskärmede med plank.

Dessutom kan man nog förvänta sig att det kommer att finnas en betydande intern kontroll inom området. Ingen vill ha störningar från grannar. Samtliga fritidsbus inom 1:25 kommer också att ha ett stort antal grannar på betydligt närmare avstånd än [REDACTED] och med större exponering för störningar.

**Ökning av boende.** När den gällande detaljplanen är fullt utbyggd kommer det att finnas ca 177 bostäder i samhället. Den föreslagna detaljplanen för del av Kungsviken 1:25 kommer att innebära ett tillskott på 9 bostäder. Detta innebär en marginell ökning av bostäder i Kungsviken.

Förslaget till ny detaljplan innebär inte någon utökning av antalet båtplatser i förhållande till gällande detaljplan. Småbåtshamnen inom 1:25 är fullt utbyggd enligt gällande plan och kommer inte att bli större.

Kungsviken 1:25 kommer även i framtiden att vara utnyttjad för hamnändamål oavsett om utbyggnaden kommer att ske enligt den gällande detaljplanen eller enligt förslaget till ny detaljplan. Om utbyggnad sker enligt det nya förslaget kommer hamnändamålet att kombineras med boende.

Det är inte Lantmäteriet utan kommunen som är planmyndighet och som därmed också fattar beslut om hur detaljplanen skall utformas. Det finns inget i fastighetsbildningslagen som hindrar avstyckning av de i det nya planförslaget föreslagna fritidsbusen som egna fastigheter.

### **Parkering.**

Även om badstegen ute på bryggan i första hand är avsedd för de som har båtplats och/eller hus inom området finns det ingen avsikt från markägarens sida att hindra utomstående från att utnyttja badmöjligheten här. Kommunens bedömning är att de som badar vid bryggan kan använda parkeringsplatserna som finns inom Kungsviken 1:25.

### **Kulturvärden fritidsrekreation**

När det gäller möjlighet för kajak, eller/ och båtuthyrning ser kommunen positivt på att sådan verksamhet etableras. Det finns inget i den nya detaljplanen som hindrar att man etablerar en uthyrningsverksamhet för kajaker inom Kungsviken 1:25. De föreslagna förrådsbodarna och servicebyggnaden skulle t.ex. kunna fungera som bas för en sådan verksamhet. Det finns inte heller något i den nya detaljplanen som hindra markägaren att utnyttja delar av brygganläggningen för båtuthyrning. Kommunen har dock inte rätt att tvinga någon att bedriva en sådan verksamhet.

Bryggan längs stranden avses bli 1,8 meter vilket är ett normalt mått för en gångbrygga.

**VA serviser.** Utförandet av serviserna bygger på en helt normal ekonomisk riskbedömning. När serviserna byggdes hade kommunfullmäktige ställt sig positiv till att i en detaljplan pröva frågan om fastigheten även skall få utnyttjas för boende (fritidsboende). När mot denna bakgrund kommunens VA-ledningar byggdes genom fastigheten, konstaterades att om man utförde de aktuella serviserna när marken ändå var öppen skulle kostnaden för serviserna bara bli en bråkdel av kostnaden för att senare på nytt behöva etablera maskiner och gräva upp marken igen. Kommunen valde då att utnyttja tillfället att få serviserna utförda i samband med det övriga ledningsbyggandet. Detta är en rent ekonomisk riskbedömning och innebär inte något föregripande av de lämplighetsprövningar som görs inom ramen för detaljplanearbetet.

**Samrådstid mm.** Planhandlingarna var färdigställda 16 maj. Efter det att handlingarna var klara skulle (enligt då gällande delegationsordning) politiskt beslut fattas om samråd. Det skall då klaffa med de politiska mötestiderna mm. Sedan är det ett visst administrativt arbete att trycka upp handlingar mm innan de kan skickas ut till berörda. Med tanke på att det finns många fritidsboende i Kungsviken och de i många fall är på plats under semestertid kan det ju finnas en poäng att sända ut handlingarna under den perioden. Det är svårt att hitta en tid som är idealisk för alla. Samtidigt var samrådstiden utsträckt till 5 veckor mot normalt 3.

För ytterligare kommentarer angående parkering och trafik etc. se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter.

#### Yttrande 1.14

Den föreslagna detaljplanen rimmar inte med den tidigare inriktningen att bevara Kungsvikens kulturvärden och karaktär som båtbyggerort, med marin verksamhet. Båtbyggaren Gösta Johanssons varv inrymmer stora kulturhistoriska värden. Där bedrivs idag en aktiv kulturverksamhet genom Kulturföreningen Gösta Johanssons Båtvarv samt viktig ungdomsverksamhet genom skolfartygsföreningen Westkusts försorg. Den planerade nya vägen in till vårt område riskerar att inte tillåta passage för nödvändiga långa transportfordon för t.ex. masterna till Westkust och andra större båttransporter som behöver ta sig fram till Gösta Johanssons varv.

Utan en ordentlig väg som tillåter stora/långa fordon kan inte vare sig Westkust eller Kulturföreningen Gösta Johanssons Båtvarv fortsätta att bedriva sin verksamhet, och alla möjligheter till framtida utveckling av varvsverksamheten begränsas avsevärt.

Vi är heller inte intresserade av att få ett ”villaområde” med 16 bostäder så centralt i viken, det hör hemma i periferin såsom tidigare detaljplan förespråkat. Vi önskar att det fortsätter att vara båtverksamhet på denna sida av viken, med pittoreska små sjöbodas, en sjösättnings/upptagningsramp, förvaring av båtar mm.

Vi ifrågasätter även hur man skall lösa parkeringen för 16 nya familjebostäder, utöver parkeringsbristen som råder till de många båtplatser som finns redan idag. Den föreslagna detaljplanen är så långt från det som tidigare kommunicerats, med avseende på att bevara Kungsvikens kulturhistoriska karaktär, att den inte borde övervägts alls.

#### **Kommentar.**

*Kommunen ser mycket positivt på den verksamhet som bedrivs inom Kulturföreningen Gösta Johanssons Varv och har naturligtvis ingen ambition att försvåra den verksamheten. Den flyttning av tillfartsvägen från Brattåsvägen till varvet och fastigheterna norr om Kungsviken 1:25 som planeras är dock inte något nytt som sammanhänger med det nya förslaget till detaljplan för fastigheten. Den nya vägen, som nu är färdigställd, skall ingå i Kungsviken ga:5 och förvaltas av Brattås-Kungsviken samsällighetsförening enligt beslut i lantmäteriförrättning. Såvitt kommunen känner till har det aldrig framförts några invändningar mot denna ändring av vägförbindelsen tidigare när den gällande planen togs fram. Den dåvarande ägaren av Kungsviken 1:25 ville få bort genomfartstrafiken genom fastigheten då man bedömde att denna trafik skulle hindra den utveckling av fastigheten som förutsatts i detaljplanen. Ägare till Kungsviken 1:25 är därför, genom det exploateringsavtal som upprättades när den nuvarande detaljplanen togs fram, skyldig att anlägga den nya tillfartsvägen. Denna skyldighet är överförd till den nuvarande ägaren till fastigheten. Den nya vägens geometri har utformats för att klara fordon med längden 24 meter, d v s maxlängd för fordon på svenska vägar.*

*I övrigt se kommentarer i sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter.*

  
*Yttrande 1.23*

I yttrandet framförs i huvudsak samma synpunkter och invändningar mot planförslaget som i yttrande 1.7 ovan.

För redovisning av synpunkterna och kommentarer till dessa: se redovisning av och kommentarer till yttrande 1.7 ovan.

  
*Yttrande 1.24*

I yttrandet framförs i huvudsak samma synpunkter och invändningar mot planförslaget som i yttrande 1.7 ovan.

För redovisning av synpunkterna och kommentarer till dessa: se redovisning av och kommentarer till yttrande 1.7 ovan.

## LISTA UNDERTECKNAD AV 17 PERSONER REPRESENTERANDE 11 FASTIGHETER, VARAV 3 ÄR SAKÄGARE ENLIGT FASTIGHETSFÖRTECKNINGEN

*Yttrande 1.25*

Yttrandet hänvisar inledningsvis till rubriknummer i planbeskrivningen.

### **Rubrik 2.**

Vad är det för anledning att de mindre sjöbodarna skall vara i på 1 – 1½ plan när gällande detaljplan inte medger boende?

Citerar gällande plan där det anges att ny bostadsbebyggelse inte bör placeras närmare varvet än 150 meter för att inte skapa störningar och konflikter.

Att boende medgetts i hamnmagasin på andra sidan viken är inget argument för planerad utbyggnad av 1:25. Det gamla magasinet som är rivet är i stort sett identiskt med det nya, samt att även det gamla magasinet till viss del innehöll boende.

En utbyggnad av 1:25 av den storleken enligt förslaget kommer att förändra och förstöra den unika miljön som Kungsviken är känd för.

Området har vid flera tillfällen översvämmats vilket man är väl medveten om.

### **Rubrik 3.**

I gällande detaljplan finns redan avsatta områden för en utbyggnad/utveckling av Kungsviken för boende av olika slag och behov. Varför då förstöra hela Kungsvikens miljö som varv och båtsamhälle? Området har utnyttjats för hamn och båtservice sedan urminnes tider. Idag används området för i och upptagning av båtar samt andra viktiga aktiviteter t.ex. seglarskolan som föreningen Kungsviken bedriver. Den föreslagna byggnationen kommer att innebära betydande olägenheter för flertalet som bor i Kungsviken, samt även gästande.



## Rubrik 6.

Enligt gällande detaljplan är ett huvudsyfte att ”lyfta fram och säkerställa de kulturhistoriska värdena”. Tillbakavisar påståendet i detaljplanen att ”nybebyggelsen ges en sådan lokalisering att den knappast kommer att medföra någon dramatisk förändring av samhällets kulturhistoriska värdefulla centrala delar.

## Rubrik 8.

Avvisas i sin helhet utan kommentar förutom: Varför godkänner man ej inredning för bostads och kontorsändamål i bottenplan inom [REDACTED] som ligger högre än 1:25?

## Slutligt tyckande.

Planens beräkning av parkeringsplatser är felberäknade. Redan idag är parkeringssituationen prekärr. I anslutning till hamnområdet på andra sidan upptas alla parkeringsplatser av befintliga marinor. Under högsäsong tillkommer besökare till badplatsen och ”skäret” mitt emot, samt besökare till olika aktiviteter som föreningen bedriver som simskola och seglarskola mm. Hur kommer befintlig miljö att påverkas genom en total förtätning av fastigheten 1:25 samt de nya 69 båtplatserna. Vad skall alla bilarna ta vägen? Hade nuvarande förslag förelagat i samband med behandlingen av detaljplanen hade den aldrig gått igenom.

Vilken påverkan kommer utbyggnaden av 1:25 att få för framtida bebyggelse när allt ”friutrymme” i viken blir in-tecknad. Att bevara den kulturella och historiska miljön runt viken för de boende kontra kortsiktiga enskilda ekonomiska intressen för dylik exploatering utan framtida ansvar?

Vi hävdar vidare att det föreligger en jävssituation i ärendet som strider mot kommunens myndighetsutövning vad gäller opartiskhet/saklighet etc. Bevis för detta är att kommunen gav Markbygg i uppdrag att färdigställa anslutningar till vatten och avlopp på 1:25 innan bygglovet beviljats och vunnit laga kraft.

***Kommentar.** Se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter i inledningen av samrådsredogörelsen.*

***Rubrik 8.** Under rubrik 8 i planbeskrivningen redovisas innebörden av vad det nya planförslaget innebär. Kommunen tolkar yttrandet i denna del som att man inte gillar förslaget. Någon ytterligare kommentar till detta är svår att ge då motiv för ställningstagandet inte redovisas.*

*När det gäller markhöjder så är det riktigt att [REDACTED] idag ligger något högre än 1:25. Det som möjliggör ett utnyttjande även av bottenvåningarna inom 1:25 för boende när den planerade höjningen av marknivån med närmare en meter.*

## ANDRA ÄN SAKÄGARE

[REDACTED]  
Yttrande 1.12

### Sammanfattning

Anser att en detaljplan för 16 fritidshus inte endast kan beröra markägaren och tre fastighetsägare. I förslaget jämföras några sjöbodan med ett tätbebyggt fritidsområde som kommer att belasta centrala Kungsviken som kommunen värnat om som kulturhistoriskt värdefull. Dessutom finns så

många ändringar från nuvarande detaljplan och felaktiga påståenden i förslaget till ny detaljplan för Kungsviken 1:25 att en granskning av processen för framtagande av detaljplanen måste ske.

### **Grunder**

Här redovisas ett antal citat från den gällande detaljplanen. Citat vars innebörd förslaget till ny detaljplan anses stå i motsatsförhållande till.

1. Ett av detaljplanens huvudsyften är att ge ett bra stöd för ambitionen att skydda samhällets kulturhistoriska värden. De centrala delarna av samhället lyfts fram som särskilt värdefulla.
2. Huvuddelen av bebyggelsen föreslås bli lokaliserad strax utanför det befintliga samhället. En viss försiktig komplettering föreslås också inom samhället.
3. För att inte skapa konflikter och störningar bör ny bostadsbebyggelse inte lokaliseras närmare varvet än 150 meter.
4. Planerade förändringar i den kulturhistoriskt värdefulla kärnan är av begränsad omfattning. Planen innehåller utformningsbestämmelser som syftar till att anpassa ny bebyggelse i de centrala delarna till den äldre byggnadstraditionen. Detta gäller såväl bostadshus som byggnader som skall inrymma verksamheter av mer kommersiell art.
5. Bebyggelsen är i huvudsak lokaliserad så att den inte i någon större omfattning påverkar den centrala kulturhistoriskt värdefulla kärnan. Detaljplanen har också bestämmelser som skall anpassa bebyggelsens utformning till landskapsbild och kulturvärden.
6. I syfte att ge samhället en något mer sammanhållen karaktär innehåller planen utformningsbestämmelser som innebär att all ny bostadsbebyggelse här skall utformas med det traditionella bohusslänska dubbelhuset (eller enkelhuset om en mindre byggnad avses) som utgångspunkt.
7. Detsamma gäller nya hamnmagasin som huvudsakligen skall utnyttjas för båtförvaring eller liknande hamnändamål. I dessa fall medges att färdigt golv placeras lägst på höjden + 2,0.
8. Detaljplanen ger utrymme för ytterligare ca 30 nya parkeringsplatser i anslutning till föreslagen hamnutbyggnad.
9. Tidigare förslaget bostadshus inom 1:25 utgår.
10. Förändringarna i de ur kulturhistorisk synpunkt mest värdefulla delarna blir relativt begränsade. Planen skall också innehålla varsamhetsbestämmelser som kommer att ge byggnadsnämnden instrument att förhindra oönskade förändringar på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer.

### **Förslag till detaljplan**

Det saknas relevans som motiv för den nya detaljplanen att det föreligger ett stort intresse för strandnära boende och att boende medgetts i magasinerna på andra sidan viken. Noteras också att i dessa magasin boende ej medgetts i första våningsplanet.

Man undrar om formuleringen i planbeskrivningen om att den gällande detaljplanen upphävs när det nya förslaget vinner laga kraft avser hela den gällande detaljplanen.

Pekar på en del motsatta uppgifter om hur stora byggrätterna inom Kungsviken 1:25 är i den gällande detaljplanen.

Menar att det inte framgår av den gällande detaljplanen att den inrymmer möjlighet att uppföra 21 hamnmagasin/sjöbodan

Anser att de i planhandlingarna angivna uppgifterna om att byggnaderna i det nya förslaget till detaljplan blir lägre än vid en utbyggnad enligt gällande detaljplan är felaktiga och vilseledande.

Menar att boende inte bör medges på lägre höjd än + 3,0 meter över medelvattennivån. I den gällande detaljplanen får endast byggnader som skall användas för båtförvaring och liknande placeras på höjden + 2,0 meter.

Parkeringsberäkningarna ifrågasätts. I gällande detaljplan medges 30 parkeringsplatser. Det kan inte finnas krav att båtplatserna skall användas av närboende och om så är fallet kan vi upplysa om att alla, utom de som bor i direkt anslutning till havet tar sin bil till båten.

Påtar felaktigheter i planhandlingarna beträffande bussförbindelser och förekomsten av lekområden.

Ifrågasätter om Lantmäteriet kan tillstyrka avstyckning av så små tomter med tanke på vilka krav det finns på tomtstorlek för övriga fastigheter i Kungsviken

Menar att det är helt felaktigt att påstå att den planerade bebyggelsen inom 1:25 inte kommer att påverka samhället och att det endast är tre fastighetsägare som berörs. Informationen borde gått ut till samtliga fastighetsägare.

### **Avslutning**

I gällande detaljplan är Kungsviken 1:25 tänkt som ett hamnområde med upptag och förvaring av båtar samt byggnation för detta ändamål. Detta är något som finns behov av i Kungsviken och de sjöbodan som är föreslagna kan förstärka de kulturhistoriska värden av den båtbyggertradition som funnits och fortfarande finns i Kungsviken. Kulturföreningen Gösta Johansson, som arbetar för att bevara Gösta Johanssons varv samt träbåtar finns i anslutning till det planerade fritidsområdet och denna del av viken är den del av Kungsviken som har det största kulturhistoriska värdet som detaljplanen för Kungsviken värnar om. Markägare på vikens östra sida värnar om ett öppet landskap och till exempel så finns det en äng och flera grönområden som ej är eller planerade att bebyggas. Vikens inre delar består av strandängar och att hälften av dessa skall göras till parkeringsplatser är inte relevant.

Vi anser att det är så stora förändringar i detaljplanen för Kungsviken genom förslag till detaljplan för Kungsviken 1:25 att det inte endast är tre fastigheter som påverkas utan att alla boende i samhället påverkas direkt eller indirekt varför information skall gå ut till samtliga boende i Kungsviken. Att en markägare och kommunen kortsiktigt skall tjäna på en exploatering av en byggd med en sådan kulturhistoria som Kungsviken är helt oacceptabelt.

Vi kan också konstatera att förslag till detaljplan för 1:25 är så partiskt skriven till förmån för markägaren och innehåller så många felaktigheter att en opartisk granskning bör ske av detaljplanens tillkomst och de tjänstemän som tagit fram detaljplanen bör därmed granskas.

### ***Kommentar:***

### ***Sammanfattning***

Det är en missuppfattning att det endast är tre fastigheter som anses berörda. I förslaget till ny detaljplan förs dock en diskussion om i vilken utsträckning den nya planen kan komma att påverka havsutsikten för angränsande fastigheter. I detta sammanhang konstateras att det är tre fastigheter vars havsutsikt kan påverkas.

Självklart kan flera fastigheter vara berörda i andra frågor. I fastighetsägarförteckningen (framtagen av Lantmäteriet som underlag för bedömningen av vilka fastighetsägare som kan anses som sakägare) är ca 15 fastigheter medtagna. Dessutom ingår Brattås-Kungsviken samfällighetsförening i sakägarkretsen. Fastigheten [REDACTED] har dock inte ansetts så berörd att ägarna bedömts vara sakägare.

## **Grunder**

Kommunen delar inte uppfattningen att den nu föreslagna detaljplanen i mer generell mening skulle stå i motsättning till den nu gällande detaljplanen. Den väsentliga skillnaden mellan den nu gällande detaljplanen och förslaget till ny detaljplan är att boende (fritidsboende) medges i det nya förslaget.

Planens inriktning har förändrats sedan samrådet. Syftet med förändringen är att anpassa förslaget bättre till kulturmiljön och det bätliv som platsen förknippas med. Sedan samrådet har även antalet byggnader avsedda för fritidsboende minskats och 70 förråd kopplade till båtplatserna möjliggjorts. Sjöbodförråden får en utformning och storlek i enlighet med traditionella mindre sjöbodar. Kommunens uppfattning är att en utbyggnad enligt förslaget till ny detaljplan inte kommer att medföra någon oacceptabel påverkan på samhällsbilden och kulturmiljön. Snarare vill kommunen hävda att en utbyggnad med omsorgsfullt utformade fritidsbus och sjöbodsförråd kommer att medföra ett bytt för samhällsbilden i jämförelse med den befintliga grusplanen. Fritidsbusen som föreslås är anpassade efter omgivningen med en utformning och storlek som påminner om små hamnmagasin.

Gällande punkterna 1-6,8,10 se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter i inledningen av samrådsredogörelsen.

7. När det gäller tillåten lägsta golvnivå för hamnmagasin som huvudsakligen skall utnyttjas för båtförvaring och liknande innebär det nya planförslaget ingen ändring i förhållande till gällande detaljplan.

9. Något förslag att bygga bostäder inom nuvarande 1:25 har såvitt kommunen vet inte diskuterats tidigare. Däremot var det i ett tidigare skede i den förra planprocessen ett förslag att ersätta det gamla magasinet inom den del av Kungsviken 1:25 som låg söder om viken med ett bostadshus. Detta förslag utgick på begäran av markägaren.

När förslaget till ny detaljplan för del av Kungsviken 1:25 vinner laga kraft upphör den gällande detaljplanen för det område som omfattas av den nya detaljplanen. Övriga delar av den nu gällande detaljplanen fortsätter att gälla.

Kommunen beklagar att det har förekommit varierande uppgifter om storleken av de byggrätter som gäller inom Kungsviken 1:25 i den nu gällande detaljplanen.

Om byggrätterna i den gällande detaljplanen utnyttjas fullt ut så kan ca 915 kvm bebyggas. Om även den större byggrätten i den östra delen av fastigheten utnyttjas för hamnmagasin/sjöbodar (virket planen medger) bedömer kommunen att sammanlagt ca 740 – 750 kvm kan bebyggas. Den gällande planen medger en viss variation, det är möjligt att uppföra 18 hamnmagasin/sjöbodar, varje enhet får i detta fall en bruksarea på ca 45 - 50 kvm. Man kan välja att göra något mindre enheter och kan då istället öka antalet till 21.

Tyvärr har kommunen i planhandlingarna inte tillräckligt tydligt informerat om att sedan den gällande detaljplanen togs fram har kommunen bytt höjdsystem (gäller hela kommunen, inte bara Kungsviken) vilket skapat en del missförstånd. Kommunen beklagar detta.

I gällande detaljplan är det den östliga byggrätten som är höjdregerad med högsta taknockshöjd i meter över kartans 0-plan. Högsta tillåten taknockshöjd är här +7,5 meter över kartans 0-plan i RH00. Detta motsvarar +7,76

meter över kartans 0-plan i RH2000. Eftersom de i det nya planförslaget föreslagna fritidshusen har en högsta tillåten taknockshöjd på +7,8 meter i RH2000 innebär det att byggnaderna blir ungefär lika höga oavsett om området byggs ut enligt gällande plan eller enligt det nya planförslaget.

I förslaget till ny detaljplan för 1:25 är samtliga byggnader höjddreglerade med bestämmelse om högsta taknockshöjd i meter över kartans 0-plan. Det innebär större tydlighet när det gäller byggnadernas totalhöjd och den valda höjdbestämmelsen innebär också lägre byggnader än om utbyggnad sker enligt den nu gällande detaljplanen och de möjligheter denna ger utnyttjas fullt ut.

Angående parkeringsbehovet se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter i inledningen av samrådsredogörelsen.

Skrivningen i planbeskrivningen angående bussförbindelser och lekytor har ändrats.

Det finns ingen bestämmelse om minsta tomtstorlek i fastighetsbildningslagen. Förutsättningarna för att fastighetsbildning skall få ske är angivna i 3 kap fastighetsbildningslagen. Där anges bl.a.:

"Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp."

Lantmäterimyndigheten har i sitt yttrande över planförslaget inte haft några synpunkter på tomtstorleken.

### **Avslutning**

Påståendet att planen är "partiskt skriven till förmån för markägaren" är för oprecist för att kunna bemötas mer ingående. Det förhållandet att kommunen beviljat planbesked och påbörjat ett detaljplanearbete grundar sig på den förutsättningen att man under nu kända förhållanden sett positivt på det syfte den nya detaljplanen har.

Många påstådda felaktigheter i planhandlingarna har som ovan visats handlat om missuppfattningar av planernas innebörd och syfte (gäller såväl det nya detaljplaneförslaget som den gällande planen).

I övrigt se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter i inledningen av samrådsredogörelsen.

  
Yttrande 1.13

### **Höjden och karaktären på fastigheterna**

Det finns idag inga bostadshus i viken som är så höga som de 7,5 meter som förslaget tillåter. Husen kommer dessutom att uppfattas ännu högre då marken skall höjas till ca +2,0 meter över kartans 0-plan.

Om liggande förslag genomförs kommer därför vikens karaktär ändras radikalt. Hade husen varit lägre och färre och med fler sjöbodar istället skulle detta kunnat undvikas. Husen behöver inte vara så höga då det är fritidsboende och inte permanentboende som skall byggas enligt förslaget.

### **Fritidsboende**

I viken finns ett starkt fritidsliv. De som bor här, sommargäster såväl som åretruntboende, är starkt engagerade för både simskola, seglarskola och andra aktiviteter. Tidigare har inriktningen varit möjliggöra för åretruntboende, något som kan förstärka samhället i viken.

Med den föreslagna satsningen på fritidsboende förstärker man inte Kungsvikens samhälle utan tvärtom. Nu satsas det på kortsiktig närvaro/boende enbart under sommartid, med stor sannolikhet för korttidsuthyrning. Detta stärker inte Kungsvikens bärkraft året runt och minskar chanserna för utvecklat föreningsliv och sammanhållning.

### **Strandskyddet och ändrad användning**

Detaljplanen kan inte godkännas på grund av gällande strandskydd. Genom detaljplanen utökas zonen för privat ändamål och tillgängligheten för allmänheten begränsas.

### **Sjösättning av småbåtar**

Idag finns möjlighet att sjösätta en mindre båt med båtkärre inom Kungsviken 1:25. Denna möjlighet kommer att försvinna med nuvarande förslag. Den sjösättningsmöjlighet som då blir kvar och som finns på andra sidan viken är med kran för större båtar. Tillgången till vatten och sjösättning skulle därför påverkas kraftigt negativt om nuvarande förslag skulle gå igenom. En detaljplan bör ta hänsyn till detta och säkra sjösättningsmöjligheter med båtkärre.

### **För smalt bryggdäck**

Att ha ett bryggdäck för att säkra tillgången till havet är bra. Men det behöver göras bredare. Dels för att säkra att man kan mötas med enkelhet, t.ex. två familjer med barnvagn och dels för att då gången ligger för tätt intill fastigheterna kommer en för smal gång inte att säkra fastigheternas enskildhet och de gåendes känsla av att inte trampa in på privat mark.

### **Seglarskolan**

Idag bedrivs seglarskola i viken under sommaren med undervisning som sker i det gröna skjulet. Parkering sker idag på grusplanen och båtarna tas upp och ner i sjösättningsrampen. Utan ramp och tillräcklig parkering kan verksamheten som den är idag inte bedrivas. Seglarskolan är också beroende av att verksamheten i det gröna skjulet kan bedrivas som idag.

### ***Kommentar:***

#### ***Höjden och karaktären på fastigheterna.***

*Sedan samrådet har både markhöjderna och nockhöjderna ändrats. Marken behöver höjas ca 40 cm till + 2,4 för att klara risk för översvämning bättre. Det innebär att även nockhöjderna har ändrats med 40 cm till 7,8m. Den i planförslaget angivna höjden innebär inte att byggnaderna blir 7,8 meter höga. Den i planbestämmelserna angivna högsta taknockshöjden innebär att taknockens höjd inte får överskrida nivån + 7,8 meter över kartans 0-plan. Kartans 0-plan skall motsvara havsnivån vid medelvattenstånd. Eftersom marknivån skall vara minst + 2,4 meter innebär det att byggnadernas höjd (avståndet mellan marknivå och taknock) endast blir 5,4 meter, inte 7,5 meter som befaras i yttrandet.*

***Fritidsboende.*** Det har varit en viktig ambition vid framtagandet av den nu gällande detaljplanen för Kungsviken att stärka förutsättningarna för ett utökat belärsboende i samhället. Utbyggnaden av ett kommunalt vatten och avloppssystem i Kungsviken och framtagandet av nya tomter för boende har varit viktiga delar i denna

*ambition. Dessa förutsättningar kommer inte att ändras genom det förslag till ändring av detaljplanen för del av fastigheten Kungsviken 1:25.*

*Oavsett om utbyggnaden av 1:25 sker enligt den nu gällande detaljplanen eller enligt förslaget till ny detaljplan handlar det om ett fritidsinriktat utnyttjande. Man skulle kunna diskutera, om nu boende skall medges inom fastigheten Kungsviken 1:25, man även här skulle planera för ett åretruntboende. Detta har dock i detta fall bedömts som olämpligt på grund av det är svårt att uppnå de marknivåer som krävs för ett åretruntboende.*

**Strandskyddet och ändrad användning.** *Fastigheten Kungsviken 1:25 omfattas inte av strandskyddsbestämmelser. Fastigheten utgörs också till största delen av kvartersmark i den gällande detaljplanen. Det innebär också att markägaren idag har full rätt att hägna in området och utestänga allmänheten för hela området med undantag för de delar som utgör allmän platsmark eller har upplåtits som gång- och cykelväg.*

*Enligt 10 a § lag om införandet av miljöbalken inträder strandskydd när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts med en ny plan. Det gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Bestämmelsen avser områden som den 1 juli 1975 omfattades av en generalplan, stadsplan eller byggnadsplan.*

*När det gäller Kungsviken 1:25 ingick den södra delen av fastigheten i en byggnadsplan fastställd av Länsstyrelsen 1960. Det innebär att strandskyddet inträder för det område som markerats med röd begränsningslinje på karta på sidan 36 ovan (Ingår i kommentaren till yttrande 1:20 från Naturskyddsföreningen).*

*Strandskyddet berör tre av de föreslagna tomterna. Det område där strandskyddet inträder när den nya detaljplanen vinner laga kraft är idag ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte kan beträdas av allmänheten. Området är bebyggt med en mindre byggnad (sjöbod/förråd) samt inhägnat med staket. Området utnyttjas av markägaren för förvaring av båtar, båtutrustning mm på samma sätt som hela fastigheten tidigare varit nyttjad. Enligt kommunen uppfattning föreligger därför särskilda skäl att upphäva strandskyddet.*

*Övriga delar av planområdet kommer inte att omfattas av strandskydd när den nya detaljplanen vinner laga kraft.*

*I detaljplanen har införts bestämmelse om att de föreslagna tomterna skall avgränsas med staket mot allmänt tillgängliga ytor som gång- och cykelvägen genom området och den föreslagna gångbryggan mot vattnet. Staketet skall härvid tydliggöra gränsen mellan hemfridszonen och de allemansrättsligt tillgängliga områdena.*

**Sjösättning av småbåtar.** *Se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter i inledningen av samrådsredogörelsen.*

**För smalt bryggdäck.** *Bryggdäcket är avsett att bli ca 1,8 meter brett vilket enligt kommunens bedömning är tillräckligt för att medge möte. När det gäller risken för att man skall känna att man inkräktar på privat mark har detta hanterats genom att gångbryggan läggs i ett lägre plan än de föreslagna bryggdäcken framför fritidsbussen. Det skall också anordnas ett avskiljande staket mellan gångbryggan och bryggdäcken. Man kommer därför att kunna röra sig på gångbryggan utan att behöva känna att man inkräktar i någons hemfridszon.*

**Seglarskolan.** *Den nya detaljplanen kommer inte att innebära någon förändring av vare sig de fysiska eller de juridiska förutsättningarna för seglarskolan eller andra ideella föreningar att kunna utnyttja delar av fastigheten Kungsviken 1:25 i sin verksamhet i jämförelse med den gällande detaljplanen. Ett sådant utnyttjande förutsätter, oavsett vilken detaljplan som gäller, att man kommer överens med markägaren.*

*Enligt uppgift har seglarskolan haft markägarens tillåtelse att utnyttja sjösättningsrampen för isättning och upptagning av båtar och dessutom fått disponera några lediga båtplatser i verksamheten.*

### Yttrande 1.16

Den gällande detaljplanen för Kungsviken antogs 2014 utan överklaganden, vilket innebär en bred acceptans för dess utformning. Med detta i åtanke är det mycket överraskande att en ändring av fundamentala värden i den gällande planen börjar omarbetas redan ett år efter antagandet.

Fastigheten Kungsviken 1:25 är centralt placerad i Kungsviken och ingår i det område som uttalas som särskilt bevaransvärt med tanke på kulturmiljön. Det är här som Kungsvikens långa båtbyggartradition kan bevaras. Detta görs bl.a. genom Kulturföreningen Gösta Johanssons Varv.

Som fritidsboende i Kungsviken med rötter i båtbyggeri, har vi upplevt en samhällskultur av samhörighet och hjälpsamhet. T.o.m. ”konkurrerande båtbyggare” hjälpte varandra vid sjösättningar och liknande då många händer behövdes. Föreningen Kungsviken för denna tradition vidare genom att driva sim- och seglarskola, badplats, midsommarfirande, soppkvällar, danskvällar, fotbollsturnering etc. I detta läge upplever vi det som respektlöst att ändra väsentliga samhällsvärden i den gällande detaljplanen.

Ändringen innebär att området får en helt ny karaktär som kontrasterar drastiskt mot den som antagits i gällande detaljplan och mot de kvarvarande kulturfastigheterna i direkt anslutning. Vi skulle vilja lyfta fram många specifika problem (boendet, trafik, parkering etc.) med ändringsförslaget men då vi genom utbyte med grannar och Kungsvikenbor känner till att dessa kommer att belysas i deras inlagor hänvisar vi till och ställer oss bakom detta.

Vi motsätter oss bestämt förslaget till ny detaljplan för fastigheten Kungsviken 1:25 då vi anser att den motverkar väsentliga mål i gällande detaljplan, som nyss fastlagts och som tagit 15 år att få godkänd.

**Kommentar.** Kommunen delar inte uppfattningen att det nya planförslaget drastiskt ändrar Kungsvikens karaktär jämfört med gällande plan. Fastigheten kan bebyggas redan idag då gällande plan innehåller byggrätter för hamnmagasin. Alternativet till det nya förslaget till detaljplan är alltså inte att fastigheten lämnas obebyggd.

Fastigheten kommer fortsatt ha användas för båtverksamhet om än i annan tappning. Den nya planen har justerats sedan samrådet, några av de föreslagna fritidsbostäderna är ersatta av fler förråd. Förråden är avsedda för båtplatserna som finns på fastigheten Kungsviken 1:25. Byggrätterna inom det nya detaljplaneförslaget innebär inte någon ökning i byggnadsvolym jämfört med gällande plan. En skillnad är dock att i den föreslagna nya detaljplanen är byggnaderna orienterade med gavlarna mot vattnet medan gällande plan är utformad så att magasinslängorna vänder långsidan mot sjön. Både i gällande och det nya förslaget till detaljplan är byggrätterna anpassade till omkringliggande kulturmiljö.

Kommunen ser mycket positivt på de verksamheter som bedrivs både inom Kulturföreningen Gösta Johanssons Varv och Föreningen Kungsvikens regi. Den nya detaljplanen innebär inte några förändringar av vare sig de fysiska eller de juridiska förutsättningarna för dessa föreningars verksamhet i förhållande till om utvecklingen av fastigheten Kungsviken 1:25 skall ske enligt den nu gällande detaljplanen.

I den mån föreningarna önskar nyttja resurser inom Kungsviken 1:25 i sin verksamhet för t.ex. sjösättning och upptagning av båtar förutsätter kommunikation med markägaren. Det nya planförslaget ändrar varken juridiska eller fysiska förutsättningar för sjösättning och upptagning av båtar.

När det gäller det nya planförslagets konsekvenser med hänsyn till parkering, trafik, boende mm är dessa frågor besvarade i inledningen av denna samrådsredogörelse.





*Yttrande 1.20*

Uttrycker, som representant för Orust Hembygdsråd, Bohusläns hembygdsförbund samt ”Allt berättar historia” sitt missnöje med föreslagen detaljplaneändring som inte alls stämmer överens med nuvarande detaljplan.

Kungsviken som är navet i båtbyggertraditionen, är uttagen till en kulturmiljö. Dock hotas nu denna miljö av en mycket okänslig utbyggnad. Detaljplanen föreskriver att man ska ta vara på och bevara Kungsvikens karaktär. Föreslagen detaljplaneändring förstör dessa intentioner.

***Kommentar.*** Kommunen delar uppfattningen att det är viktigt att bevara Kungsvikens kulturvärden men delar inte uppfattningen att det nya planförslaget kommer att innebära någon väsentligt annorlunda påverkan på miljö i jämförelse med om utbyggnaden sker i enlighet med den gällande detaljplanen.

*I övrigt se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter i inledningen.*



*Yttrade 1.21*

Med stor förvåning har vi studerat förslaget till ny detaljplan för östra delen av Kungsviken. Den tidigare intentionen att bevara den delen som en småbåtshamn tycks med detta nya förslag snarare bli ett tätbebyggt bostadsområde.

Kulturvarvet Gösta Johanssons Varv kommer mista sin prägel på området. Vad beträffar parkeringsmöjligheter har hela viken, både på östra och västra sidan, redan idag stora bekymmer. Att då ytterligare ett 100-tal bilar skall få plats är ett orealistiskt önsketänkande.

Redan idag finns påtagliga problem att under högsäsong möjliggöra för ambulans och brandkår att nå de norra delarna av Kungsviken. Badplatsen besöks en sommardag av minst ett 100-tal personer. Sim-och seglarskola sysselsätter under juli månad ytterligare ett 100-tal, de flesta bor inte i Kungsviken. Parkeringsfrågan är akut i stort sett varje dag med nuvarande struktur. Att verka för en ytterligare utbyggnad, så som föreslagits, kommer att innebära en situation långt värre än vad den redan är.

Vi yrkar bestämt att den föreslagna förändringen av detaljplanen avvisas.

***Kommentar.*** *Se sammanfattningen av ofta förekommande synpunkter i inledningen..*

*Det nya planförslaget innebär ingen förändring av småbåtshamnen i förhållande till den gällande detaljplanen.*

**Kommunstyrelseförvaltningen**  
**Sektor samhällsutveckling**

Rickard Karlsson

Linda Johansson

Planchef

Planarkitekt



Orust kommun 47380 HENÅN  
Kommunhuset, Ävägen 2-6 telefon 0304-33 40 00  
kommun@orust.se [www.orust.se](http://www.orust.se)