



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Skällared 3:55 m fl

Genomförande av samråd

Byggnadsnämnden beslöt den 25 juni 2020 § 153 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har varit utställt för samråd i Stadshuset i Kungsbacka under tiden 25 augusti till 2 oktober 2020.

Planförslaget har under samma tid sänts till berörda myndigheter, nämnder, föreningar och sakägare för yttrande.

Samrådsförslaget syftade till att möjliggöra för en byggnation av cirka 70 lägenheter, lokaler för verksamheter, en fristående restaurangbyggnad och en småbåtshamn. Detaljplanen gör det också möjligt att anlägga vägar och gångstråk för gående, cyklister och bilister. Parkering för bostäder och verksamheter inom planområdet ordnas företrädesvis i ett parkeringsgarage under bostadshusen och innergården.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Under samrådstiden inkom 23 skrivelser från myndigheter, kommunala nämnden och sakägare.

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att planen i sin nuvarande utformning kan komma att prövas och att den därför behöver kompletteras inom vissa delar.

Flera boende i området har lämnat synpunkter på förslaget.

Ändringar efter samråd

Efter samrådet lämnade fastighetsägaren till Skällared 3:55 in en ansökan om tillstånd till anläggande av småbåtshamn m.m. i Gottskär. I ansökan yrkades dels att befintliga anläggningar utgörande av pir, kaj, strandpromenad m.m. inom Skällared 3:55 skulle lagligförklaras, dels att tillstånd skulle ges för att anlägga en ny småbåtshamn, fylla ut markområde och anlägga ny kaj med strandpromenad. Fastighetsägaren bad också om att få tillstånd för att utföra ansökta åtgärder inom Natura 2000-området i Kungsbacka fjorden.

I april 2024 meddelade Mark- och miljödomstolen sitt domslut som innebar att de befintliga anläggningarna inom Skällared 3:55 ska anses vara lagliga men att ansökan för övrigt avslås. I det fortsatta arbetet med detaljplanen och framtagandet av ett granskningsförslag har därför planområdet minskats och omfattar inte längre vattenområdet. Detaljplanen möjliggör inte anläggandet av en större småbåtshamn, vågbrytar mm. såsom samrådsförslaget gjorde.

Samhällsbyggnadskontoret har gjort följande ändringar och kompletteringar av planhandlingarna:

- Planområdet har minskats och omfattar inte vattenområde för småbåtshamn.
- Detaljplanens syfte har ändrats då det inte längre är aktuellt att anlägga en ny småbåtshamn.
- Plankartan har uppdaterats och följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd 2020:5 och 2020:6. Användning- och egenskapsbestämmelser från samrådshandlingen har översatts till bestämmelser formulerade enligt Boverkets planbestämmelsekatalog.
- Planbeskrivningen har uppdaterats och kompletterats utifrån ändringar gjorda i plankartan.
- En bestämmelse har lagts till som reglerar att bullernivåer vid bostäderna från trafik följer de riktvärden som finns i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.
- Miljökonsekvensbeskrivningen (Samrådsförslag, Covi 2020-06-02) har uppdaterats (Afry 2021-05-04, rev. 2022-02-02) i enlighet med länsstyrelsens synpunkter under samrådet.
- Geoteknisk utredning har uppdaterats i enlighet med länsstyrelsens och SGI:s synpunkter under samrådet. Bestämmelser om erosionsskydd och grundläggning invid stranden har lagts till.

Inkomna synpunkter och förvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Samtliga synpunkterna finns tillgängliga på Samhällsbyggnadskontoret. Länsstyrelsens yttrande bifogas.

Statliga och regionala myndigheter

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ändringen av detaljplanen enligt förslaget kan komma att prövas. Motivet för denna bedömning är följande:

- *Detaljplanen riskerar att på ett betydande sätt påverka miljön i Natura 2000-området Kungsbackafjorden.*

Kommentar: Detaljplaneområdet har minskats och omfattar inte längre vattenområdet, undantaget en mycket begränsad yta för restaurang. Den del av detaljplanen som prövade möjligheten för en småbåtshamn och vågbrytare är inte längre aktuell. Därmed är det kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär någon påverkan på miljön i Natura 2000-området Kungsbackafjorden.

- *Det saknas en beskrivning av hur miljö kvalitetsnormerna kommer att påverkas av den planerade hamnen.*

Kommentar: Detaljplaneområdet har minskats och omfattar inte längre vattenområdet. Den del av detaljplanen som prövade möjligheten för en småbåtshamn är inte längre aktuell. Därmed är det kommunens bedömning att detaljplanen inte kommer att påverka möjligheten att nå uppsatta mål kopplat till MKN för vatten.

- *Det finns risk för människors hälsa och säkerhet, med avseende på risk för markföroreningar, risk för översvämning samt risk för ras, skred och erosion.*
 - Det krävs ytterligare utredningar och avgränsningar gällande förorenade sediment.

Kommentar: Detaljplaneområdet har minskats och den del av detaljplanen som prövade möjligheten för en småbåtshamn är inte längre aktuell. Därmed är det kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte riskerar att frigöra föroreningar som finns i bottensedimenten orsakade av utbyggnad av småbåtshamn.

- Risken för översvämningar är inte säkerställd och det saknas resonemang kring hur källare och garage ska klara en översvämning.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitten Hälsa och säkerhet.

- *Det är inte säkerställt att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till risken för ras, skred och erosion.*

Kommentar: Den geotekniska utredningen har kompletterats och planhandlingarna uppdaterats utifrån detta.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om erosionsskydd.

Angående vald friktionsvinkel för sprängstensfyllning gör kommunen följande bedömning: Sprängstenslänten består av stora block vars volym och kantighet gör att de hakar tag i varandra vilket gör det rimligt att anta att friktionsvinkeln 45 grader kan uppnås.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om grundläggning vid anläggning i strandkant och i vatten.

Länsstyrelsen lämnar följande råd om tillämpningen av PBL och MB:

- **Trafikbuller:** Detaljplanen bör säkerställa att bullernivåer från trafik följer de riktvärden som finns i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Kommentar: Detaljplanen kompletteras med bestämmelse som säkerställer att bullernivåer från trafik följer riktvärdena.

- **Verksamhetsbuller:** Detaljplanen bör säkerställa eventuella skyddsåtgärder som krävs för att klara kraven för verksamhetsbuller vid bostäder.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör skärmtak över entréer och inlastning om detta behövs för att skärma av buller.

- **Strandskydd:** I nuvarande formulering upphävs strandskyddet generellt med undantag av områden med bestämmelsen a₂. Kommunen bör i stället peka på de områden där strandskyddet upphävs.

Kommentar: Detaljplanen har ändrats. Detaljplanen föreslår nu att strandskyddet upphävs inom all kvartermark. Inom allmän plats upphävs strandskyddet med undantag för områden för NATUR.

- **Arkeologi:** Inför fortsatt planarbete är det motiverat att genomföra en arkeologisk förundersökning på land och en marinarkeologisk förundersökning i vattnet.

Kommentar: En arkeologisk förundersökning på land kommer att genomföras. Eftersom det inte längre är aktuellt att anlägga en småbåtshamn kommer inga undersökningar göras inom vattenområdet.

- **Kulturmiljö:** Kommunen bör förtydliga sina argument kring ställningstagandet att riva befintlig byggnad "Hamnkrogen". Likaså bör kommunens bedömning av hur den nya bebyggelsen kan påverka landskapsbilden och kulturmiljövärden på platsen kompletteras och motiveras.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats.

- **MKB:** Miljökonsekvensbeskrivningen bör utvecklas och kompletteras med följande:

- Marinbiologisk undersökning/inventering i den södra delen av planområdet.
- Uppdatering av rödlistade arter.
- Slutrapport av strömningsmodell.
- Kumulativa effekter som kan påverka Natura 2000-området Kungsbackafjorden.
- Beskrivning av hur hamnen påverkar marina värden under driftskedet.
- Beskrivning av hur intilliggande ålgränsängar kan påverkas av anläggning och drift av hamnen.
- Utredning av alternativa plaster för hamnen och alternativa lösningar för att öka antalet båtplatser utan att anlägga ny hamn.

Kommentar: Detaljplaneområdet har minskats och omfattar inte längre vattenområdet. Den del av detaljplanen som prövade möjligheten för en småbåtshamn är inte längre aktuell. Därmed är det kommunens bedömning att risken för att detaljplanens genomförande innebära en betydande miljöpåverkan är mycket liten. Detaljplanens MKB har ändå uppdaterat och gäller för tillämpbara delar.

- **Planbestämmelser:**

- Detaljplanen bör förtydliga syftet med att bygglovsbefria matvagnar på hela piren och se över behovet att begränsa exempelvis tider och antal dagar samt vilken yta de får uppta.

Kommentar: Detaljplaneområdet har minskats och omfattar inte längre vattenområdet. Den del av detaljplanen som prövade möjligheten för en småbåtshamn och vågbrytare är inte längre aktuell. Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse om att bygglovsbefria matvagnar.

- Detaljplanens bestämmelse V₂ (Småbåtshamn, flytbryggor, området får inte fyllas ut) kan behöva förtydligas för att klargöra vilka bryggor som tillåts. Likaså behöver bestämmelsen som gäller vågbrytaren ses över så att det är tydligt att detta område inte får fyllas ut.

Kommentar: Detaljplaneområdet har minskats och omfattar inte längre vattenområdet. Den del av detaljplanen som prövade möjligheten för en småbåtshamn och vågbrytare är inte längre aktuell. Detaljplanen innehåller inte någon bestämmelse V₂.

- Bestämmelsen e₄ (största byggnadsarea är 45 kvm) kan behöva förtydligas beträffande om det gäller per byggnad eller totalt inom hela området.

Kommentar: Plankarta och planbeskrivning ändras och kompletteras genom att bestämmelserna förtydligas så att det framgår att största byggnadsarean gäller per byggnad inom egenskapsområdet.

- Detaljplanen bör kompletteras med en bestämmelse som reglerar takens färg, vilket planbeskrivningen anger att den gör.
Kommentar: Plankarta och planbeskrivning ändras och kompletteras med utformningsbestämmelse som reglerar takfärgen på bostadsbyggnader.
- **Övrigt:**
 - När det planeras för bostäder vore det intressant att i planen kunna läsa om vilken typ av bebyggelse och befolkning som finns på orten samt ett resonemang kring vilka bostäder det råder brist på. Det är inte nödvändigtvis de bostäder som efterfrågas som det faktiskt råder brist på alla gånger.
Kommentar: Kommunen har svårt att genom en detaljplan styra lägenhetsstorlek eller upplåtelseform. Generellt dominerar villabebyggelse med äganderätt dessa delar av kommunen. Därför är bedömningen att de råder brist på lägenheter i flerbostadshus, vilket detaljplanen möjliggör för. Detaljplanens syfte har kompletterats utifrån detta.
 - Miljökonsekvensbeskrivningen kan behöva kompletteras med ytterligare information kring hur marina värden kan komma att påverkas under anläggningsarbetet med hamnen.
Kommentar: Detaljplaneområdet har minskats och omfattar inte längre vattenområdet. Den del av detaljplanen som prövade möjligheten för en småbåtshamn och vågbrytare är inte längre aktuell.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet vill påpeka att nyttjande av den administrativa bestämmelsen i dess nuvarande form kan innebära otydlighet. Strandskyddet gäller generellt på mark och i vatten inom 100 meter från strandlinjen. Kommunen kan i detaljplanearbetet bestämma att strandskyddet upphävs med en administrativ bestämmelse, litt. a.

I nuvarande formulering upphävs strandskyddet generellt med undantag av områden med litt. a. För tydlighet bör kommunen istället peka på de områden där strandskyddet upphävs istället för att undanta ett generellt beslut om upphävande av strandskydd.

Kommentar: Detaljplanen har ändrats. Detaljplanen föreslår nu att strandskyddet upphävs inom all kvartersmark. Inom allmän plats upphävs strandskyddet med undantag för områden för NATUR.

3. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänstens insatstid är mellan 10–20 minuter. Befintligt vägnät bedöms ge möjlighet för räddningstjänstens fordon att kunna ställas upp på så vis att avståndet från fordon till byggnadernas angreppspunkter inte överstiger 50 meter.

Närmsta brandpost ligger på ett avstånd som överstiger rekommenderat avstånd (125 meter). I samband med byggnation bör man överväga beslutet att installera en brandpost till som täcker nedre delen av planområdet eftersom detta underlättar en snabb insats.

Kommentar: Kommunen kommer i samband med projekteringen av ledningar för vatten och spillvatten se över möjligheten att placera en brandpost närmare den nya bostadsbebyggelsen. Kapacitet finns i befintligt system.

4. Statens Geotekniska Institut

SGI anser att översyn av befintliga erosionsskydd ska utföras i planskedet och vid behov ska erosionsskyddande åtgärder säkerställas i plankartan, då det enligt PM Geoteknik är en förutsättning för planområdets långsiktiga stabilitet.

I utförda stabilitetsberäkningar har friktionsvinkeln 45° valts för sprängstensfyllningen vid strandkanten. SGI efterfrågar en motivering till denna valda friktionsvinkel då det generellt är svårt att åstadkomma en hög packningsgrad i friktionsjord under vatten. Sprängstensfyllningen är delvis utlagd på extremt lös normalkonsoliderad lera, vilket enligt FEG rapport 6:2008 rev 1 försvårar möjligheten att uppnå friktionsvinkeln 45° vid brottgränsen. SGI anser att detta bör ses över.

I PM Geoteknik rekommenderas att pålgrundläggning utförs för byggnader, fyllnader och anläggningar intill och utanför strandkanten söder om befintlig vågbrytare, vilket i plankarta utgörs av en gångväg och kvartersmark för centrumverksamhet. I planbeskrivningen benämns denna del som område B - restaurangbyggnad. SGI kan inte utläsa om denna rekommendation avser nödvändiga åtgärder för att uppnå tillfredsställande stabilitet eller om det avser sättningsreducerande åtgärder. SGI efterfrågar därför ett förtydligande avseende stabiliteten för den planerade restaurangbyggnaden. Om rekommendationerna avser stabilitetshöjande åtgärder anser SGI att dessa ska säkerställas i plankartan.

SGI efterfrågar även en bergteknisk bedömning avseende risk för blockstabilitet i naturliga och sprängda bergsslänter i anslutning till naturmark och kvartersmarken (V_3) i planområdets norra del.

Kommentar: Den geotekniska utredningen har kompletterats enligt SGI:s yttrande. Planhandlingarna har kompletterats.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om erosionsskydd.

Angående vald friktionsvinkel för sprängstensfyllning gör kommunen följande bedömning: Sprängstensslänten består av stora block vars volym och kantighet gör att de hakar tag i varandra vilket gör det rimligt att anta att friktionsvinkeln 45 grader kan uppnås.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om grundläggning vid anläggning i strandkant och i vatten.

5. Trafikverket

Trafikverket anser att kommunen bör planera för bostäder i centrala delar av Kungsbackas tätort i stället för i ett område som har begränsad tillgång till kollektivtrafik. Genom en sådan planering kan man minska bilberoendet och nå mål om en minskad klimatpåverkan.

Trafikverket noterar att det står i planhandlingarna att ”enligt trafikstringsverktyget kommer området att alstra 1892 resor per dygn, varav 54% med bil”. Trafikverket efterfrågar komplettering om hur det ökade transportbehovet kommer att påverka väg 940 norr om Klaraplan.

Om väg 940 kvarstår som en statlig väg kräver Trafikverket fortsatt samråd.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om hur det ökade transportbehovet kommer att påverka väg 940 norr om Klaraplan.

Kungsbacka kommun har i februari 2021 övertagit väghållaransvaret för del av Gottskärsvägen. Planbeskrivningens genomförandedel har uppdaterats med information kring detta.

Sakägare

6. Skanova

Skanova uppmärksammar i sitt yttrande att de har anläggningar inom fastigheten. Eventuella undanflyttningar bekostas av exploitören. Skanova har i övrigt inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret noterar informationen och lämnar den vidare till exploitören. U-område vid triangeltomten har utökats.

7. Ellevio

Ellevio uppmärksammar i sitt yttrande att det finns jordkabelledningar och en transformatorstation inom planområdet. Det är troligt att det krävs en större transformatorstation för att strömförsörja området, än den som finns där idag. Det läge som detaljplanen föreslår för transformatorstation är bra under förutsättning att de i yttrandet angivna mått för avstånd till omkringliggande bebyggelse säkerställs i planen.

Befintliga jordkabelledningar kan behöva u-område. Exakt läge för ledningarna behöver då först tas fram genom kabelanvisning.

Kommentar: Detaljplanen har kompletterats och säkerställer nu de av Ellevio angivna måtten till omkringliggande bebyggelse.

Detaljplanen har också kompletterats med ytterligare u-område. U-område vid triangeltomten har utökats.

8. Skällared 3:20

Lagfaren ägare till Skällared 3:20 tycker inte att det är lämpligt att möjliggöra för så mycket som 70 lägenheter och motsätter sig därför planförslaget. Byggnationen kommer att få negativa effekter på trafik och framkomlighet och i yttrandet ifrågasätts om de trafiksäkerhetshöjande åtgärder som föreslås verkligen löser problemet. Antalet bostäder bör minskas.

Också föreslagen byggnadshöjd ifrågasätts. Nuvarande plan möjliggör för en maxhöjd på 7,6 meter till skillnad från planförslaget som tillåter 14 meter höga byggnader. Även om detaljplanen reglerar fasadmaterialet till trä så anses detaljplanen inte ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse och den bebyggelsestradition som finns i området. Byggnadshöjden bör alltså inte vara högre än vad som är tillåtet idag.

I yttrandet framförs också kritik mot kommunen som under många år sagt nej till bygglov på Onsala med hänvisning till den nya Onsalavägen men nu tycker att det är lämpligt att tillåta 70 bostäder i Gottskär. Varför har kommunen så radikalt ändrat uppfattning och bortsett från likabehandlingsprincipen. Hur gagnar detta kommuninvånarna?

Yttrandet ifrågasätter också att ett lägenhetskomples av föreslagen omfattning skulle höja området som ”ett utflyktsmål” eller ”stärker ortens identitet”.

Det framförs också önskemål att kommunen ska bidra med fungerande toaletter och ev. duschar, bättre tillgänglighet, bättre gångstråk och att nuvarande hamn underhålls.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder utan utreder förutsättningarna för ett troligt scenario. Kommunens bedömning är att den omgivningspåverkan som cirka 70 bostäder ger är rimlig i förhållande till den positiva effekt som fler boende i området kan ge till befintliga och framtida verksamheter och servicefunktioner i Gottskär.

Det stämmer att nuvarande detaljplan möjliggör en byggnadshöjd på maximalt 7,6 meter. Takvinkeln regleras inte i nuvarande detaljplan. Byggnadshöjden mäts från marknivån till skärningspunkten mellan fasadplanet och taket, det vill säga strax ovanför takfoten på en byggnad med traditionellt sadeltak. Inom befintlig detaljplan är det alltså möjligt att uppföra en byggnad med taklutning 45 grader och en byggnadshöjd på 7,6 meter. Om byggnaden har en 12 meter bred gavel innebär detta att byggnaden får en totalhöjd upp till nock på 13,6 meter. För en byggnad som exempelvis placeras inom den norra delen av fastigheten, där marknivån ligger på cirka +5,8 meter i förhållande till havets normalvattenstånd, innebär detta en nockhöjd som motsvarar +19,4 meter. Detta kan jämföras med +17,0 meter som är den högsta nockhöjd som föreslagen detaljplan tillåter inom bostadskvarteret. Inom delar av fastigheten kommer föreslagen detaljplan alltså att begränsa nockhöjden i förhållande till vad som är möjligt att bygga idag.

Inom andra delar, exempelvis den södra delen av fastigheten, ligger marknivån lägre och det innebär i praktiken att byggnaderna får en högre byggnadshöjd och nockhöjd mätt från omkringliggande mark. Med utgångspunkt i att lägsta grundläggningsnivå för färdigt golv är +2,7 meter kan en byggnad som placeras i detta läge idag, med nuvarande detaljplan, få en nockhöjd om +16,3 meter. Föreslagen detaljplan kommer alltså att tillåta byggnader som är 0,7 meter högre i nock än vad som är möjligt att uppföra idag.

Inom delar av planområdet tillåter den nya detaljplanen lägre byggnader än vad som är tillåtet idag och inom andra delar tillåts en något högre nockhöjd. Kommunen gör bedömningen att den högsta nockhöjd som detaljplanen möjliggör för bostadskvarteret är lämplig och inte innebär någon större omgivningspåverkan än den som nuvarande detaljplan redan möjliggör.

Detaljplanen föreslår bestämmelser om bland annat fasadmaterial, kulörer och takvinklar i syfte att värna platsens karaktär och den bohuslänska skärgårdsortens bebyggelsestradition. Kommunen gör bedömningen att regleringen är motiverad och tillräcklig.

Vi kan förstå att det utifrån verkar konstigt att kommunen är positiva till att planera för ett stort antal bostäder i Gottskär och samtidigt säga nej till initiativ som omfattar bostäder på andra platser i Onsala. I väntan på en ny Onsalaväg är vi väldigt försiktiga med att starta planering för fler bostäder i Onsala. Planeringen som pågår för Hamnkrogen i Gottskär utgör dock ett undantag då det initiativet är mycket mer än bara bostäder. Det handlar om utveckling av ett viktigt besöksmål i Kungsbacka och utveckling för invånare som redan bor på platsen. Detaljplanen syftar till att utöver bostäder även möjliggöra för lokaler för verksamheter, service och en restaurang lokaliserat till en plats av central betydelse för utvecklingen av Gottskär.

Synpunkter och idéer som rör Gottskärs utveckling utöver det som detaljplanen för Skällared 3:55 föreslår, tas vidare till kommunens pågående arbete med Gottskär.

9. Skällared 3:24

Fastighetsägaren, hälftenägare, uppmärksammar i sitt yttrande att havsutsikten från caféet på bottenplan och från lägenheten en våning upp kommer att påverkas negativt av restaurangbyggnadens placering och höjd. Till yttrandet hör illustrationer som visar hur vyerna inifrån byggnaden påverkas av restaurangbyggnaden.

Den andra hälftenägaren framför i ett eget yttrande att de slutsatser och rekommendationer som presenterades i förstudien för Gottskär var bra. Trots detta så saknar föreslagen detaljplan en helhetssyn på Gottskär och befintliga verksamheter ges mycket liten eftertanke. Hamnplanen,

som utmålas som centrum i Gottskär, tilldelas en minimal yta som benämns torg och på Hamnplan placeras en stor restaurangbyggnad som skymmer sikt, försätter hamnplan i mörker och minskar kontakten med havet. Byggnadens placering nära havet riskerar också att påverka den allemansrättsliga tillgängligheten till havet. I skrivelsen ifrågasätts också om det finns särskilt skäl till att upphäva strandskyddet för restaurangbyggnaden. Bättre vore att placera en sådan byggnad där hamnkontoret är idag, längst söder ut på hamnplan. Varför finns inte detta med som ett alternativ?

I yttrandet lyfts också värdet av att se över tillgängligheten till övriga verksamheter i området. Trygga gångstråk och plats för i- och urlastning av varor behövs för alla verksamheter. Den så kallade triangeln behövs för leveranser till verksamheter och det vore dumt att bygga bort möjligheten för bussen att vända här. Längs sträckan Klaraplan – Hamnplan bör oskyddade trafikanter prioriteras framför att bilar ska kunna mötas vid de smalaste partierna.

Kommentar: Detaljplanens förslag på placering av en ny restaurangbyggnad kommer att påverka utsikten från de byggnader i närheten som idag har fri utsikt mot öster. Kommunen gör dock bedömningen att fastigheterna väster om den föreslagna restaurangbyggnaden även fortsättningsvis kommer att ha en fantastisk vy mot havet, framför allt söder ut men även genom det mellanrum som detaljplanen säkerställer mellan restaurangbyggnaden och bostadskvarteret. De byggrätter som detaljplanen möjliggör är anpassade utifrån de viktiga siktlinjer som identifierades i planprogrammet för samma område. Dessa siktlinjer och utsikter är prioriterade utifrån att de är till glädje för de som rör sig utomhus i området, boende och besökare, och därför tillgodoser ett allmänt intresse.

Förstudien för Gottskär tog ett helhetsgrepp över platsen. Detaljplanen för Skällared 3:55 är en pusselbit i den större helheten. Detaljplanen omhändertar de intressen som förstudien identifierade, bland annat genom de stråk för gående som säkerställs genom området. Byggnaderna placeras så att viktiga siktlinjer och utsikter bevaras i möjligaste mån.

Det är bara en liten del av det som idag kallas Hamnplan som ingår i detaljplanen. En del, som idag används som parkering, kommer även fortsättningsvis att kunna användas på detta sätt. En annan del, som idag används för parkering och körytor, föreslås användas som torgstråk, där gående och andra oskyddade trafikanter visas extra hänsyn. För den här platsen möjliggör detaljplanen för en utveckling och en användning som nuvarande detaljplan inte gör. Övriga delen av hamnplanen finns med i kommunens fortsatta arbete med Gottskär. Vi utgår då från de idéer och visioner som presenterades i förstudien för Gottskär. Det som detaljplanen för Skällared 3:55 föreslås ligga i linje med förstudien.

Det stämmer att den så kallade triangeltomten, väster om Gottskärsvägen, idag fyller en funktion för flera av fastigheterna som angränsar till platsen. Dessa funktioner är idag säkerställda genom servitut och föreslagen detaljplan innebär inte någon förändring av förutsättningarna för att bibehålla dessa funktioner.

För att upphäva strandskyddet krävs dels att syftet med strandskyddet inte motverkas, dels att något av de särskilda skälen för ett upphävande är uppfyllt. Kommunen gör bedömningen att ett upphävande av strandskyddet inte sker i strid med syftet samt att det finns ett särskilt skäl. Länsstyrelsen befarar inte att strandskyddet upphävs i strid med lagstiftningen.

Synpunkter och idéer som rör Gottskärs utveckling utöver det som detaljplanen för Skällared 3:55 föreslår, tas vidare till kommunens pågående arbete med Gottskär.

10. Skällared 3:25, 3:46 och 3:115

Yttrandet är gemensamt från lagfarna ägare till Skällared 3:25, 3:46 och 3:115.

Sammanfattningsvis är fastighetsägarna negativa till omfattningen av det som detaljplanen kommer att möjliggöra. De ifrågasätter behovet av lokaler för centrumverksamheter och anser att antalet bostäder, i kombination med ett stort antal båtplatser i den nya hamnen, kommer att innebära att trafik- och parkeringssituationen blir mycket ansträngd. De menar också att den bebyggelse som föreslås bryter mot den struktur och skala som finns i centrala Gottskär och som enligt rapporten Karaktärisering av Gottskär ska bevaras. De motsätter sig också att mark som idag ingår i allmän plats i detaljplanen föreslås blir kvartersmark och på så sätt fräntas de boende i Gottskär. Fastighetsägarna upplever att kommunen i planförslaget ensidigt prioriterar ägaren till Skällared 3:55 på bekostnad av övriga Gottskär och dess nuvarande centrum utan någon direkt behovsanalys.

Beträffande den så kallade triangeltomten så uttrycker fastighetsägarna att denna är livsnödvändig för deras fastigheter då de är orienterade mot denna plats. Det finns två servitut till förmån för Skällared 3:46 som planförslaget inte tar hänsyn till. De menar att servitutsrättigheterna kan gå förlorade om detaljplanen antas. Fastighetsägarna menar också att det är tack vare servituten som allmänheten kan använda platsen vid besök på angränsande kafé och kiosk. Platsen behövs också som vändplats för lastbilar. Vidare framhåller de att den gångväg och häck som delvis är placerad på Skällared 3:55, i anslutning till Skällared 3:115, måste bevaras. De föreslår att detaljplanen utformas så att en zon om minst 4,5 meter norr om Skällared 3:115 kan tillföras fastigheten. Detaljplanen måste också säkerställa kioskens möjlighet att finnas kvar. Bästa vore om den så kallade triangeltomten även fortsättningsvis är allmän plats.

Fastighetsägarna ser inte nyttan av att ändra till kvartersmark för centrumändamål då det ändå inte ger någon byggrätt.

Fastighetsägaren anser att exploateringen i bostadskvarteret som planen föreslår är för omfattande och ska sänkas för att harmoniseras med övriga Gottskär. De motsätter sig också det antal våningsplan som detaljplanen möjliggör.

De motsätter sig också helt föreslagen placering av restaurangbyggnad då detta förändrar hamnområdets och Gottskärs karaktär. De tycker att lokal för restaurang borde inrymmas i det större bostadskvarteret istället för att ligga fristående. Tillåten nockhöjd gör byggnaden för hög och beteckningen C₁ tillåter dessutom annan användning än restaurang, till exempelvis exklusiva bostäder.

I skrivelsen uppmärksammas också att det saknas en bestämmelse angående högsta höjd för de komplementbyggnader som får vara 45 kvadratmeter inom område markerat med BC₂. De befävar att detta kan innebära att det byggs ett högt utsiktstorn över Gottskär.

Till sist lyfts parkeringsfrågan. Fastighetsägarna menar att det redan idag är ont om parkeringar i Gottskär och de anser därför att detaljplanen för Skällared 3:55 inte får innebära att platser för parkering inom allmän plats försvinner. Det parkeringsbehov som uppstår inom Skällared 3:55 måste hanteras inom den kvartersmark som idag tillhör Skällared 3:55.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder utan utreder förutsättningarna för ett troligt scenario. De ytor för centrumändamål som detaljplanen möjliggör är ett resultat av exploatörens behovsanalys. Kommunen har gjort bedömningen att resultatet är rimligt i förhållande till det ökade antalet boende och besökare som exploateringen troligtvis kommer att innebära. Användningen Centrum ger dessutom en flexibilitet som ger utrymme för anpassning av innehållet. Lokalerna kan inrymma såväl en mindre livsmedelsbutik, ett café eller en tandläkarmottagning. Däremot möjliggörs inte för bostäder i de delar av detaljplanen där användningen är bestämd till att vara centrum. Kommunens bedömning är att den omgivningspåverkan som cirka 70 bostäder, lokaler för centrumändamål och en småbåtshamn i föreslagen storlek ger, är rimlig i förhållande till den positiva effekt som fler boende och besökare i området kan ge till befintliga och framtida verksamheter och servicefunktioner i Gottskär.

Det stämmer att den så kallade triangeltomten, väster om Gottskärsvägen, idag fyller en funktion för flera av fastigheterna som angränsar till platsen. Dessa funktioner är idag säkerställda genom servitut och föreslagen detaljplan innebär inte någon förändring av förutsättningarna för att bibehålla dessa funktioner. Men servituten kan behöva skrivas om. Syftet med att platsen ska var kvartersmark för centrumändamål, men utan byggrätt,

är att den ska kunna användas för exempelvis parkering för att möta det behov som byggrätten för centrumändamål i kvarteret öster om genererar. I gällande detaljplan är marken allmän plats för väg och park/plantering. Kommunen är väghållare för Gottskärsvägen och bedömningen är att vägmarken inom triangeltomten inte längre behövs. Exempelvis finns utrymme för buss i linjetrafik att vända längre ner på hamnplan. Befintlig detaljplan säkerställer inte framtiden för den kioskbyggnad som är placerad på Skällared 3:46. Föreslagen detaljplan hindrar inte en fortsatt användning av kiosken utan säkerställer möjligheten.

Inom delar av planområdet tillåter den nya detaljplanen lägre byggnader än vad som är tillåtet idag och inom andra delar tillåts en något högre nockhöjd. Kommunen gör bedömningen att den bebyggelse som detaljplanen möjliggör för bostadskvarteret är lämplig och inte innebär någon större omgivningspåverkan än den som nuvarande detaljplan redan möjliggör.

Detaljplanen föreslår också bestämmelser om bland annat fasadmaterial, kulörer och takvinklar i syfta att värna platsens karaktär och den bohuslänska skärgårdsortens bebyggelsetradition. Kommunen gör bedömningen att regleringen bidrar till att de nya byggnaderna harmoniserar med övriga Gottskär.

Restaurangbyggnadens placering är väl vald utifrån verksamhetens behov och platsens förutsättningar. Hänsyn har tagits till de siktlinjer och utsikter som identifierades redan i förstudien för Gottskär. Användningen C tillåter inte bostäder.

Nockhöjden för komplementbyggnader som får vara 45 kvadratmeter inom område markerat med BC (i samrådsförslaget BC₂) regleras till maximalt 3,5 meter.

Det parkeringsbehov som en exploatering inom Skällared 3:55 genererar tillgodoses genom de parkeringsplatser som tillskapas inom området.

11. Skällared 3:45, Brf Galjonsvägen 1

Bostadsrättsföreningen är positiv till att Gottskär utvecklas. De anser dock att den byggnation som förslås är för stort och stadsliknande. Det som detaljplanen möjliggör innebär att den havsutsikt som idag finns från flera av lägenheterna delvis försvinner vilket i sin tur påverkar både trivsel och ekonomiskt värde. De är framförallt kritiska till den föreslagna höjden på byggnaderna närmast föreningens fastighet. Nockhöjden bör återgå till 7,5 meter, det vill säga +13,5 meter. Byggnaderna bör också vridas, flyttas eller kortas ner så att öppningen mot havet blir bredare för

att bevara mer av havsutsikten. De befarar också att de nya byggnaderna kommer att skugga deras bostadshus och fastighet.

I yttrandet lyfts också frågan om trafiken, förbi fastigheten, som redan idag är ett stort problem och som detaljplanen inte löser. Trafiken måste begränsas med tanke på trafiksäkerhet, buller och miljö. Detta kan göras genom att begränsa antalet parkeringsplatser på hamnplan vilket gör att det blir mindre attraktivt att åka ned till hamnplan.

Kommentar: Föreslagen detaljplan möjliggör för flerbostadshus i två våningar med inredd vind och i vissa delar även inredd sockelvåning. Volymerna påminner mycket om byggnaden inom Skällared 3:45. Byggnadernas utformning är tydligt reglerade i detaljplanen vad gäller material, kulör och takvinklar. Det är kommunens förhoppning att dessa bestämmelser ska bidra till att den nya bebyggelsen anpassas till den omkringliggande bebyggelsestraditionen.

Nuvarande detaljplan reglerar inte nockhöjden till 7,5 meter. Det är byggnadshöjden som är begränsad på detta sätt. Byggnadshöjden mäts från marknivån till skärningspunkten mellan fasadplanet och taket, det vill säga strax ovanför takfoten på en byggnad med traditionellt sadeltak. Inom befintlig detaljplan är det alltså möjligt att uppföra en byggnad med taklutning 45 grader och en byggnadshöjd på 7,6 meter. Om byggnaden har en 12 meter bred gavel innebär detta att byggnaden får en totalhöjd upp till nock på 13,6 meter. För en byggnad som exempelvis placeras inom den norra delen av fastigheten, där marknivån ligger på cirka +5,8 meter i förhållande till havets normalvattenstånd, innebär detta en nockhöjd som motsvarar +19,4 meter. Detta kan jämföras med +17,0 meter som är den högsta nockhöjd som föreslagen detaljplan tillåter inom bostadskvarteret. Inom delar av fastigheten kommer föreslagen detaljplan alltså att begränsa nockhöjden i förhållande till vad som är möjligt att bygga idag.

Inom andra delar, exempelvis den södra delen av fastigheten, ligger marknivån lägre och det innebär i praktiken att byggnaderna får en högre byggnadshöjd och nockhöjd mätt från omkringliggande mark. Med utgångspunkt i att lägsta grundläggningsnivå för färdigt golv är +2,7 meter kan en byggnad som placeras i detta läge idag, med nuvarande detaljplan, få en nockhöjd om +16,3 meter. Föreslagen detaljplan kommer alltså att tillåta byggnader som är 0,7 meter högre i nock än vad som är möjligt att uppföra idag.

Inom delar av planområdet tillåter den nya detaljplanen lägre byggnader än vad som är tillåtet idag och inom andra delar tillåts en något högre nockhöjd. Kommunen gör bedömningen att den högsta nockhöjd som detaljplanen möjliggör för bostadskvarteret är

lämplig och inte innebär någon större omgivningspåverkan än den som nuvarande detaljplan redan möjliggör.

I planarbetet har en solstudie tagits fram (se planbeskrivningen) som visar att den bebyggelse som detaljplanen möjliggör för har en mycket begränsad inverkan på skuggbildning av angränsande fastigheter.

Detaljplanens förslag på placering av ny bebyggelse kommer att påverka utsikten från de byggnader i närheten som idag har utsikt mot öster och sydost. Men redan idag, med nuvarande detaljplan, finns möjlighet att bygga betydligt högre än de byggnader som finns på platsen idag. Genom föreslagen detaljplan säkerställs ett mellanrum i väst-östlig riktning, genom kvarteret, vilket helt saknas idag. Kommunen gör bedömningen att fastigheten Skällared 3:45 även fortsättningsvis kommer att ha en fantastisk vy mot havet, framför allt söder ut men även genom det mellanrum som detaljplanen säkerställer mellan bostadskvarteren. De byggrätter som detaljplanen möjliggör är anpassade utifrån de viktiga siktlinjer som identifierades i planprogrammet för samma område. Dessa siktlinjer och utsikter är prioriterade utifrån att de är till glädje för de som rör sig utomhus i området, boende och besökare, och därför tillgodoser ett allmänt intresse.

Trafiksituationen förbi Skällared 3:45 kommer att förändras genom den exploatering som detaljplanen möjliggör. Därför planerar kommunen för trafiksäkerhethöjande åtgärder på Gottskärsvägen, längs med sträckan från Klaraplan till Hamnplan. Vägsträckan ingår inte i detaljplanen för Skällared 3:55 m fl men åtgärderna är möjliga att genomföra ändå.

12. Skällared 3:84

Fastighetsägaren är tveksam till de byggnadshöjder som planförslaget möjliggör. I nuvarande plan är byggnaders höjder reglerat till 7,6 meter och i planförslaget föreslås byggnader högre än 12 meter. I planförslaget står det att byggnaders utformning ska tillvarata de bebyggelsetraditioner som finns i Gottskär och rimligen bör detta även innefatta byggnaders höjd. Ny bebyggelse bör därför uppföras till en lägre höjd än vad som föreslås för att inte dominera stadsbilden. En lägre byggnadshöjd skulle även göra planförslaget mindre kontroversiellt med tanke på att omkringliggande fastigheter inte skulle påverkas i lika hög grad.

Planförslaget innebär också att byggnader får placeras på det som idag är så kallad prickmark och byggnader föreslås få uppföras i anslutning till fastighetsgränsen. I närheten har byggnadsnämnden yttrat sig preliminärt om att avslå ansökan om uppförande av mur i anslutning till Galjonsvägen med anledningen av prickad mark och att byggnadsverk i anslutning till vägen

kan försämra trafiksäkerheten. Fastighetsägaren undrar varför dessa argument inte är applicerbara i planförslaget?

Kommentar: Det stämmer att nuvarande detaljplan möjliggör en byggnadshöjd på maximalt 7,6 meter. Takvinkeln regleras inte i nuvarande detaljplan. Byggnadshöjden mäts från marknivån till skärningspunkten mellan fasadplanet och taket, det vill säga strax ovanför takfoten på en byggnad med traditionellt sadeltak. Inom befintlig detaljplan är det alltså möjligt att uppföra en byggnad med taklutning 45 grader och en byggnadshöjd på 7,6 meter. Om byggnaden har en 12 meter bred gavel innebär detta att byggnaden får en totalhöjd upp till nock på 13,6 meter. För en byggnad som exempelvis placeras inom den norra delen av fastigheten, där marknivån ligger på cirka +5,8 meter i förhållande till havets normalvattenstånd, innebär detta en nockhöjd som motsvarar +19,4 meter. Detta kan jämföras med +17,0 meter som är den högsta nockhöjd som föreslagen detaljplan tillåter inom bostadskvarteret. Inom delar av fastigheten kommer föreslagen detaljplan alltså att begränsa nockhöjden i förhållande till vad som är möjligt att bygga idag.

Inom andra delar, exempelvis den södra delen av fastigheten, ligger marknivån lägre och det innebär i praktiken att byggnaderna får en högre byggnadshöjd och nockhöjd mätt från omkringliggande mark. Med utgångspunkt i att lägsta grundläggningsnivå för färdigt golv är +2,7 meter kan en byggnad som placeras i detta läge idag, med nuvarande detaljplan, få en nockhöjd om +16,3 meter. Föreslagen detaljplan kommer alltså att tillåta byggnader som är 0,7 meter högre i nock än vad som är möjligt att uppföra idag.

Inom delar av planområdet tillåter den nya detaljplanen lägre byggnader än vad som är tillåtet idag och inom andra delar tillåts en något högre nockhöjd. Kommunen gör bedömningen att den högsta nockhöjd som detaljplanen möjliggör för bostadskvarteret är lämplig och inte innebär någon större omgivningspåverkan än den som nuvarande detaljplan redan möjliggör.

Föreslagen detaljplan är en ny detaljplan som ersätter den som finns inom aktuellt planområde idag. När en ny detaljplan tas fram görs nya avvägningar om exempelvis var det är lämpligt att placera byggnader och byggnadsverk. Moderna detaljplaner är ofta tydligare än äldre. Nu aktuellt planförslag innehåller exempelvis en zon i korsningen Galjonsvägen-A U Bååths väg som säkerställer fri sikt. Kommunen har gjort bedömningen att byggnadernas placering i förhållande till omkringliggande bebyggelse och gator är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

13. Skällared 3:114

Fastighetsägaren var initialt positiv till det som presenterades i planprogrammet från 2018 då detta skulle bidra till Gottskärs utveckling. I planförslaget har dock förutsättningarna förändrats med fler bostäder, parkeringar och båtplatser samt en högre bebyggelse. Fastighetsägaren anser att detaljplaneförslaget är oacceptabelt med tanke på den byggnadshöjd som tillåts och den trafikökning som förslaget innebär.

Utgångspunkten bör vara att ny bebyggelse ska harmonisera med omgivningen med hänsyn till landskapsbilden, bebyggelsestrukturen och intilliggande bostäder. Det som föreslås passar inte in i landskapsbilden. Vidare skriver kommunen i en förstudie att man ska arbeta för minskad trafik till Gottskärs hamn. Det är omöjligt med tanke på de tillkommande parkerings- och båtplatser samt trafik till övriga verksamheter som blir resultatet av en byggnation enligt planförslaget.

Fastighetsägaren anser också att den totala trafikplanen bör vara färdigställd innan byggnation kan påbörjas.

Kommentar: Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder utan utreder förutsättningarna för ett troligt scenario. Kommunens bedömning är att den omgivningspåverkan som cirka 70 bostäder ger är rimlig i förhållande till den positiva effekt som fler bofasta i området kan ge till befintliga och framtida verksamheter och servicefunktioner i Gottskär.

Den bebyggelse som föreslås är inte högre än den i planprogrammet från 2018. Inom delar av planområdet tillåter den nya detaljplanen lägre byggnader än vad som är tillåtet idag och inom andra delar tillåts en något högre nockhöjd. Kommunen gör bedömningen att den högsta nockhöjd som detaljplanen möjliggör för bostadskvarteret är lämplig och inte innebär någon större omgivningspåverkan än den som nuvarande detaljplan redan möjliggör.

Trafiksituationen på Gottskärsvägen kommer att förändras genom den exploatering som detaljplanen möjliggör. Därför planerar kommunen för trafiksäkerhethöjande åtgärder på Gottskärsvägen, längs med sträckan från Klaraplan till Hamnplan.

Detaljplanen föreslår också bestämmelser om bland annat fasadmaterial, kulörer och takvinklar i syfte att värna platsens karaktär och den bohuslänska skärgårdsortens bebyggelsetradition. Kommunen gör bedömningen att regleringen bidrar till att de nya byggnaderna harmoniserar med övriga Gottskär.

14. Skällared 3:117

Den föreslagna bebyggelsen kommer påverka fastighetsägarens havsutsikt och hen motsätter sig därför byggnadshöjden. Nuvarande bebyggelse har anpassats för att inte dominera och störa omkringliggande fastigheter. Ny bebyggelse bör istället få en höjd likt nuvarande bebyggelse på platsen.

Byggnaden som ska inrymma restaurang var inte med i planprogrammet. Denna byggnad kan istället placeras där sjöbodarna är tänkt att ligga eller där nuvarande restaurang ligger. Alternativt kan den integreras vid SS Kaparen.

Föreslagen byggnad längs med Gottskärsvägen ligger för nära vägen och detta ser inte bra ut.

I planprogrammet var exploateringen lägre och förslaget bidrar inte med någon charm till Gottskär. I planförslaget står det att ny bebyggelse ska tillvarata bebyggelsetraditionen i Gottskär men fastighetsägaren anser att den inte gör det. Ny bebyggelse ska inte försämra och ställa till förtret för befintliga fastighetsägare. Det är inte bara ekonomiska värden som ska styra utan även estetik med tanke på att byggnaderna ska stå på platsen en längre tid.

Kommentar: Den bebyggelse som föreslås är inte högre än den i planprogrammet från 2018. Inom delar av planområdet tillåter den nya detaljplanen lägre byggnader än vad som är tillåtet genom nuvarande plan och inom andra delar tillåts en något högre nockhöjd. Kommunen gör bedömningen att den högsta nockhöjd som detaljplanen möjliggör för bostadskvarteret är lämplig och inte innebär någon större omgivningspåverkan än den som nuvarande detaljplan redan möjliggör.

Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder utan utreder förutsättningarna för ett troligt scenario. Kommunens bedömning är att den omgivningspåverkan som cirka 70 bostäder ger är rimlig i förhållande till den positiva effekt som fler bofasta i området kan ge till befintliga och framtida verksamheter och servicefunktioner i Gottskär.

Detaljplanen föreslår bestämmelser om bland annat fasadmaterial, kulörer och takvinklar i syfte att värna platsens karaktär och den bohuslänska skärgårdsortens bebyggelsetradition. Kommunen gör bedömningen att regleringen bidrar till att de nya byggnaderna harmoniserar med övriga Gottskär.

Byggnadernas placering i förhållande till Gottskärsvägen är noga vald utifrån den inverkan som byggnaderna har på gaturummet. Det trånga gaturummet är en del av skärgårdsortens bebyggelsetradition och placeringen är därför en del av ambitionen att möjliggöra för en bebyggelse som stärker Gottskärs karaktär.

Restaurangbyggnadens placering är väl vald utifrån verksamhetens behov och platsens förutsättningar. Hänsyn har tagits till de siktlinjer och utsikter som identifierades redan i förstudien för Gottskär.

Kommunala förvaltningar och nämnder

15. Teknik

Förvaltningen för Teknik konstaterar i sitt yttrande att kommunen kommer att få ökade kostnader för drift och underhåll kopplade till övertagande av väghållarskapet för Gottskärsvägen.

De föreslår vidare att bestämmelsen GATA₁ och GÅNG₁ som gäller för Gottskärsvägen slås ihop och ersätts med bestämmelsen GATA₁ för att få en mer flexibel användning av ytan och inte i detta tidiga skede låsa fast exakta ytor för gående, cyklister och bilister.

Torgstråket bör utformas så att det blir användbart för personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga. De föreslår också att det inom torgstråket bereds plats för ex planteringar som ett grönt inslag på allmänna ytor.

Förvaltningen för teknik uppmärksammar också att det ser ut som om illustrationen och plankartan, för den del som gäller den så kallade triangeltomten, inte stämmer överens. Det ser ut att bli en konflikt mellan den yta som i illustrationen är märkt med "Lastzon" och ytan i plankartan där parkering inte är tillåten i kombination med utfartsförbud.

Generellt ser gärna Teknik att illustrationen kompletteras med allmänna parkeringar för andra fordon än bilar, exempelvis för cyklar och mopeder. De skulle också gärna se att behovet av parkeringar för bilar inom torgstråket analyseras ytterligare eftersom backande fordon innebär en konflikt med oskyddade trafikanter. De bedömer också att parkeringsplatserna för bilar som illustreras i den norra delen av torgstråket kommer att bli svåra att använda.

De informerar också om att anslutning till Kungsbacka Bredbandsnät finns i korsningen av Gottskärsvägen och Galjonsvägen.

Kommentar:

Planhandlingarna har ändrats så att GATA₁ och GÅNG₁ ersatts med bestämmelsen GATA.

Den så kallade triangeltomtens reglering i detaljplanen innebär inte någon konflikt mellan hur marken ska anordnas och utfartsförbudet. Området i den norra delen som inte får användas för parkering gränsar i söder till det servitut som idag finns för lastzon. Lastzon kan placeras inom området för centrumändamål.

I det fortsatta planarbetet kommer vi att titta vidare på bland annat torgstråkets utformning och de antalet parkeringar som är lämpliga inom detta stråk. Vidare kommer möjligheten för cykelparkeringar i anslutning till verksamheterna ses över och redovisas på illustrationskartan.

16. Miljö & Hälsoskydd

Miljö & Hälsoskydd ser positivt på att Gottskär utvecklas som ett nav för båt- och friluftsliv, service- och turismmöjligheter i kommunen. Detta med tanke på områdets historia med aktiv handel, fiske och sjöfart. De undrar dock varför inte hela Gottskär ingår i samma detaljplan i stället för som nu, uppdelad i flera processer. Risken är att man tappar helhetsgreppet. Miljö & Hälsoskydd hade föredragit att hela Gottskär tas som en detaljplan och att miljöfrågorna lyfts upp i sin helhet och inte enbart betraktas utifrån varje plan för sig.

Miljö & Hälsoskydd framför att det finns risk att buller från tung trafik och varuleverans ökar om planen genomförs och att detaljplanen behöver ta detta i beaktan. Man kan heller inte utesluta buller från den hamnverksamhet som detaljplanen möjliggör.

De befarar också att luftkvaliteten i området riskerar att försämrans sommartid då antalet besökare är högt. Lokalt kan då riktvärdena för luftkvalitet överskridas och det är därför lämpligt att

begränsa tiden för tomgångskörning och uppmana båtägare att använda elmotorer för körning i hamnen.

Miljö & Hälsoskydd lyfter också vikten av att rena dagvattnet innan det släpps ut i havet. Att inte i ett tidigt skede projektera för en kommande reningsanläggning för dagvatten ser de som en brist i planen. De ifrågasätter också behovet av att ha avlopp, med oljeavskiljare, från parkeringsgaraget. Den lilla mängd vatten som hamnar här borde kunna fångas upp och tas om hand på plats istället för att spolras ner i ett dagvattennät.

De uppmärksammar också att andelen allmän plats, natur, minskar i den nya planen i jämförelse med den som gäller nu. De saknar också en lekplats inom planområdet.

Vidare informerar de om att det kan finnas markföroreningar både på land och i vattnet. Exempelvis kvicksilver i rörledningar från tandläkarmottagningen och föroreningar i massor och sediment från havsbotten.

Miljö & Hälsoskydd saknar ett resonemang om energieffektivisering och klimatanpassad byggnation. De anser att detaljplan inte ska reglera bort möjligheten att i framtiden installera solceller/solfångare på tak och väggar.

De ifrågasätter också de parkeringstal som detaljplanen redovisar. Exempelvis låter parkeringstalet 0,1 p-plats/båtplats väldigt lågt. Är det tänkt att 90% av de som nyttjar den nya hamnen kommer att anlända från havet?

Parkeringsplatsen vid Klaraplan kommer att bli viktig i framtiden. För att minska trafiken ner till hamnplanen kan man redan här upplysa om det finns några lediga platser där. Det skulle också vara bra om parkeringen på Klaraplan erbjöd laddningsplatser för elfordon, särskilt då detaljplanen för Skällared 3:55 verkar sakna en planering för detta.

Kommentar: Kommunens arbete med detaljplanen för Skällared 3:55 m fl har föregåtts av en förstudie för hela Gottskär och ett planprogram för det område som du är aktuellt för planläggning. Förstudien tar ett helhetsgrepp och lämnar direktiv inför kommande planläggning i Gottskär. Nu föreslagna detaljplan för Skällared 3:55 m fl ligger helt i linje med vad förstudien föreslår.

Beträffande risk för störningar i form av buller från trafik och hamnverksamhet kommer detaljplanen inte längre möjliggöra för utbyggnad av en större småbåtshamn likt den som föreslogs under samrådet. Planområdet har minskats.

Risk för markföroreningar på land uppmärksammas i miljökonsekvensbeskrivningen och hänsyn tas till detta i ett kommande genomförande av detaljplanen.

Kommunen har efter samrådet gått vidare och gjort en förprojektering av Gottskärsvägen inklusive förslag på dagvattenhantering och rening.

Synpunkter som berör Klaraplan lämnas vidare till pågående arbete med Klaraplan och Gottskärsvägen.

17. Kultur & Fritid

Förvaltningen för Kultur & Fritid tycker att flera av de gestaltungsgrepp som detaljplanen använder, såsom material och byggnadernas placering i förhållande till gatorna, kan fungera på platsen och ur ett kulturhistoriskt perspektiv finns inget att erinra. Dock anser de att det är en förlust att den gamla restaurangbyggnaden rivs och inför en rivning bör byggnaden dokumenteras i en rapport.

Det är positivt för kommunen att utveckla platser med lång historia och unik identitet som kan vara ett attraktivt mål för invånare och besökare. I planbeskrivningen beskrivs en vilja att stärka Gottskärs identitet genom att bli bygga en ny restaurangbyggnad för att stärka platsen som besöksmål. Kultur- och Fritid vill uppmuntra till att tidigt planera även för konstnärliga utsmyckningar som också bidrar till att ge platsen identitet och attraktivitet.

Kommentar: Beträffande den gamla restaurangbyggnaden och en dokumentation av byggnaden före rivning så tas denna fråga vidare till fastighetsägaren.

Övriga

18. Bratterås 1:97

Fastighetsägaren ställer sig positiv till att befintlig bebyggelsen rivs och ersätts av ny bebyggelse. Förslaget är vackert och kommer bli ett lyft för hela Gottskär och Kungsbacka kommun.

Övriga synpunkter rör Gottskär som helhet kopplat till den förstudie som kommunen tidigare gjort över området.

Kommentar: Synpunkter och idéer som rör Gottskärs utveckling utöver det som detaljplanen för Skällared 3:55 föreslår, tas vidare till kommunens pågående arbete med Gottskär.

19. Skällared 3:44

Fastighetsägarens synpunkter berör i huvudsak parkeringen på Hamnplan. Enligt samrådsförslaget ser det ut som att de flesta parkeringsplatser på Hamnplan kommer vara kvar vilket är en besvikelse. Parkeringen vid Klaraplan bör utökas och antalet platser på Hamnplan halveras, minst.

Kommentar: Detaljplanen för Skällared 3:55 m fl berör endast till en mindre del användningen av hamnplan. Synpunkterna tas dock vidare till kommunens pågående arbete med Gottskär, som sker parallellt med, och till viss del oberoende av, detaljplanen för Skällared 3:55 m fl.

20. Skällared 3:50 och 2:11

Fastighetsägarna ställer sig mycket positiva till planförslaget trots ökad trafik. Att vägen till planområdet är smal ser fastighetsägarna inte som ett problem utan det är snarare charmigt. Om vägen byggs om till enfilig med gångbana kommer den dessutom bli säkrare än den är idag.

Gottskär har länge varit eftersatt och besökare har valt bort Gottskär till förmån för andra orter och platser. Det är därför positivt att Gottskär nu kan utvecklas genom planförslaget. Om planförslaget inte går igenom finns en risk att det inte sker någon utveckling av Gottskär.

Idag saknas kundunderlag till butiker och liknande i Gottskär. Därför betyder 70 nya lägenheter att befolkningen kommer öka och således även förutsättningarna för verksamheter i Gottskär. Restauranger, båtplatser och sjöbodas kommer göra Gottskär mer levande och erbjuda arbetstillfällen.

Att fastighetsägare blir av med havsutsikt kan man inte ta hänsyn till utan det är en risk alla är medvetna om när man köper en bostad. Dessutom kan vissa fastighetsägare eventuellt få bättre havsutsikt genom gapet i den norra delen.

En utbyggnad och upprustning av parkeringen vid Klaraplan är väsentligt för att klar fler båtplatser.

Folk kommer alltid vara rädda för förändring men den yngre befolkningen i Gottskär är positiv till planförslaget. Många som var kritiska till planförslaget vid samrådsmötet bor inte ens i Gottskär. De borde vara boende i Gottskär som avgör vad som är lämpligt.

Föreslagen bebyggelse kan upplevas som stor men den är vacker och passar in i miljön och är mycket bättre än nuvarande bebyggelse.

Till följd av exploateringen hoppas fastighetsägarna att även Gottskärs hamn, Kaparehuset och hamnplan rustas upp. Fler turister kommer exempelvis kräva fler toaletter.

Kommentar: Synpunkter och idéer som rör Gottskärs utveckling utöver det som detaljplanen för Skällared 3:55 föreslår, tas vidare till kommunens pågående arbete med Gottskär.

21. Skällared 3:52

Fastighetsägaren motsäger sig planförslaget och den exploateringen som föreslås. Föreslagen bebyggelse är för hög och kommer leda till allt för mycket trafik och för många människor i Gottskär.

Fastighetsägaren konstaterar att redan 1985 var väg 940 (Gottskärsvägen) bristfällig med dålig sikt och flera olämpliga utfarter mot vägen. Redan då konstaterades att ytterligare bebyggelse vore olämplig och därför inte kunde tillkomma. Flera fastigheter har redan idag svårigheter att komma ut på vägen och detaljplanen för Skällared 3:55 kommer göra situationen än värre.

Fastighetsägaren befarar också att tunga transporter mm under byggtiden kan orsaka ras, skred och sättningar som skadar hens byggnader. Fastighetsägaren kräver därför att mätutrustning sätts upp byggnader längs med vägen för att registrera rörelser. Boende i området måste också informeras inför sprängningar för att kunna vidta åtgärder för att skydda byggnaderna.

När detaljplanen är genomförd kommer trafiken öka och belasta vägen och åtgärder gällande väg måste därför utföras i förebyggande syfte. Dagvatten längs med Gottskärsvägen måste också tas om hand på ett tillfredsställande sätt. Både fastighetsägaren och kommunen bör vara medvetna

om och ansvara för den risk återkommande skyfall kan leda till i form av skred och översvämningar. I Gottskär är situationen mycket känslig då det saknas avrinning av dagvatten eftersom nuvarande dagvattensystem vid väg 940 enbart består av två avrinningsbrunnar.

Fastighetsägaren anser vidare att det inom detaljplaneförslaget saknas ytor för rekreation och lek för barn, och det framgår inte vem som ska ansvara för att uppföra detta. Fastighetsägaren efterfrågar därför en redovisning var boende inom planområdet ska vistas utanför bostäderna och hur allmän renhållning i Gottskär avses skötas. Hållbarhet bör sättas före infrastruktur och trafiken kommer att öka. Detta redovisas inte i planförslaget. Det är heller inte redovisat hur Utholmen påverkas. Det framgår heller inte var hamngäster vid kommunens hamn ska parkera när parkeringsmöjligheterna på hamnplanen minskar.

Det finns ovärderlig kultur i den äldre bebyggelsen som vi alla har ansvar för att bevara.

Kommentar: I väntan på en ny Onsalaväg är vi väldigt försiktiga med att starta planering för fler bostäder i Onsala. Planeringen som pågår för Hamnkrogen i Gottskär utgör dock ett undantag då det initiativet är mycket mer än bara bostäder. Det handlar om utveckling av ett viktigt besöksmål i Kungsbacka och utveckling för invånare som redan bor på platsen. Detaljplanen syftar till att utöver bostäder även möjliggöra för lokaler för verksamheter och service och en restaurang lokaliserat till en plats av central betydelse för utvecklingen av Gottskär.

Trafiksituationen på Gottskärsvägen kommer att förändras genom den exploatering som detaljplanen möjliggör. Därför planerar kommunen för trafiksäkerhethöjande åtgärder på Gottskärsvägen, längs med sträckan från Klaraplan till Hamnplan.

22. Skällared 3:89

Fastighetsägaren anser att trafik- och parkeringsutredningen saknar beräkningar och en analys om framtida trafikflöden. Det totala flödet efter utbyggnad enligt planförslaget, och om detta funkar med gång- och cykelväg, framgår inte. Utredningen är baserad på 2014 års siffror vilket gör att den inte stämmer. Även en helhetsbild av vad ökad trafiktillförsel har för konsekvenser på Gottskär saknas. Det saknas även siffror på hur många parkeringsplatser som detaljplanen möjliggör. Eftersom förslaget baseras på denna utredning blir slutsatserna som dras felaktiga. En konsekvensanalys bör genomföras utifrån ett flera olika nivåer, exempelvis ett minimum, maximerat och ett troligt alternativ.

Den föreslagna hamnen har en tilltänkt utbyggnad i steg två till 100 fasta platser samt 50 gästplatser. Fastighetsägaren anser att det idag inte finns behov av gästplatser och att det inte är troligt att behovet skulle öka. Det finns inget som hindrar fastighetsägare att ändra detta till 150 fasta platser och inga gästplatser. Detta skulle öka både parkeringsbehov och trafikflöden. I närliggande hamn finns 130 båtplatser med tillhörande 60 parkeringsplatser vilka används fullt ut. Därför ifrågasätter fastighetsägaren p-talet 0,1 per båtplats. Vid segeltävlingar ökar trafiken markant och halva hamnplanen stängs av för uppställning av tävlandes båttrailers.

Det framgår inte varför antalet bostäder ökat med 40% mot tidigare förslag. Detta innebär att trafikflödet kommer öka med dubbelt så mycket från det ursprungliga förslaget. Antalet bostäder nedanför i området ökar med mer än 100%.

Kommer det gå att åka buss ned till hamnplan under sommarhalvåret. Enligt analysen skulle detta medföra färre gående. Det är dock oklart vilka som skulle åka denna sträcka och det saknas underlag som stödjer scenariot. Parkeringen vid Klaraplan som påstås vara ett alternativ till parkeringen på hamnplan nyttjas av kunder till intilliggande verksamheter då parkeringarna inom fastigheten är betalparkeringar vilket gör att platsbehovet ökar.

Parkeringen vid hamnplanen används i först hand av besökare i Gottskärs hamn eller badplats och ingen ställer bilen vid Klaraplan som ett första alternativ. Det är därför förvånande att utredningen kommit fram till att Klaraplan kommer användas i första hand av besökare.

Kommentar: Detaljplan innehåller inte längre någon småbåtshamn.

Genom den ombyggnad av Gottskärsvägen som kommunen planerar för är förhoppningen att sträckan från Klaraplan till Hamnplan eller Utholmen ska vara attraktiv och säker för gående.

Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder utan utreder förutsättningarna för ett troligt scenario. Kommunens bedömning är att den omgivningspåverkan som cirka 70 bostäder ger är rimlig i förhållande till den positiva effekt som fler boende i området kan ge till befintliga och framtida verksamheter och servicefunktioner i Gottskär.

23. Skällared 3:110

Fastighetsägaren konstaterar att kommunen för två år sedan presenterade ett förslag med 50 lägenheter och att bebyggelsen skulle bli 7,5 meter hög. Nuvarande förslag innebär en alldeles för hög exploatering för Gottskär och byggnaderna är högre än vad som tidigare sas.

Det saknas parkeringsplatser i dagsläget och antalet som föreslås i detaljplanen är inte tillräckligt, då de flesta hushåll idag har två bilar. Det framgår inte hur kommunen tänker kring trafiken med tanke på att det knappt går att mötas på smala delar av vägen i dagsläget.

Det är positivt att det händer något i Gottskär men detta är för mycket.

Kommentar: Den bebyggelse som föreslås är inte högre än den i planprogrammet från 2018. Inom delar av planområdet tillåter den nya detaljplanen lägre byggnader än vad som är tillåtet idag och inom andra delar tillåts en något högre nockhöjd. Kommunen gör bedömningen att den högsta nockhöjd som detaljplanen möjliggör för bostadskvarteret är lämplig och inte innebär någon större omgivningspåverkan än den som nuvarande detaljplan redan möjliggör.

Detaljplanen reglerar inte antalet bostäder utan utreder förutsättningarna för ett troligt scenario. Kommunens bedömning är att den omgivningspåverkan som cirka 70 bostäder ger är rimlig i förhållande till den positiva effekt som fler boende i området kan ge till befintliga och framtida verksamheter och servicefunktioner i Gottskär.

Trafiksituationen på Gottskärsvägen kommer att förändras genom den exploatering som detaljplanen möjliggör. Därför planerar kommunen för trafiksäkerhethöjande åtgärder på Gottskärsvägen, längs med sträckan från Klaraplan till Hamnplan.

Kommunen gör bedömningen att de antalet parkeringar som möjliggörs inom planområdet tillgodoser det behov som exploateringen genererar.

Ida Lennartsson
Verksamhetschef Plan

Stina Wikström
Planarkitekt