

PROGRAMRAPPORT

Godkänd i Kommunstyrelsen 2017-02-08

Planprogram för **NORRA INSTÖN** Kungälv kommun

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

Planprogram för Norra Instön

PROGRAMRAPPORT

Det rubricerade förslag, daterat 2016-01-28 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 9 februari 2016 - 5 april 2016 på Medborgarservice i Stadshuset, Kungälv samt på biblioteket i rådhuset, Marstrand. Svarstiden förlängdes enligt önskemål från förening och Länsstyrelse.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
STATLIGA MYNDIGHETER	7
REGIONALA ORGAN.....	11
FASTIGHETSÄGARE	12
BOENDE, ARRENDATORER.....	29
ÖVRIGA.....	31

Till samhällsbyggnadsförvaltningen har inkommit totalt 59 st yttranden vilka sammanfattas och kommenteras här nedanför. Under samrådet har inkommit 10 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 7 är skrivna av män och 3 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 49 yttrandena från privatpersoner så är yttranden undertecknade av 30 st män och 27 st kvinnor. Yttranden har sammanställts. För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2015/1173.

SAMMANFATTNING

Myndigheter har yttrat sig gällande exploateringsgrad och dess påverkan på riksintressen samt lämplighet av förtätning i detta läge med påföljder som trafikallsträng på väg 168 och påverkan inom området. Vidare yttrar man sig kring frågor som berör strandskydd och avgränsning av programområde, geotekniska säkerhetsfrågor, buller och radon, behov av båtplatser, planerat naturreservat, eventuella biotopsskyddade objekt, eventuell påverkan på grundvatten, markavvattning, miljömål samt fornlämningar och kulturmiljö.

Föreningar påpekar behov av kommunalt VA, fiber, båtplatser, parkeringsplatser för besökande samt större hänsyn till naturvård. Vidare efterfrågas större klarhet i genomförandefrågor gällande infrastruktur och kostnadsfördelning.

Privatpersoner har främst uttryckt en stark motsättning gentemot exploateringsgraden och föreslår mindre bostäder till antal och volym. Många anser att de värden och den karaktär som finns på Norra Instön i form av naturen och stillheten kommer att försvinnas helt av programförslaget och att programförslaget inte är förenligt med översiktsplan 2010. Infartsvägen väcker många frågor samt avsaknad av resonemang kring bad- och båtplatser, parkeringar och övrig service.

Generella synpunkter och kommentarer;

- Överensstämmelse med Översiktsplan 2010

Kommentar; Kusten utmed Marstrandsvägen är kommunens sekundärstråk och utgör en resurs för utveckling av bebyggelse och stödjer kollektivtrafiken, och Instön utgör en grannby som stödjer befolkningsunderlag till serviceorten Marstrand. Enligt översiktsplan 2010 ska en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseformer eftersträvas i alla kommunens delar, detta gäller även för programområdet där bostadsformer som inte finns idag föreslås.

Inom programområdet anges i Översiktsplan 2010 inget bostadsantal, de föreslagna områdena för bebyggelseutveckling på kort sikt mot 2020, B1 och B2, har stöd i gällande markanvändningskarta för översiktsplan. Planprogrammet redovisar en möjlig utbyggnad i framtiden men med start av en första etapp för utbyggnad 2020, med samma tidshorisont som översiktsplan 2010.

Planprogrammet följer Översiktsplanens intentioner i stort, inför revidering av planprogrammet förtydligas att utbyggnadsordning etapp 1 även innehåller en omvandling av befintliga detaljplaner samt förtydligas att varsamhet och stor hänsyn till natur- och kulturvärden ska gälla för exploatering av området.

- Kommunalt VA

Kommentar: Norra Instön är prioriterad i kommunens VA-utbyggnadsplan. För mer information om hur områdena är prioriterade i Kommunen, se VA-utbyggnadsplan på Kungälv's kommuns hemsida. Arbetet med att få vatten till Norra Instön och föra bort spillvatten har redan börjat. Idag arbetas på sträckan Koön till Instön. Kommunen kan starta upp en förprojektering av befintliga områden parallellt med detaljplanearbetet, för att få en bättre kunskap och material över området. Ledningssystemen i sin helhet måste planeras utefter både befintliga fastigheter och nytillkomna, varpå detaljplanernas utformning är av betydelse. Befintliga områden kommer omvandlas till verksamhetsområden för VA och avgift utgår enligt då gällande taxa.

- Kostnadsfördelning

Kommentar: Kommunen äger ingen mark inom området, kostnader för framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar bekostas av exploatör vilket regleras i ett plankostnadsavtal eller/och i samverkansavtal. Exploatörer står därmed för kostnaden för framtagandet av vägutredning. Genomförandefrågor samt huvudmannaskap för vägar utreds i samverkan i detaljplaneskedet. I nuläget står Norra Instöns vägförening som ansvarig för drift och underhåll av väg. Vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar kommunen för drift och väghållning. Vid detaljplaneläggning på privatmark kan ett exploateringsavtal för genomförande av detaljplan mellan kommun och byggherre/fastighetsägare skrivas. Ett exploateringsavtal avser åtagande för en byggherre/fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av exempelvis vägar och andra allmänna platser samt av anläggningar för vatten och avlopp.

- Strandskyddet

Kommentar; Föreslaget om utökat strandskydd gäller from 1 dec 2014, prövning av strandskyddsdispenser sker i detaljplaner. Planprogrammet föreslår viss bebyggelse inom strandskyddat område med hänvisning till Översiktsplan 2010 och område för tätortsavgränsning. Utvecklingen av Djupudden ligger inom strandskyddat område enligt översiktsplan 2010.

Länsstyrelsen har den 10 mars 2016 fattat beslut om ett tillfälligt beslut om utvidgat strandskydd i Kungälv kommun (dnr 511-7307-2016) Det tillfälliga beslutet gällde fram till september 2016, eller tills ett nytt beslut utan tidsbegränsning är fattat, och innebär samma gräns som för 2014, detta beslut har överklagats.

- Friluftsliv och föreslagen stig

Kommentar; Promenadstigar och skyltning föreslås då dessa anses vara ett sätt att tillgängliggöra de riksintressen som finns på Instön, för kommunens invånare och besökare av ön. Detta förespråkas även i den Landskaps- och kulturmiljöanalys som tagits fram i samband med arbetet.

Kommunen ser positivt på förslag om lekplatser, enklare idrottsplatser och bouleanor. Frågan hanteras vid detaljplaneläggning gällande friytor då förslagen kan undersökas närmare eftersom kommunen inte äger mark i området.

- Bad- och båtplatser

Kommentar; Genom planering av nya bostäder kommer även trycket på bad- och båtplatser öka vilket många påpekat. Planprogrammet föreslår en utveckling av turism och kulturminne vid Djupudden i västra delen av norra Instön, där merparten av nytillkommande bostäder föreslås. Planprogrammet förtydligas genom att utvecklingen av Djupudden även innefattar bad- och båtplatser samt kompletteras med information om båtplatser inom området. Djupudden är en djuphamn som tidigare varit plats för ett skärgårdsverk och idag finns redan bad- och båtplatser här, platsen ligger även inom område för utveckling av båtplatser i Översiktsplan 2010. Det har gjorts en kommuntäckande inventering av båtplatser(2014) kring antalet platser, faciliteter och utbyggnadsplaner där det konstateras bland annat att djupudden vill utöka med ett antal platser.

Kommunen har påbörjat ett strategiskt arbete med utveckling av båtplatser, i detta arbete kommer lokaliseringar samt alternativa lösningar för båtplatser behöva utredas såsom t ex båtpooler, eftersom efterfrågan är större än vad möjligheterna för utbyggnad förväntas vara.

- Natur- och kulturvärden

Kommentar; Till planprogrammet har en översiktlig naturvärdesinventering enligt SIS-standard gjorts och för de områden som klassats som höga naturvärden planeras ingen bebyggelse. Vissa områden med påtagligt naturvärde ingår i förslag för byggnation men behöver tas stor hänsyn. Vidare beskrivs även i planprogrammet att bebyggelsens påverkan på naturvärden behöver utredas vidare i naturvärdesinventering i detaljplaneskedet där naturvärden kan skyddas. Jungfrulig mark tas i anspråk där ingrepp gällande väg i natur redan gjorts för ett mindre antal bostäder. Vid planläggning kan kompensationsåtgärder föreslås. Värde element såsom grova skyddsvärda träd påverkas inte negativt av planprogrammet utan föreslås bevaras.

Till planprogrammet har en landskaps- och kulturmiljöanalys gjorts, där en värdering av landskapsbilden skett med hänsyn till friluftsliv och bebyggelse, som beskriver att bebyggelse på öns nordvästra del skulle ha en liten visuell påverkan på ön i övrigt eller möjligheterna till friluftsliv. Planprogrammet förtydligas med att KI även innefattar att förslagsvis återinföra bete för att hålla kulturmiljön levande.

- Bostäder – exploateringsgrad - gestaltning

Kommentar; Inom planprogrammet eftersträvas, liksom i översiktsplan 2010, ett tillskott av bostäder som möjliggör för en högre andel permanentboende här. Bostadsbrist är ett argument för exploatering av området men det handlar även om att utveckling här stödjer mål om levande kustsamhällen, underlag för service och drift av kommunalt VA.

Planprogrammet följer landskaps- och kulturmiljöanalysens övergripande förhållningsätt till utvecklingen av Norra Instön där den generella principen är att bygga vidare på den befintliga strukturen av mindre enklaver som är spridda i landskapet och samtidigt hålla de öppna dalgångarna fria från nybyggnation. Planprogrammets förslag för nybyggnation följer i stort översiktsplan 2010 och Landskaps- och kulturmiljöanalysens rekommendation. Det är oexploaterade områden som tål nyproduktion och där ny bebyggelse kan utformas modernt i samklang med naturen. Resonemang kring horisontallinjen gäller vid sikt av trädkronor, i övrigt förespråkas att bebyggelsen utgår från naturens villkor, inte att den inte syns. Andelen bruttoarea för bostadshus utreds vidare i detaljplaneskedet.

Planprogrammet avser förtydliga att Norra Instön ska utvecklas varsamt med hänseende till riksintresse och natur- och kulturvärden, vilka även utretts inom ramen för planprogrammet. Planprogrammets grovt uppskattade förslag om ca 190 – 270 bostäder revideras efter synpunkter till att omfatta ca 200 bostäder, inklusive antalet nybyggnadstillskott inom omvandlingsområde, område B3, a b,c utgår. Område B2 utvidgas för att bättre anpassas till miljön. Planprogrammet förtydligas kring omvandlingsområden och det revideras med hänsyn till att detaljplan för detta ingår under etapp 1. Antalet våningar kommer slutligen prövas i detaljplan, planprogrammet föreslår som högst 2 våningar.

- Parkering

Kommentar: Planprogrammet kompletteras med information om parkering och att denna ska anordnas efter behov inom detaljplan samt anges inom planprogramsområde möjlighet till utveckling av parkering i mindre skala vid Djupuddsvägen. Då planprogrammet föreslår gång- och cykelväg till busshållplats kan möjligtvis cykelparkering föreslås i anslutning till hållplatsläge. Planprogrammet förtydligas om att parkeringsfrågan behöver hanteras i detaljplanearbete samt att parkering i allmänhet ska ske inom kvartersmark. Inga kommunala anläggningar finns inom området och inte heller planer på kommunala parkeringsplatser.

- Marstrandsvägen (Väg 168)

Kommentar: Kommunen vill upplysa om att det pågår arbete med vägplan för objekt genom Tjuvkil (väg 168) för ökad trafiksäkerhet. Planprogrammet förtydligas med avseende på att säkrare busshållplatser förordas på väg 168.

- Infartsväg(Tjällviksvägen)

Kommentar; Planprogrammet föreslår en alternativ vägdragning. Tillsammans med den befintliga sträckningen på Tjällviksvägen behöver en vägutredning göras i detaljplaneskedet som klargör sträckning på väg utefter vad som är genomförbart med hänsyn till intrång på mark, naturvärden, siktlinjer och översvämning m.m.. Vägutredning bekostas av exploatör. Planprogrammet kompletteras med en referensbild på hur en väg med de mått som anges kan se ut och förtydligas i informationen kring infartsvägen.

REVIDERING

Efter inkomna synpunkter ändras planprogrammet enligt nedan.

Kompletteringar:

- Information och rubrik gällande geotekniska säkerhetsfrågor och att geoteknisk undersökning bör ingå som underlag vid fortsatt arbete med detaljplaneläggning
- Information angående att etapp 1 även omfattar att parallellt ta fram omvandlingsplan, i enlighet med utbyggnadsordning i översiktsplan 2010
- Information om att ett viktigt kabelstråk löper längs med norra sidan av väg 168 förbi planprogramsområdet under rubrik Ledningar.
- Information om vattenmiljöer, bad- och båtplatser samt dess föreslagna utveckling och konsekvenspåverkan.
- Information gällande planerat naturreservat för Marstrands skärgård
- Strategi som omfattas att värna alla riksintressen som gäller för Norra Instön
- Av övergripande gestaltnings principer för bostäder gällande anpassning till naturens förutsättningar.
- Uppgifter om förväntad trafikökning av planprogramsförslaget samt referensbilder till infartsväg
- I konsekvensbeskrivningen tillkommer koppling till miljömålen och redovisning av MKN
- Planförslaget kompletteras med en illustrationsbild som visar på ett exempel på planförslagets omfattning med anpassning av utvecklingsområden till den naturvärdesklassning som gjorts

Förtydligande:

- Avseende andelen befintliga och planerade bostäder
- Avseende förklaring till kostnadsfördelning vid fortsatt planläggning
- Avseende på gestaltnings- och utföranderiktlinjer för bebyggelsen
- Avseende att utvecklingen av Djupudden även innefattar bad- och båtplatser
- Avseende arbete vid fortsatt detaljplanering såsom; vägutredning, prövning av strandskydd, naturvärdesinventering, behovsbedömning mfl
- Avseende förslags principer för infrastruktur att säkrare hållplatser behövs vid väg 168
- Plankartan förtydligas kring planområdets avgränsning, omfattning och markanvändning
- Av information och ställningstagande till upphävande av äldre detaljplan

Revideringar;

- Andel föreslagen bebyggelse från 190-270 minskar till ca 200, B3 a,b och c utgår ur planprogrammet och området B2 justeras
- Föreslagen höjd för område B1 ändras från att föreslå tre till två våningar
- Område vid Djupudden KT2 innefattar även prövning av att utveckla båtplatser
- Förtydligande av strategier i fortsatt arbete förtydligas vad efterkommande detaljplaner bör hantera och vilket underlag som de behöver
- Avsnitt kring konsekvenser, etappindelning och fortsatt arbete har reviderats för tydligare beskrivningar i enlighet med inkomna synpunkter

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Efter revidering av planprogram kan följande synpunkter anses kvarstå; Andelen bostäder och dess placering och utförande, infartsväg, parkering och båtplatser, detta gäller för majoriteten av yttranden.

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE

Länsstyrelsen datum

Länsstyrelsen, 2016-04-06

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen ställer sig positiv till det aktuella programförslaget med tanke på att förslaget har stöd i kommunens gällande översiktsplan. Länsstyrelsens bedömning är att en viss komplettering av bostadsbebyggelsen inom programområdet är möjligt. Med hänsyn till de värden som finns på Norra Instön och att hela ön ingår i område av riksintresse enligt 4 kap. 4§ miljöbalken (MB) anser Länsstyrelsen att de föreslagna exploateringarna behöver begränsas och anpassas bättre till landskapet. Den föreslagna successiva utbyggnaden i enlighet med gällande översiktsplan bör följas. Kommunen måste beakta frågor som berör riksintresse för naturvård och friluftsliv för att undvika påtaglig skada på riksintressen. Kommunen måste också beakta frågor som berör strandskydd och andra naturvärden samt miljö kvalitetsnormer för vatten. Detsamma gäller frågor som berör översvämningrisk, geotekniska säkerhetsfrågor, buller samt radon. Kommunen bör också tydliggöra frågor som berör avgränsning av programområdet och antal befintliga och föreslagna nya bostäder samt behov av båtplatser och andra åtgärder som kan bli aktuella i vattenområden. Kommunen bör ta hänsyn till planerat naturreservat, eventuella biotopsskyddade objekt, eventuell påverkan på grundvatten, markavvattning, miljömål samt fornlämningar och kulturmiljö.

Motiv för bedömningen

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen beaktar synpunkt gällande avsaknad kring bedömning av miljö kvalitetsnormer för vatten och kompletterar planprogrammet under ekologiska konsekvenser på hur planprogramförslaget påverkar vattenkvaliteten och möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Vidare kompletteras även planprogrammet med information om planerat naturreservat samt ett översiktligt ställningstagande om hur värde element ska bevaras. Synpunkt beaktas även gällande område B3c som utgår ur planförslaget tillsammans med B3a + b. Synpunkt beaktas gällande förtydligande av utveckling av vattenmiljöer. Detsamma gällande frågor under rubrikerna Geotekniska säkerhetsfrågor, Strandskydd samt Naturvärden, Buller och Radon. Programförslagets tillhörande karta revideras och förtydligas samt kompletteras med illustrationskarta där exempel på omfattning av planförslaget med hänsyn till naturvärden redovisas.

Kommunen avser genom fortsatt arbete i detaljplanering utreda om planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för Kust och skärgård enligt 4 kap 4 § MB och naturvård och friluftslivet 3 kap 6 § MB. De särskilda natur och kulturvärdena för planprogramsområdet har utretts på övergripande nivå och planförslaget tar hänsyn till dessa samt följer markanvändning i Översiktsplan för 2010. Planförslaget har anpassats efter naturvärdesinventering och ytterligare naturvärdesinventeringar rekommenderas göras i fortsatt detaljplanearbete. Planprogramförslaget lämnar stora opåverkade områden med utpekade höga natur- och

kulturvärden att bevaras. Kommunens naturvårds- och friluftspan (2005) var underlag till översiktsplan 2010 och avvägningar gjordes för området gällande bebyggelseutveckling.

Synpunkter noteras gällande strategiskt ställningstagande kring riksintresse, antalet befintliga och planerade bostäder, och avgränsning av planområdet, detta tydliggörs i revidering av planprogrammet. Kommunen tydliggör även att Planprogrammet föreslår endast utveckling av området vid Djupudden för turism, friluftsliv och bad- båtplatser, där tidigare djuphamn funnits, i övrigt föreslås inga användningar som kan inverka på vattenmiljöer. Planprogrammet kompletteras med information och resonemang kring båtplatser.

Planprogrammet framhåller att en planeringsförutsättning för Norra Instön är att ansluta befintliga och nya bostäder till kommunalt Va-nät. Detta anses innebära en förbättring för aktuell kustvattenförekomst och en ökad möjlighet att uppnå MKN samt gynna de lokala grundvattenförekomsterna på Instön

Kommunen vill upplysa om att synpunkt gällande att utbyggnadsordning i översiktsplan ska beaktas i förtydligande av etapp 1 i planprogrammet. I planprogrammet tydliggörs även ställningstagande på översiktlig nivå och fortsatt arbete i detaljplaneskede. Kommunen avser endast redovisa antalet bostäder inom planprogramsområdet.

Kommunen vill upplysa om att en redogörelse i planprogrammet för frågor som är viktiga att ta hänsyn till i detaljplaneskedet såsom ytterligare naturvärdesinventering, geoteknisk undersökning, utredning av förekomst av radon, vägutredning samt VA-utredning avses göras. Beskrivning av hantering av dagvatten och byggdagvatten avses göras i ett senare detaljplaneskede.

YTTRANDE

Lantmäteriet, 2016-03-04

Lantmäteriet har inga erinringar mot programmet som helhet. Lantmäteriet har noterat en del detaljer vars betydelse i sammanhanget är oklar men som ändå kan lyftas fram till förekommande av merarbetet längre fram i processen. Ansvaret för trafikutredningar bör klarläggas. En samfällighet ska förvalta sina förvaltningsobjekt och får inte ägna sig åt utredningar av eventuell kommande utbyggnad av vägnätet. Det bör tydlig framgå vilket huvudmannaskap som skall föreligga.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Planprogrammet förtydligas med kostnadsansvar för vägutredning.

YTTRANDE

Statens geotekniska institut(SGI), 2016-02-24

Enligt översänd handling utgörs området huvudsakligen av berg i dagen. Risk för ras från bergssida har noterats i handlingen [1] beträffande Tjällviksvägen. SGI rekommenderar att områden med kända geotekniska riskfaktorer markeras på karta och tas med under lämplig rubrik, ex Geotekniska säkerhetsfrågor. Vidare rekommenderar SGI att planprogrammet liksom översiktsplanen ska lyfta fram att som underlag för detaljplaner ska geoteknisk bedömning av markens lämplighet med avseende på geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion tas fram.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas. Planprogrammet kompletteras med rubriken Geotekniska säkerhetsfrågor och upplysning om att geoteknisk bedömning för detaljplaner ska tas fram.

YTTRANDE

Trafikverket, 2016-03-18

Väg 168 är en länsväg som är ca 5,5 meter bred och har en skyltad hastighet på 70 km/tim. Trafikmängden uppgår till ca 2 274 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) varav ca 157 lastbil, enligt trafikmätning utförd år 2013. Väg 168 har en tillståndspliktig zon på 30 m. Det innebär att inom ett avstånd av 30 m från vägområdet får det inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten. Detta regleras i 47§ Väglagen. Planerad bebyggelse ska placeras utanför den tillståndspliktiga zonen. Inför fortsatt planläggning önskar Trafikverket att kommunen tar ett helhetsgrepp som säkerställer framkomlighet för fordon. Vidare att trafiksäkerhetsåtgärder inarbetas för gång- och cykeltrafik, inte minst beträffande trafiksäkra passager vid busshållplatser.

Väg 168 mellan Ytterby och Marstrand är sommartid hårt belastad som tidvis skapar nedsatt framkomlighet. Vägen har också bristfällig standard, trafiksäkerhet och kapacitet. Ett arbete pågår om åtgärder på väg 168 vid Tjuvkil och kommunen har tagit ett inriktningsbeslut om finansiering. För att kunna bedöma om vägens kapacitet och framkomlighet är tillräcklig, önskar Trafikverket inför kommande planläggning, att kommunen redovisar vilken trafikökning som förväntas till följd av planförslaget som helhet.

Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar. Enskilda fastigheter bör om möjligt dela på samma utfart och befintliga anslutningar i gott skick ska användas i första hand. Restriktivitet råder mot nya anslutningar längs statliga vägar. Trafikverket ska alltid godkänna nya utfarter eller ändringar av utfarter (TRV 2013:121).

Trafikverket vill informera om att det är kommunens ansvar att gällande riktvärden för buller från vägtrafik inte får överskridas. Vidare att kommunen ska följa riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder.

Trafikverket har yttrat sig i samband med utställning av Översiktsplan 2010 (TRV 2011/24737) och nedan följer tidigare synpunkter.

Fortsatt planering av en hållbar transportinfrastruktur bör ske i samråd med Göteborgsregionens kommunalförbund. Om bebyggelsen växer mot kusten kan kapacitetsbrist i vägnätet uppstå. Investeringar i vägnätet ger effekter som i sin tur måste hanteras i ett större regionalt perspektiv. Det krävs således en mellankommunal och regional diskussion om hur transportinfrastrukturen ska behandlas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter noteras och beaktas. Planprogrammet kompletteras med upplysningar om att vid fortsatt detaljplaneläggning ska övergripande vägutredning göras som innefattar redogörelse av buller, trafiksäkerhetsåtgärder och trafikökning. En grov uppskattning för trafikökning av programförslaget redogörs för under konsekvenser.

YTTRANDE

Sjöfartsverket, 2016-02-25

Sjöfartsverket har tagit del av handlingar angående "Planprogram för Norra Instön" och har inga kommentarer.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

YTTRANDE

Skogsstyrelsen, 2016-03-17

Skogsstyrelsen har tagit del av det föreslagna planprogrammet för Norra Instön. Skogsstyrelsen har inget att erinra angående förslaget så länge det inte missgynna naturvärdena i de utpekade områdena med höga naturvärden. Skogsstyrelsen vill lyfta faktum att Norra Instön är utpekad som en särskilt viktig trakt för ädellövskogar i Strategin för formellt skydd av skogsmark i Västra Götalands län (Kungälvsväskog). Det är viktigt att ädellövskogar med höga naturvärden inte påverkas negativt i trakten. Det finns i planområden två registrerade nyckelbiotoper och flera områden med höga naturvärden. Vid vidare detaljplanering vill vi att eventuella åtgärder som påverkar de påpekade värdefulla miljöer ska samrådas med Skogsstyrelsen före åtgärd, i enlighet med Miljöbalken (12 kap 6§).

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

REGIONALA ORGAN

YTTRANDE

Göteborgsregionens kommunalförbund, 2016-03-21

I det regionala mål- och strategidokumentet Hållbar tillväxt – mål och strategier med fokus på regional struktur, som antogs av GRs förbundsfullmäktige 2013 pekas ”kustzonens större tätorter” ut som möjliga för utveckling.

Bedömningen är att genom att stärka de större orterna uppnås/skapas dels möjlighet för många att få ett attraktivt kustnära boende och dels en struktur som är uppbyggd på kollektivt resande där individuellt resande kan ses som ett alternativ. I hållbar tillväxt och K2020 (2009) anges att kollektivtrafikandelen ska vara minst 40% 2025. För kustzonen, som saknar järnvägsförbindelse, är det en stor utmaning att nå detta mål vilket därmed kräver nogsam planering.

GR bedömer att bilen trots allt kommer att bli norm för boende på Instön och med det tillkommande antalet bostäder. Restidskvoten till Göteborgs central bla. Samt avstånd till service kommer göra det svårt att bo på Instön utan att ha tillgång till bil.

Beaktande av motstående intressen och värden gör att tillkommande bostäder inte kan eller bör bli mer än planförslagets 270. GR anser att det ur ett regionalt perspektiv inte är långsiktigt hållbart att satsa på det relativt låga antalet bostäder i det läge som Instön har.

GR påbörjar nu, tillsammans med kommuner, myndigheter och andra aktörer i kustzonen, ett regionalt arbete med kustzonen. Ur regionalt perspektiv vore det bra om programarbetet kunde avvakta åtminstone inledningen av kustzonarbetet. Om detta inte bedöms möjligt vore det ur regionalt perspektiv en fördel om en analys genomfördes i programarbetet av ett mer omfattande byggande.

Kustzonens kvaliteter är en viktig del av hela regionens attraktivitet och denna ändliga resurs behöver hanteras varsamt. Lägen för bostadsbebyggelse som är betydelsefulla både i ett regionalt och kommunalt perspektiv behöver därför utnyttjas på ett optimalt och fullgott sätt. Härigenom ökar förutsättningar för ett bevarande av andra värdefulla och icke exploaterade kustavsnitt.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Planprogrammet följer vision för Översiktsplan 2010 och för bebyggelseutvecklingen som redovisas är Instön här ett prioriterat kustområde för boende som stödjer kollektivtrafik. Instön är även utpekad som grannby till Marstrand och ligger i kommunens utpekade sekundärstråk för kollektivtrafik.

Kommunen ser positivt på att fortsatt medverka i kustzonsarbete.

YTTRANDE

Västtrafik, 2016-03-11

Västtrafik har svårt att se hur den föreslagna bebyggelsen ska kunna bidra till målen om ett ökat kollektivtrafikresande. Områdets placering, med långa avstånd till service och långt gångavstånd till hållplatser, gör att Västtrafik inte tror att boende i de nya bostäderna kommer ha ett

annorlunda resebeteende än dagens invånare i området. Anser att bebyggelsen således inte bidrar till Västra Götalandsregionens mål om ett hållbart samhälle och ett minskat bilberoende. Ser inte att den tillkommande bebyggelsen kommer att påverka utbudet av kollektivtrafik i området.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Planprogrammet följer vision för Översiktsplan 2010 och för bebyggelsestruktur är Instön här ett prioriterat kustområde för boende som stödjer kollektivtrafik. Instön är även utpekad som grannby till Marstrand och ligger i kommunens utpekade sekundärstråk för kollektivtrafik.

Planprogrammet föreslår bebyggelseutveckling i områden ca 500 – 1000 meter från hållplatsläge, generellt inom stadstrafik är 400- 600 metes gångavstånd standard(Kol-TRAST, Sveriges kommuner och landsting, Trafikverket, 2012) varav föreslaget avstånd till expressbuss av kommunen ansetts acceptabelt i detta läge.

FASTIGHETSÄGARE

YTTRANDE

Fastighetsägare 1:276, 1:275, och boende djupuddsvägen 17, 2016-04-06

Synpunkter har tidigare framförts 2002-08-18 i Delöversiktsplan Instön och 2010-04-22 i Kungälv's kommuns Översiktsplan 2010. Konstaterar att stor vikt inte tagits till boendes synpunkter och inte heller på synpunkter av natur och miljö. Planprogrammet frångår översiktsplanen som talar om en fördubbling av antalet boende och planförslaget 400 bostäder. Generellt för en utveckling av vårt område och ö men utöver kostnader för VA, skall kostnader belasta kommun eller byggare av nya fastigheter.

Frågor gällande att områden som B2a-b-c samt B3a-b placeras byggnader på berg, hur undviks då att hus sticker upp om dem enligt planförslag inte ska inverka på horisontallinjen? Och även varför frångå ÖP?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter i yttrande gällande överensstämmelse med översiktsplanen 2010 samt kostnadsfördelning besvaras generellt under rubriken generella synpunkter.

Planprogrammet förtydligas med övergripande gestaltungsbestämmelser som beskriver föreslagen bebyggelses förhållande till horisontallinjen.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:343, 2016-04-05

Det är positivt att planlägga kustområdet ut mot Marstrand för fritids- och bostadsutveckling och förbättra grundförutsättningarna även för befintlig bebyggelse. Den i programmet föreslagna exploateringen bör bli varsam både till utbredning och mängd och förhålla sig till befintliga byggnaders

volymer. Det är inte nödvändigt eller lämpligt med s.k. trevåningslimpor. Mindre enheter är att föredra, lämpliga begränsningar är ca 50 - 100 kvm BYA samt max 2 våningar plus vind per byggnad, möjliggör både små och stora lägenheter/hus och fyller de behov och funktioner som eftersträvas i planhandlingarna. Varierade upplåtelseformer och boende samt funktioner för "plus 55" är intressant och önskvärt i området för att möjliggöra framtida boende för äldre. Det är viktigt att fill-in bebyggelse och avstyckning av tomter ej hindras till förmån endast för de uppenbara planområdena som ligger till grund för planprogrammet och att bebyggelse kan kompletteras efter hand planarbetet fortskrider och därmed ej vara färdiga förslag redan då detaljplanarbetet påbörjas. Befintlig avfart är farlig och ny behövs. Det är inte möjligt att öka exploateringsgraden i området med så många nya bostäder utan en bättre infart, det ska vara genomförbart trafikmässigt. trafikutredningar krävs som säkerställer att exploateringen är genomförbar på ett rimligt sätt med avseende på trafik och tillgänglighetsfrågor. Dessutom är det nödvändigt med en besöks och pendelparkering i anslutning till denna avfart för att tillgodose rimliga krav på miljö, trafiksäkerhet och parkering för besökare och pendlare. Samtliga investeringar avseende väg och trafik som krävs för att åstadkomma önskad exploatering skall bekostas av exploatörer/fastighetsägare. Det finns idag brister i VA-funktionerna för befintligt bebyggelse på vissa delar av norra Instön, framförallt tillgången på färskvatten är begränsad. Vi ber Kungälv att inom ramen för planprocessen skyndsamt arbeta fram möjligheten till en kommunal färskvattenanslutning för befintliga fastigheter redan nu. Tillgången till båtplatser behöver förtydligas och säkerställas i programmet då detta är attraktivt för boende men möjligheterna för detta behöver utredas, en båtplatsnorm om 75 % bör kunna uppfyllas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas genom att planprogrammet kompletteras med etapputbyggnad som redovisar att arbete med detaljplanering av ombyggnad och nybyggnad kan ske parallellt. Planprogrammet revideras med hänsyn till område B1 där 2 våningar med inredningsbar vind förordas.

Övriga synpunkter noteras. Synpunkter i yttrande gällande båtplatser, exploateringsgrad och BTA, infartsväg, parkering och kostnadsfördelning besvaras generellt under rubriken generella synpunkter

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:399, 1:400, 1:398, 1:397, 1.55, 1:273 Samfällighet S 19, 2016-04-05

Fastighetsägare har gemensamt yttrat sig:

Fastighetsägarna motsätter sig bl.a. den kraftiga exploatering som exploatörerna önskar genomföra samt vilken typ av byggnation som föreslås. Fastighetsägarna delar fullt ut landskaps- och kulturmiljöanalysen Planprogrammets kraftiga exploateringsförslag strider mot denna analys enligt fastighetsägarna. Fastighetsägarna har i ÖP2010 yttrat sig om det då föreslagna antalet bostäder fram till 2050 på ca 250, vilket man bedömde var alldeles för många. Man anser att kommunen uppger olika tal gällande bostäder och att man inte kan räkna; Förslaget = 200-400 antal bostäder, Situationsanalys= ca 150 – 180 bostäder, pp = fördubbling av antalet bostäder i västra delen, uppdraget – kommunen planerar för 450 bostäder

Enligt fastighetsägare talar kommunen mot bättre vetande, dvs. att de anger olika exploateringsgrader för samma område i olika dokument vilket inte är trovärdigt. Det kommunen skriver i sin situationsanalys är enligt fastighetsägarna således inte med sanningen överensstämmande. Planprogrammets innehåll med kraftig exploatering strider mot beslut i ÖP 2010. Enligt fastighetsägarna föreslår kommunen gårdslänkande bebyggelse i flerfamiljshus om 3 våningar, som enligt fastighetsägarna är ett dåligt förslag som talar mot bättre vetande.

Fastighetsägarna är inte motståndare till exploatering, men skulle önska ett medelalternativ och att onaturliga inslag i förslaget utgår som mindre bygaturum, gårdsstruktur, flerfamiljshus med 3 vån, radhus och/eller kedjehus. Att kommunen ska hårdexploatera Instön för att det är bostadsbrist tror inte fastighetsägare på, utan pekar på flertalet andra ställen kommunen uppför bostäder. Kommunen borde inte gå händelser i förväg och ställa sig positiv till detaljplaner då ombyggnation av väg 168 kan komma att ta mycket lång tid, trots att det görs en plan för det. Det är även vägproblem med sträckan efter det.

Den extrema överexploateringen skulle helt klart fördärva riksintressen och stora natur- och kulturvärden för friluftslivet. Förslaget måste revideras utefter den utökats strandskyddsområdes gräns. Planförslagets i dess nuvarande form borde aldrig presenterats och kommunen borde göra ett förslag som bygger på mindre enklaver spridda i landskapet och där all byggnation anpassas efter det befintliga.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas genom att planprogrammet förtydligas med hänsyn till andelen befintliga och planerade bostäder, samt andelen bostäder för omvandling. Planprogrammet revideras med hänsyn till område B1 där 2 våningar prövas samt utgår område B3a, b och c.

Övriga synpunkter noteras. Synpunkter gällande överensstämmelse med Översiktsplan 2010, exploateringsgrad och bebyggelseutformning besvaras generellt under rubriken Generella synpunkter. Planprogrammet förtydligas gällande antalet planerade bostäder.

Kommunen vill upplysa om att det pågår arbete med vägplan för väg 168 för ökad trafiksäkerhet.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:277, 2016-04-06

Som sommarboende sedan 1994, Instön 1:277, Djupuddsvägen 8 vill vi påtala följande:

Det vi tyckt om och uppskattat och som fått oss att trivas mycket bra på n. Instön är bl.a höga natur och kulturvärden t.ex. bebyggelsen oftast i 1 plan som smyger sig in i naturen. Förslaget innebär kraftfull påverkan som drabbar dessa värden negativt. Kan man minska exploateringen för att mildra förslagens påverkan på Instöns natur och kulturvärden?

Minska förslagens omfattning, varsammare inplacering av ny bebyggelse, anpassat till terräng och trädtopphöjd. Hus på 3 våningar passar inte in i omgivningarna. Förslaget står i strid mot/våldför sig mot öns karaktär. Vi önskar en mer varsam placering av ny bebyggelse.

Vi kräver ett tydligt gestaltungsprogram som reglerar utformning och gestaltning av bebyggelsen. För fortsatt process föreslår vi ett gestaltungsprogram kopplat till genomförande. Förslag om ny dragning av infartsvägen utifrån "Marstrandsvägen" kommer att bli kostsam. Vi är inte intresserade av extra betalning eller ökade årsavgifter till NIV.

Åkrar och ängar är värdefull kulturmark. De badplatser som finns ligger på enskild mark och detta måste lösas. Bra att redan nu tänka ytor som kan behövas. Var är det tänkt att nya boende skall bada och var skall de ha sina båtplatser? Är det hållbart att satsa på åretruntboende på Instön? Detta förutsätter pendling. Då är det mer hållbart att förstärka där service redan finns (dvs på Koön/Marstrandson).

Förslaget innebär kraftfull påverkan som drabbar värden negativt. Ny infartsvägs kostnad är ej intressant att betala. Förslaget om hus på tre våningar står i strid med öns karaktär. Minska förslagens omfattning,

varsammare inplacering av ny bebyggelse, anpassat till terräng och trädtopphöjd. Ser gärna ett getsaltningsprogram kopplat till planprogrammet som reglerar utformning och placering.

Frågor;

- Kan man minska exploateringen för att mildra förslaget påverkan på Instöns natur och kulturvärden?
- Var skall föreslagen parkering för "turister" placeras?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas gällande exploateringsgrad genom att planprogrammet revideras med hänsyn till område B1 där 2 våningar prövas samt utgår område B3a,b och c. Planprogrammet förtydligar ställningstagande till varsam inplacering i landskapet efter naturens förutsättningar.

Övriga synpunkter noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, gestaltning, bad- och båtplatser besvaras generellt under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:287, 2016-04-06

Delar av planprogrammet (B1-B3) omfattas inte av kommunalt VA. I dagsläget är vattentillgången dålig, bl.a. till Kvarnuddens Samfällighetsförening. Saltvatteninträngning är ett akut problem. Planprogrammet bör skriva mer om hur kommunalt vatten ska ledas till befintliga fastigheter (och fritidsfastigheter).

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande vatten besvaras generellt under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:8, 2016-04-06

Markägare bör vara delaktiga i tjänstemannaskrivelsen i ett tidigt skede, då all mark på Instön är privat. Detaljplaneläggning av Instön 1:8 fattades i kommunledningen i december 2012, varav en vägutredning också skulle göras, som också saknas. Ett närmare samarbete och mer transparent dialog mellan kommun och markägare bör tillämpas.

Naturvärdesinventeringen ger ingen rättvisande bild av verkligheten, då Instön inte på något sätt har avvikande natur från andra platser i området. Dock ska inte naturvärden vara ett hinder för exploatering, och att man istället ska lyfta naturvärdena som kvaliteter i den fortsatta planeringen.

Gestaltningen av nya bostäder bör vara så som allmänheten är van vid i Bohuslän – tätt och nära vattnet. Ingen vill ha en kopia på miljonprogrammet på Instön med höga flervåningshus på rad.

Strandskyddsgränserna på 300 meter är inte rimliga och bör upphävas i en framtida detaljplan.

Tjällviksvägen bör kunna fortsätta utmed berget i nordostlig riktning och ansluta med befintlig väg på andra sidan ängen i syfte att på sätt minska trafiken förbi gården och ladan vid Djupuddsvägen. Vägnätet på Instön är inte anpassat för dagens trafikmängder, i synnerhet sommartid. En övergripande vägutredning som visar hur vägnätet kan uppgraderas är önskvärt. En ny infart från väg 168 i ett läge

västerut behövs. Det finns behov av en infarts- eller gästparkering vid infarten från väg 168. Det skulle då innebära att fler boende väljer att resa kollektivt. Området närmast väg 168 ska inte vara naturområde utan vara prioriterat för bostäder.

Vatten och avloppslösningarna överlag är av mycket dålig standard. Det finns ett stort behov av att snarast komma tillrätta med detta problem.

Behovet av båtplatser är en mycket viktig fråga som bör lyftas fram i ett senare skede, och tillgången till båtplatser måste beaktas i en framtida plan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter noteras. Synpunkter gällande VA, infartsväg, båt- och parkeringsplatser besvaras generellt under generella synpunkter.

Kommunen ser positivt på fortsatt dialog med markägare efter samrådskedde, vid samrådet breddas beslutsunderlaget med berördas erfarenheter och synpunkter.

Naturvärdesinventeringen är utförd av Calluna AB enligt gällande SIS standard och godkänts av kommunen då denna ansetts fullgod för syftet.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:398, 1:399,1:400, S:19, 1:397, 1:55, 1:273, 1:51, 1:281, 1:256, 1:258, 1:263, 2016-04-05

Planprogrammet tar ingen hänsyn till de synpunkter som framkommit från boende på Instön vid de samrådsträffar som hållits i ärendet. Planprogrammet föreslår en fördubbling av antalet bostäder på västradelen av Norra Instön, vilket inte framkommer i förslaget, då det snarare är en tredubbling på hela Norra Instön.

Planprogrammet strider mot beslutet i ÖP2010, där det står att Instön ska i första hand utvecklas varsamt med stor hänsyn till naturmiljö och landskapsbild. Hänsyn ska också tas till den befintliga miljön avseende gestaltning och naturvärden.

Planprogrammet tar inte hänsyn till befintliga riksintressen (riksintresse naturvård och friluftsliv).

Det föreligger ett beslut från regeringen om att utöka strandskyddet till 300 meter från strandlinjen. En stor del av nybyggnationen i Planprogrammet för Norra Instön ligger inom det föreslagna strandskyddsområdet. Planprogrammet strider mot rekommendationerna som framförs i landskaps- och kulturmiljöanalysen.

Genomförandet av nybyggnationen skulle medföra belastning på det redan befintliga vägnätet inom Norra Instön. Det skulle också innebära nybyggnation för att mäta upp den ökade befolkningen som kommer. Norra Instöns Vägförening är inte beredda att dela kostnaderna för det nya vägnätet.

Planprogrammet har förbiset det kommande behovet av parkeringsplatser och båtplatser i samband med ökad folkmängd.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas gällande byggnation inom strandskyddet och område B3c utgår.

Övriga synpunkter noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, överensstämmelse med Översiktsplan 2010, parkering, båtplatser, anpassning till natur- och kulturvärde och infartsväg besvaras generellt under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:65, 2016-04-06

Enligt planprogrammet kommer den nya vägen dras över fastigheten 1:65, som i sin tur skulle innebära att upp till 1000 kvm (alt. 25%) av tomten skulle tas i anspråk. Detta kommer inte fastighetsägarna gå med på, då de haft planer att i framtiden stycka av tomten.

Fastighetsägarna har föreslagit en alternativ dragning av väg som i så fall skulle vara utanför Instön 1:65 på en av exploatörernas mark. Fastighetsägarna på Instön 1:65 uppmanar att en dragning av vägen bör ske närmare den befintliga anslutningen till väg 168 för att minimera störningarna på fastigheten 1:396. Vägen bör också dras längs med diket för att minimera störningarna för fastigheten 1:208.

Befintlig väganslutning till väg 168 stängs av och annan väg till Terra får anordnas anser fastighetsägaren. De vill inte ha störande trafik på båda sidor av huset. Fastighetsägarna ger förslag på att en kortare förlängning av Tjällviksvägen som kan anslutas till Instölindsvägen vid själva Tjällviken hade varit ett bra alternativ att nå Terra.

Breddning av vägen är ett dåligt alternativ, då det hade inneburit en kraftig ökning av trafiken och störningar för fastigheten.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkt gällande infartsväg besvaras generellt under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:377, 2016-04-05

Kartan i planprogrammet är av dålig kvalitet och skapar förvirring. Även kartan i landskaps- och kulturmiljöanalysen är otydlig, där man bl.a. inte kan se var strandskyddslinjen går. Det är svårt att se hur kartorna i landskaps- och kulturmiljöanalysen, samt kartan i planprogrammet förhåller sig till varandra, där den ena pekar ut gula områden (som är känslig bebyggelse) och den andra föreslår byggnation av bostäder (2-3 plan). Den bedömning som görs i landskaps- och kulturmiljöanalysen om att området B1b ska bevaras motsätter sig i planprogrammets förslag. Området är dessutom olämpligt för byggnation då det är sankt och står ofta under vatten, särskilt vid högvatten. Med de kommande klimatförändringarna, ökad nederbörd och stigande havsnivåer bör de låglänta delarna undvikas. Området ligger även i strandskyddsområde (300 m) enligt Länsstyrelsens beslut.

Avsnittet om ”bykänsla” stämmer inte överens med hur området uppfattas i de centrala delarna enligt fastighetsägaren.

2-3 plans flerfamiljshus skulle störa miljön och karaktären väsentligt, då Instön idag mest består av 1-1,5 planshus. Man bör bygga efter den karaktär som redan råder på Instön. All nybyggnation bör ske i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, och på ett sätt där insyn och utsikt inte påverkas påtagligt.

Det är inget behändigt gångavstånd till kollektivtrafik längs väg 168. Vad gäller VA och ny infartsväg stödjer fastighetsägaren Norra Instöns Vägförenings synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter i yttrande gällande exploateringsgrad och gestaltning besvaras generellt under generella synpunkter.

Kommunen har gjort avvägningar gällande bevarandeintresse och utvecklingsmöjligheter och ser B1 som ett lämpligt utbyggnadsområde vilket följer översiktsplan 2010.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:210, 2016-04-06

Mindre lägenheter för yngre bör prioriteras. 3-våningshus smälter inte in i landskapet. Man borde anpassa bebyggelsen efter den bohuslänska karaktären. Viktigt att lyfta fram hur handel och service ska öka i takt med den ökade bostadsbyggnationen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter i yttrande gällande gestaltning besvaras generellt under generella synpunkter. Kommunen ser positivt på att mindre lägenheter för yngre prioriteras i området.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:241, 2016-04-03

På det tidigare mötet hade vi fått lämna synpunkter, där det framkom att det skulle vara sparsam exploatering av norra Instön med hänsyn till miljön och den fina naturen. Detta var helt borta på det sista mötet. En sak är att bygga hus insprängt i naturen på ett varsamt sätt. Det ni föreslår skulle förstöra hela miljön. En bykärna med flerfamiljhus och i övrigt tät bebyggelse skulle vara en katastrof. Dessutom är planerna på antalet hus alldeles för många. Undrar kring vart bilar ska ta vägen och hur människors önskemål om båtplatser ska tas om hand. Vill att kommunen tänker om och tar hänsyn till de synpunkter som vi som nu bor på Instön har.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter i yttrande gällande exploateringsgrad, gestaltning, väg och båtplatser besvaras generellt under generella synpunkter.

Planprogrammet redogör för vad som framkom på workshop med boende.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:330, 2016-04-05

Naturvårdsinventeringen bör kompletteras (”de rödlistade fåglarna är troligen häckande). Planprogrammet har inte anpassat sig till barnfamiljen som troligen kommer behöva större bostäder än det som presenteras i planprogrammet. Detta behov kommer stärkas ytterligare när VA är säkerställt.

Planprogrammet strider mot ÖP och går emot landskaps- och kulturmiljöanalysens rekommendationer. Den föreslagna bebyggelsen i B1 skulle förstöra landskapsbilden vid de gamla gårdarna.

Formuleringen på s. 24 gällande att ”bebyggelsens skall om möjligt passa in i landskapet, så att sprängning undviks. Betoningen bör snarare vara att det ska vara ett krav att bebyggelsen anpassar sig efter landskapet. Planprogrammet saknar skrivelse gällande båtplatser samt parkering. En besöksparkering bör arrangeras vid väg 168.

Infartens bredd och behovet av en separat GC-bana måste väl anpassas till exploaterings omfattning. I planprogrammet bör man överväga en ny infart till Instö Lid längre mot öster. Vandringsleden enda bort runt Kvarnudden skulle kanske krävas ett mycket omfattande bro- och trappbyggnad med tanke på terrängen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande infartsväg, båtplatser, parkering, överensstämmelse med Översiktsplan 2010 och gestaltning i yttrande besvaras generellt under generella synpunkter.

Planprogrammet förtydligas med övergripande gestaltnings principer.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:280, 1:276, 1:261, 1:283, 2016-04-04

Fastighetsägare har gemensamt yttrat sig;

Planprogrammet har inte tagit hänsyn till de som idag är boende eller den miljö och natur som finns på Instön. Planprogrammet frångår gällande Översiktsplan 2010 och betydande övertramp föreligger i den presenterade planen gällande andelen bostäder och våningsantal. Generellt är vi för en utveckling av vårt område och ö, men utöver eventuella kostnader för vatten och avlopp ska detta belastas kommun eller exploatör.

Frågor: till vilken miljö kommer den planerade byn i centrum att tillhöra, när den kommer att inringa betinglig bebyggelse med 3-våningshus? Planprogrammet motsäger sig själv genom att säga att man inte ska bryta sikt och horisontallinjer ska undvikas. Hur undviker an att husen sticker upp som placeras på berg?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande överensstämmelse med Översiktsplan 2010, kostnadsfördelning, exploateringsgrad och gestaltning i yttrande besvaras generellt under generella synpunkter.

Planprogrammet förtydligas med övergripande gestaltnings principer.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:396 och Sjöängen 110, 2016-04-04

Föreslagna, alternativa vägsträckningen genom Instöns centrala dal strider mot flera av planprogrammets ambitioner och värderingar. Sträckningen skär av tre fastigheter från den omgränsande

naturen och kommer förändra dalens utseende markant. Vägbanan måste höjas avsevärt i förhållande till den omgivande ängsmarken som i dagsläget blir översvämmat vid högvatten. Detta anses som omfattande exploatering, vilket går emot planprogrammet.

Sträckningen påverkar även siktlinjerna negativt. Nyasfalterad väg med 2 m hög vägbank som ligger utkastad på ängarna kan knappast bidra till ett värdefullt landskapsrum eller siktlinjer. Horisontlinjen av trädkronor skulle sannolikt brytas av.

Vägsträckningen skulle påverka fastighetsägaren då den föreslagna vägbanan ligger kant i kant med tomtgränsen. Vägen ansluter också till fastighetsägarens befintliga ut/infart. Denna vägsträckning skulle påverka fastighetsägarens fastighet negativt, då de skulle bli avskurna av vägar från två håll. Bullernivån hade även ökat och också varit en negativ faktor för fastighetsägaren.

Fastigheten Sjöängen översvämmas ibland och blir en yta som man kan paddla kajak på. Skulle en väg läggas i det området hade den hamnat väldigt högt i förhållande till kringliggande mark och tomtmark vilket skulle störa landskapsbilden och fastigheten oerhört.

Positiva till exploatering på Instön men i en mindre skala. Instöns värden ligger i naturen och de ingrepp som presenteras i planförslaget hade minskat värdena markant.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande infartsväg och exploateringsgrad i yttrande besvaras under generella synpunkter.

En vägutredning avses göras i fortsatt arbete med detaljplanering.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:208 och Sjöängen 110, 2016-04-04

Förslag på ny vägsträckning kommer påverka fastighetsägarens fastighet negativt. Redan idag är trafiken utanför huset störande då andra fastighetsägare måste passera deras fastighet för att komma fram till sina tomter/fastigheter. Breddningen av vägen (samt gångbana) skulle innebära mer trafik och mer buller.

Frågor: Hur värnar ni miljön med dess växtlighet, ekar och gårdsgårdar?

Är någon geoteknisk undersökning gjord av berget som anses vara farligt?

Vem betalar för den planerade nya vägen? Vi är inte intresserade av det.

Hur skulle vår fastighet skyddas från vägen då den äng som idag finns nedanför huset istället skulle bli en väg? Bullerskydd? Planterade träd?

Varför inte sänka hastighet på 168:an och sätta upp fartkameror och sätta upp påbudsmärke om utfart? Man kan flytta infarten en liten bit längre ned och bygga på avfartsfält från båda håll, plats finns. Är det undersökt?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande infartsväg, kostnadsfördelning och exploateringsgrad i yttrande besvaras under generella synpunkter.

En geoteknisk undersökning har inte gjorts i samband med planprogrammet, detta är ett fortsatt arbetet i detaljplanering såsom vägutredning.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:234, 2016-04-04

Synpunkter om att enhetlig byggrätt ger lika förutsättningar för befintliga fastigheter och eventuellt nya fastigheter. Vandringslederna ökar tillgängligheten för boende, sommargäster och det rörliga friluftslivet. Äldreboende och förskolor är positivt för att hålla ön levande hela året och VA förbättrar miljön på ön. En blandad befolkning ger bättre social miljö för alla på Instön. Djupudden i Mittsund är en optimal placering av en hamn med parkering öster om hamnen, en liten väg till hamnen kan byggas från mötesplatsen på Tjällviksvägen nedanför en brant backe och västerut längs en sprickdal. En ny infart till Norra Instön är positivt ur säkerhetssynpunkt.

Förslag på en hamn för icke mastförande båtar söder om väg 168 med parkering på Koön väster om Mittsund. Synpunkter om att hamn/hamnar bör ordnas på Norra Instön för de boende.

Synpunkter på den föreslagna byggnadshöjden, låg bebyggelse 1-1,5 plan är acceptabelt. Tycker att det saknas förslag till lekplatser eller enklare idrottsplatser för fotboll, brännboll och boule. Idéer om ny vägsträckning vid Tjällviksvägen för att minska trafikbelastningen genom byn. Vägen genom byn bör vara smal bara avsedd för de boende i byn. Matningen av trafik upp till de föreslagna husen längs Åleviksvägen bör ordnas på annat sätt genom ny sträckning längre åt väster.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande båtplatser och hamn, infartsväg och gestaltning i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Kommunen ser positivt på förslaget om lekplatser och enklare idrottsplatser.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:231, 2016-04-02

Anser att planprogrammet till viss del avviker från översiktsplanen. I översiktsplanen står det att bostäder på Instön bör utvecklas varsamt och med stor hänsyn till naturmiljö och landskapsbild samt att i ett nästa steg kan komplettering med ny bebyggelse prövas. I planprogrammet nämns omvandling av befintliga områden kort och det saknas förslag på var, när, hur mycket osv.

Tycker inte att idén om en bykärna eller ett centrum är bra. Föreslår att hus med högst 1,5 plan får byggas i anslutning till gårdsmiljöerna. Tycker att område B1a och B1b utformas så att harmoni råder mellan gammal och ny bebyggelse. Föreslår att högst 1,5 plan blir tillåtet och att det blir ett tydligt och brett område för vegetation väster och nordöst om vägen mellan den gamla gårdsmiljön och den nya bebyggelsen. Anser inte att ny bebyggelse ska knyta an till ladugårdarna utan till gårdshusen.

De nya exploateringsområdena ska anpassas till naturen och de kultur- och naturvärden som finns i anslutning till områdena. Är positivt till område B2c eftersom det har minst påverkan på helheten och är beläget nära kollektivtrafiken. Påpekar att man i detaljplanen för Hareslätt bara tillåtit byggnader med 2 våningar trots att det ligger i direkt anslutning till ett större samhälle medan man på Norra Instön vill tillåta högre byggnader fast det är beläget längre ifrån ett stort samhälle.

Påpekar att Instön kommer bli en byggarbetsplats under en överskådlig tid och att många kommer att få utstå buller från maskiner etc. Kommer också skapa stora olägenheter för alla som färdas på

Tjällviksvägen. Anser att planförfattaren inte beaktat dessa olägenheter eftersom man föreslår en byggnation under en sådan lång tid.

Hela planprogrammet genomsyras av att samhällets behov går först, därefter kommer exploatörernas behov. De människors behov, som nu bor på Instön, beaktas i ringa grad förutom att de som idag saknar fungerande VA-lösningar får kommunalt VA. Tycker att behovet av badmöjligheter och båtplatser är viktiga för de som bor eller kommer att bo på Instön.

Efterfrågar vad planprogrammet uttalar om ökade byggrätter och möjligheter att bygga garage/förråd för nuvarande fastighetsägare. Anser att detta inte är behandlat i planprogrammet på ett tydligt och klart sätt. Hänvisar till en artikel i GP från 2002 där Länsstyrelsen uttalat sig om Instöns framtid. ”En successiv omvandling av den lågmälda fritidsbebyggelsen på Instön och övriga öar till en dominerande bebyggelse orsakar en förändring där de betydelsefulla kultur- och naturvärdena går förlorade... Landskapsbilden i skärgårdsområdet genomgår en förvandling genom dessa ingrepp i miljön. Sedda ur ett långsiktigt perspektiv kan inte ingreppen tolkas som acceptabla”. Har som förhoppning att Länsstyrelsen inte ändrat uppfattning i denna sak.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, överensstämmelse med Öp2010, gestaltning, båt- och badplatser samt anpassning till natur och landskapsbild i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Kommunen ser att Norra Instön successivt byggs ut, genomförandetiden på en detaljplan är vanligtvis 5 alternativt 10 år.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:241, 2016-04-04

Tycker att den tidigare idén om en sparsam exploatering av norra Instön med hänsyn till miljön och den fina naturen inte längre finns kvar. Anser att hela miljön kommer att förstöras och att en bykärna med flerfamiljshus och tät bebyggelse skulle vara katastrof. Tycker att planerna på antalet hus är alldeles för många. Synpunkter på parkeringsfrågan och var båtplatser är tänkt att ordnas. Vill att kommunen ska tänka om och ta hänsyn till de synpunkter som fastighetsägarna på Instön har.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, båtplatser och parkering i yttrande besvaras under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:212, 2016-04-01

Anser att utvecklingen måste ske långsamt men tycker att de på många sätt är bra att Norra Instön utvecklas. Tycker att förslaget med mycket exploatering går stick i stäv med riksintresset för både naturvård och friluftsliv. Det kommer att ändra områdets karaktär på ett brutalt sätt. Föreslår att kommunen omarbetar programmet och tillåter exploatering endast i område B2c.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande påverkan på riksintresse och exploateringsgrad i yttrande besvaras under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:354, 1:256, 1:263, 1:49, 2016-03-31

Flera fastighetsägare har undertecknat följande yttrande;

Undrar var i planprogrammet synpunkter angående miljöaspekter, naturvärden etc. från tidigare samrådsmöten osv kommer till uttryck? Anser att Instön ska utvecklas varsamt med stor hänsyn till naturmiljö och landskapsbilden. Vill bevara områdets kvaliteter... på vilket sätt beaktas detta i planprogrammet? Tycker inte att planprogrammet överensstämmer med ÖP. Helt orimligt och oacceptabelt att föreslå ca 250 nya bostäder på Instön, nästan en tre dubbling av befintliga bostäder. Tycker inte att planprogrammet har något som helst stöd eller förankring i ÖP.

Anser att föreslagna planer kommer att ha mycket stor påverkan på miljön och helt förändra karaktären och landskapsbilden på Norra Instön. Känns som kommunen har totalt missat att i princip alla boende på Instön har båt. Antar att eventuella tillkommande har samma önskan. Var är det planerat en marina för alla dessa boenden och var ska alla gäster till dess boende parkera?

Förvånar fastighetsägaren att kommunen försöker få Marstrand att vara en tätort där vårdcentral, apotek och bensinstation lagts ner. Tycker att Marstrand är en tyst vinterort. Tror att de flesta som flyttar till Instön också kommer att bo där sommartid.

Väg 168 är miserabel och stundtals oerhört tungt belastad. Utöver sommartiden är också kollektivtrafiken obetydlig.

Tycker att kommunen ska omarbetera/revidera planprogrammet med balans och förnuft. Unika och vackra berg som sprängs i sönder går inte att reparera eller återställa.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande överensstämmelse med Översiktsplan 2010, exploateringsgrad, anpassning till natur och kulturmiljö, båtplatser och parkering i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Planprogrammet innehåller en redovisning av de synpunkter kring värden som framkom på workshop.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:285, 2016-03-24

Anser att resultatet från SWOT-analysen i höstas 2015 går stick i stäv mot vad kommunen nu presenterar i planprogrammet och däri beslutat om 5 planuppdrag på Norra Instön för ombyggnad och nybyggnation samt utbyggnad av kommunalt VA.

Förstår att markägare vill exploatera sin mark i ett ekonomiskt syfte men upplever att exploatörerna, med stöd av kommunen som har sin agenda, de vill säga få till stånd maximalt möjliga fastboenden på Norra Instön för att därigenom ge mer skatteintäkter till kommunen. Således uppfattar fastighetsägaren

att kommunen har anledning att gå exploatörerna till mötes och att planprogram förslaget inte alls tar hänsyn till boendes synpunkter som var så viktiga i ett tidigt skede. Tycker att det känns svårt att acceptera att detta sker på 200 boendes bekostnad.

Motsätter sig inte en varsam exploatering av Instön, men vill däremot värna om riksintresset som vilar över Instön för att begränsa urbaniseringen som förslaget syftar till. Tycker att naturvärden ska bevara såväl som ge möjlighet till alla att ta del av Instöns vackra natur i dess nuvarande gestaltning. Kan därför inte acceptera att en förtätning skall användas som skäl och inriktning för Instöns vidare utveckling.

Tar upp följande frågor och påståenden från planprogrammet:

- ”Planprogrammet ser möjligheter att fördubbla bostäder inom Norra Instön” Fråga: Är detta förenligt med att Instön ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv?
- ”Utifrån rapporten... etc konstaterades för området, att påverkan på riksintresset för friluftsliv och natur m.m. behöver utredas” Fråga: Har detta gjorts?
- ”Instön ligger inom riksintresse... och hänsyn ska ske till naturvärden”. ’Hänsynsnivå 2’ har tagits för vissa områden innebärande att ’omfattande exploatering’ inte får förekomma och mindre exploatering bör inte förekomma med hänsyn till naturvärden.
Fråga: För vilka områden gäller ’hänsynsnivå 2’ det vill säga klass 2 skall enligt miljöbalken 3:3 så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturvärden?
- ”Många boende har god kunskap om närmiljön vilket är viktigt att ta vara på i planprogrammet”.
Fråga: På vilket sätt har detta kommit till uttryck i förslaget?
- ”Naturområden i området är otillräckliga..etc, där det i samma planprogram marknadsförs att det finns tennisbana, men inte nämns att den är högst privat och inte tillgänglig för nya boende. Fråga: Hur ökar tillgängligheten med avseende på planförslaget?
- Fråga: Genom uppgradering av vägar - innebär detta ökade kostnader som bland annat vägföreningen har att bekosta och är alla dess medlemmar villiga att ta eller klara denna kostnad?
- ”Ansvar och kostnader för en trafikutredning och utbyggnad av infartsväg från väg 168 till godtagbar standard åligger NIV och exploatörer.” Fråga: Kan NIV medlemmar åläggas något som de flesta inte önskar?
- ”Norra Instön bebyggs och utvecklas utefter ÖP:s intentioner”.
Frågor: Var någonstans står det i ÖP att Instön är lämplig att förtäta i den orimliga omfattningen som planprogrammet anger så som högst möjligt utan att detta får konsekvenser för naturvärden? Etapp 1(B1 a/b) förespråkar ju bostadshus om upp till tre våningar. Har inte detta en högst påtaglig påverkan på naturvärdena? Passar detta överhuvudtaget in på Instön utifrån ett samlat intryck när man passerar området?
- ”I västra delen där det är glest med bostäder föreslås exploatering för att balansera (!) bebyggelsen i området. Byggnation föreslås ske med varsamhet om landskap”. Fråga: Hur kan uppförandet av mellan 190-270 bostäder i etapper betraktas som ’varsamt’ och utan påverkan på natur?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande överensstämmelse med Översiktsplanen 2010, exploateringsgrad, kostnadsfördelning, anpassning till naturmiljö i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Planprogrammet ser över vad som kan prövas i detaljplan utifrån Öp2010 och har reviderats med antalet föreslagna bostäder samt att endast föreslå 2 våningar för B1. Efterkommande detaljplanering avgör exploateringsgrad.

Länsstyrelsen bevakar och ansvarar för frågan om riksintresse. Planuppdragen beslutades innan planprogrammet gjordes med stöd i översiktsplan 2010. Synpunkter inhämtas av allmänhet under samråd för eventuell revidering av planförslag.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:234, 2016-03-22

Tycker inte att radhus, parhus och flerfamiljshus ska byggas om Instön är känslig för ny bebyggelse. Fråga: Är det inte för långt till Marstrand för att uträtta ärenden, låta barn gå till skola och fritidshem eller köras till förskolan?

Frågor: Varför ska vägföreningen stå för anläggning av nya vägar inom detta område? Hur ska all trafik inklusive parkeringsplatser få plats utan att störa naturen? Varför hör plötsligt frågan om kommunalt VA ihop men denna jättestora exploatering?

På Instön finns idag trevliga promenadvägar och stigar, varför behövs fler? Behovet av att iordningställa promenadvägar måste väl redan vara tillgodosett med anläggningarna i Marstrand/på Koön?

Med denna stora exploatering kan väl knappast de nuvarande naturvärdena kvarstå? Varför ska Instön exploateras på detta vis?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, anpassning till naturvärden, friluftsliv-promenadstigar, infartsväg och va i yttrande besvaras under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:234, 2016-03-22

Synpunkter på exploateringsgraden. Området är känslig för ny bebyggelse trots det föreslås radhus, parhus och flerfamiljshus. Tycker inte att hyresrätter är en form som passar på Instön, tveksam till om bostadsrätter gör det. Menar att dessa boendeformer kräver bättre kommunikationer och ett helt annat kluster av affärer mm. Det är för långt till Marstrand. Tycker inte att 2-3 vånings flerbostadshus passar in i naturen.

Menar att vägföreningarna inte ska stå för nyanläggning av vägar i området, det åligger exploitören. Ifrågasätter den ökade trafik som den tänkta exploateringen kommer att medföra, kommer att påverka de boende negativt. Föreslagen ny vägdragning verkar helt orimlig om man vill utgå från Instöns naturvärden. När det gäller va-ledningar ska de ju anläggas enligt nationellt beslut oavsett denna exploatering och alldeles oavsett om det är många sommarboende eller ej. Kostnader kring ledningarna är Kungälv kommuns ansvar, dock betalar vi boende anslutningsavgifter precis som alltid. I texten kan man tro att kommunalt Va är avhängt om denna exploatering blir av eller ej och det behöver tydliggöras att så inte är fallet. Varför anlägga promenadstigar och skyltning i det befintliga landskapet? Det finns ju naturliga stigar att nyttja precis som man alltid gjort på ön. Vill bevara de naturliga stigarna och lugnet, inte skapa stadsmässighet med skyltning och anlagda stråk,

Föreslagen utbyggnad tar ingen hänsyn till de stora naturvärdena och det förefaller som om man format förslaget helt efter uppdrag från de privata ägarna. Parkeringsplatser kommer att krävas vid badplatser och byggnader och man kommer bli tvungen att spränga, förstöra befintliga dalgångar och öppna ängar och ta ner mycket fina trädkluster för att få till detta.

Måste utgå från de boende som i många fall bott här i generationer och haft Instön just som en stilla vacker oas att åka till för att få lugn och ro. Eftersträvar inte att Instön ska bli en stadsmässig miljö för det är just detta vi vill bort ifrån. Naturvärdena måste på alla sätt skyddas. Ställer sig starkt kritisk till planprogrammet och ställer sig frågande till Kungälv kommuns incitament att dra igenom denna höga exploatering.

Faktafel i texten:

- Det finns flera fastigheter på ön som har byggrätt på 150 kvm, inte bara en.
- Står att dialogmötet hölls september 2016, det har inte ens varit.
- Kan garantera att de boende på Instön är fler än ”män i övre medelåldern” och att det finns en större demografisk spridning än ni vill få det till i ert underlag.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, naturvärden, friluftsliv- promenadstig, väg och VA samt kostnadsfördelning i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Planprogrammet revideras inför godkännande och i samband med detta ses eventuella fakta fel över. Planprogrammet motiverar förslag om skyltning och stig genom att det tillgängliggör området för allmänheten – som inte känner till de befintliga stigarna.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:344, 2016-03-21

Tycker att omfattningen av ev vägutredning ska ske i samråd med vägföreningen och kostnader för nya vägar till områden märkta B ska bekostas av exploatörerna. Vid ev överlämnande av skötsel och underhåll till vägföreningen ska lantmäteriförrättning bekostas av exploatörerna. Pendel- och ev allmänna parkeringsplatser ska anordnas i anslutning till väg 168. Synpunkter om att det upprättas separata verksamhetsområden, ett för vatten och ett för avlopp. Principerna för bostäder inom område B1 ändras till att omfatta max 2 våningar. Utredning angående båtplatser för föreslagen befolkningsökning ska ingå i planprogrammet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande bostäders höjd, samt kostnadsfördelning, vägutredning, parkerings- och båtplatser i yttrande besvaras under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:55, 1:273, 2016-03-16

Motsätter sig exploatering av Norra Instön så som visats i planprogrammet. Anser att det är en påtaglig överexploatering som får en negativ påverkan på de befintliga fastigheterna.

Motsätter sig att deras mark ingår i de tänkta exploateringsområdena genom att fastigheterna pekats ut som strövområde med anlagda, skyltade gångstigar med tillhörande anläggningar.

Motsätter sig att den detaljplan som gäller för deras fastigheter ska upphävas.

Tycker att planprogrammet saknar en tydlig genomförandebeskrivning bland annat över exploateringsekonomin. En stor brist eftersom kommunen inte avser delta i genomförandet vilket i sig är

förvånande med tanke på vad som sägs om områdets betydelse i de övergripande studierna.

Anser att för att bibehålla värdefull natur och god biologisk mångfald är 0-alternativet den enda tänkbara utgången av detta planprogram.

Anser att kommunen snarast kontaktar fastighetsägarna för ytterligare information och samråd om bland annat genomförandefrågorna eftersom de har många frågor.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, friluftsområden och i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Kommunen ser positivt på att ha en fortsatt dialog med fastighetsägare kring den detaljplan som föreslås upphävas. I planhandlingar till fortsatta detaljplaner redogörs för exploateringsekonomi. Då detta planprogram håller en övergripande nivå som pekar på riktlinjer för Norra Instöns utveckling kan en genomgörande beskrivning av bl.a. exploateringsekonomi ge otydlig information.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:268 och Fastighetsägare Instön 1:145, 2016-03-14

Uppfattar syftet som att omvandla Norra Instön från fritidshusområde till ett blandat område med såväl fritids- som helårshus. Längs Bohuskusten finns ett flertal exempel på sådana områden där marknadskrafter lett till mycket tveksamma resultat, ofta föranlett av att fritidshusägarna inte kunnat bära de infrastrukturkostnader som omvandlingen föranlett.

250 nya bostäder innebär en ytterligare belastning av de mest attraktiva delarna till vilka våra gångstigar, midsommaräng samt bad- och båtplatser hör. Genom Instölid Ideell förening (nu ekonomisk) anlagt, finansierat och underhållet dessa anläggningar som alla ligger på deras stamfastighet och/eller på samfällighet där alla är delägare. Förutsätter att planprogrammet kompletteras med ytterligare platser för sådana anläggningar.

Större båtplatsanläggningar bör inte göras i Tjällviken då stora delar av viken är grund och bottenbeväxt med ålgräs (plantskola för småfisk). I kommande detaljplaner måste de boendes intressen gentemot allmänhetens regleras.

Den direkta påverkan av planarbetet på fastighetsägarna är eventuell ökad byggnadsarea. Förutsätter att de kvaliteter som finns i äldre detaljplaner beaktas i dessa förtättningsområden. Exempel på sådant är bygggrättnens placering med hänsyn till utsikt. Friggebodar och Attefallhus på prickad mark får inte förekomma.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, komplementbyggnader, bad och båtplatsanläggningar i yttrande besvaras under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instölid, 2016-03-04

Motsätter sig viss förtätning om det innebär att någon eller några nya tomter förläggs i anslutning till fastighetsägarens hus och deras tomter på Instölid 66, som ligger inom området Instölid förening.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad i yttrande besvaras under generella synpunkter. Planprogrammet är av övergripande karaktär, möjlighet till överklagan av grannar i sker i samband med en bygglovsprocess alternativt detaljplaneprocess.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:343 , 2016-03-06

Det är positivt att Kungälv kommun vill planlägga kustområdet ut mot Marstrand för fritids och bostadsutveckling. Det kommer förbättra grundförutsättningarna även för befintlig bebyggelse.

Området norra Instön är i huvudsak bebyggt med fritidsbostäder. Inom planområdet finns även äldre gårdar som samhällsbildningen utgår ifrån, och det är en viktig del av kulturmiljön. Den i programmet föreslagna exploateringen bör bli varsam både till utbredning och mängd. För att området skall utvecklas i enlighet med Kungälv kommunens önskemål är det varken nödvändigt eller lämpligt med s.k. trevåningslimpor. Exploateringsprinciperna i området bör utgå från befintlig byggnadsmiljö och förtäta med liknande bebyggelsestruktur. Mindre enheter är att föredra framför stora enheter. Lämpliga begränsningar är ca 50 - 100 kvm BYA samt max 2 våningar plus vind per byggnad vilket fyller de behov och funktioner som eftersträvas i planhandlingarna. Varierade upplåtelseformer och boende samt funktioner för ”plus 65” är intressant och önskvärt i området för att möjliggöra framtida boende för äldre. Det är viktigt att även sådan fill-in bebyggelse och styckning av tomter ej hindras till förmån endast för de uppenbara planområdena som ligger till grund för planprogrammet. Det är viktigt att sådan tomtavstyckning/bebyggelse kan kompletteras detaljplaneringen. Det krävs trafikutredning för att visa på genomförbarhet av planprogram. Generellt skall samtliga investeringar avseende väg och trafik som krävs för att åstadkomma önskad exploatering bekostas av exploitörer/fastighetsägare.

Det blir nödvändigt med en ny infart från väg 168. Befintlig avfart är farlig. Det är inte möjligt att öka exploateringsgraden i området med så många nya bostäder utan en bättre infart. Dessutom är det nödvändigt med en besöks och pendelparkering i anslutning till denna avfart för att tillgodose rimliga krav på miljö, trafiksäkerhet och parkering för besökare och pendlare. Det finns idag brister i VA-funktionerna för befintligt bebyggelse på vissa delar av norra Instön. Framförallt tillgången på färskvatten är begränsad. Vi ber Kungälv att inom ramen för planprocessen skyndsamt arbeta fram möjligheten till en kommunal färskvattenanslutning för befintliga fastigheter redan nu. Båtfrågan behöver hanteras och en båtutredning behövs i detaljplan. För en boendeförtätning skall vara lämplig är det viktigt att även skapa tillgång till båtplatser så att de flesta nya bostäder kan få tillgång till en lämplig båtplats per bostad.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras och beaktas. Synpunkter gällande exploateringsgrad, båtplatser, väg och VA i yttrande besvaras under generella synpunkter. Planprogrammet kompletteras med resonemang kring båtplatser och planprogrammet revideras med hänsyn till prövning av högst 2 våningar.

YTTRANDE

Fastighetsägare 1:263, 2016-04-02

Planförslaget beaktar inte ÖP. Planförslaget har mycket stor påverkan på miljön och kan förändra hela karaktären och landskapsbilden på Norra Instön. Det är inte planerat för båtplatser. Standarden på väg 168 är undermålig och kollektivtrafiken når inte upp till efterfrågan under sommartid.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande koppling till Översiktsplanen 2010, exploateringsgrad, infartsväg och väg 168, båtplatsanläggningar i yttrande besvaras under generella synpunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Instön 1:256, 2016-02-25

Synpunkter om att politiken inom kommunen 2007 hävdade att Instön ska utvecklas och ha fler permanentboende samt att ön inte ska hårdexploateras utan byggas ut varsamt. Menar att planprogrammet går stick i stäv med politikens uppfattning och att boende på Instön reagerar på detta. Är inte emot en utveckling men tycker att exploateringen borde läggas på en för alla acceptabel nivå, ca 75 bostäder och inte 3-vånings flerfamiljshus. Konsekvenser för Instöns karaktär och naturvärden.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad i yttrande besvaras under generella synpunkter.

BOENDE, ARRENDATORER

YTTRANDE

Privatperson, 2016-04-02,

Samma synpunkter som fastighetsägare Instön 1:354, 1:256, 1:49, 2016-03-31

Flera fastighetsägare har undertecknat följande yttrande;

Undrar var i planprogrammet synpunkter angående miljöaspekter, naturvärden etc. från tidigare samrådsmöten osv kommer till uttryck? Anser att Instön ska utvecklas varsamt med stor hänsyn till naturmiljö och landskapsbilden. Vill bevara områdets kvaliteter... på vilket sätt beaktas detta i planprogrammet? Tycker inte att planprogrammet överensstämmer med ÖP. Helt orimligt och oacceptabelt att föreslå ca 250 nya bostäder på Instön, nästan en tre dubbling av befintliga bostäder. Tycker inte att planprogrammet har något som helst stöd eller förankring i ÖP.

Anser att föreslagna planer kommer att ha mycket stor påverkan på miljön och helt förändra karaktären och landskapsbilden på Norra Instön. Känns som kommunen har totalt missat att i princip alla boende på Instön har båt. Antar att eventuella tillkommande har samma önskan. Var är det planerat en marina för alla dessa boenden och var ska alla gäster till dess boende parkera?

Förvånar fastighetsägaren att kommunen försöker få Marstrand att vara en tätort där vårdcentral, apotek och bensinstation lagts ner. Tycker att Marstrand är en tyst vinterort. Tror att de flesta som flyttar till

Instön också kommer att bo där sommartid. Väg 168 är miserabel och stundtals oerhört tungt belastad. Utöver sommartiden är också kollektivtrafiken obetydlig. Tycker att kommunen ska omarbета/revidera planprogrammet med balans och förnuft. Unika och vackra berg som sprängs i sönder går inte att reparera eller återställa.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande överensstämmelse med Översiktsplan 2010, exploateringsgrad, anpassning till natur och kulturmiljö, båtplatser och parkering i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Planprogrammet innehåller en redovisning av de synpunkter kring värden som framkom på workshop.

YTTRANDE

Boende Djupuddsvägen, 2016-04-06

Som sommarboende på Djupuddsvägen på Instön sedan många år tillbaka har vi stor förståelse för kommunens önskemål om att fler ska få tillgång till den rika kultur- och naturmiljö som Instön utgör. Men om området skall bevara sin karaktär tror vi att några saker bör beaktas:

Vi tror att en viss omfattning av ny bebyggelse och utveckling av befintliga anläggningar kan vara positivt för Instön. Däremot är vi tveksamma till såpass mycket ny bebyggelse som föreslås i planprogrammet eftersom en så kraftfull exploatering riskerar att skapa en främmande ny bebyggelsemiljö snarare än att ta tillvara och bygga vidare på den kultur- och naturmiljö som finns idag och som också förespråkas i planprogrammet.

Planförslaget föreslår att badplatser ska ligga på enskild mark. Var ska alla nya badgäster, båtägare och nya boende på Instön parkera sina fordon? Förslaget föreslår en utveckling av befintliga badplatser men vem ska bekosta detta? Vem ska drifva och sköta detta som allmän badplats?

Vi förstår tanken att placera ny bebyggelse i kluster men vi tror att kluster om 30-40 nya hus är alldeles för mycket om man ser till befintlig bebyggelse som idag och historiskt består av kluster om 4-5 hus. Vi förstår tanken om blandade upplåtelseformer men känner att radhus och parhus är det mest främmande i miljön om man ser till den befintliga bebyggelsen. Vi anser att man bör dra ner på exploateringsgraden och att omfattningen av ny bebyggelse bör betänkas noga. Angående den nya vägen som ska gå i dalen vid Sjöängen där översvämningrisk råder undrar vi hur denna väg skall konstrueras för att undvika översvämningrisken? Hur ska vägen drifvas? Är detta en kommunal angelägenhet eller vägföreningens åtagande? Även om man får exploatören att bekosta anläggningen av en ny väg så kommer driften att uppehålla vägens standard bli ett problem.

Krav på tillgängligheten är bra men det kräver en stor insats för att lyckas med detta i Instöns bergiga terräng. Vem ska sköta och drifva detta? Ett enkelt stigsystem finns redan på ön och det är inte säkert man behöver nyanlägga ett sådant. Men ett enkelt stigsystem är inte tillgängligt för alla och ska man skapa ett tillgängligt stigsystem tror vi att det kommer kräva väldigt stora insatser som får stor påverkan på Instöns rika natur- och kulturmiljö.

Tillgänglighet för parkeringsplatser kräver mycket yta. Detta talar för att minska omfattningen på nyexploateringen om man vill behålla Instöns skala och karaktär.

Kommunen kräver en väldigt hög standard på vägar och anläggningar, vilket vi uppskattar, men vi tror också att en förutsättning för att detta skall lyckas är om dessa platser planläggs som allmän platsmark och att kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa. Det är mycket att kräva av en liten

vägförening att hålla så hög standard. Antingen får man sänka kraven eller se att kommunen måste gå in och drifta för att garantera att önskad standard bibehålls. Detta måste regleras i detaljplanen. Ingen enskild aktör kan klara detta åtagande. Vi ser en stor risk att vägföreningen inte klarar dessa ekonomiska och praktiska åtaganden och då faller allt tillbaka på kommunen.

Vi anser att man bör dra ner på exploateringsgraden och att omfattningen av ny bebyggelse bör betänkas noga. Kommunen kräver en väldigt hög standard på vägar och anläggningar, vilket vi uppskattar, men vi tror också att en förutsättning för att detta skall lyckas är om dessa platser planläggs som allmän platsmark och att kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa. Vi förstår tanken att placera ny bebyggelse i kluster men vi tror att kluster om 30-40 nya hus är alldeles för mycket om man ser till befintlig bebyggelse som idag och historiskt består av kluster om 4-5 hus.

Vi förstår tanken om blandade upplåtelseformer men känner att radhus och parhus är det mest artfrämmande i miljön om man ser till den befintliga bebyggelsen.

Frågor;

Angående den nya vägen som ska gå i dalen vid Sjöängen där översvänningsrisk råder undrar vi hur denna väg skall konstrueras för att undvika översvänningsrisken? Hur ska vägen driftas? Är detta en kommunal angelägenhet eller vägföreningens åtagande? Planförslaget föreslår att badplatser ska ligga på enskild mark. Var ska alla nya badgäster, båtägare och nya boende på Instön parkera sina fordon?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas gällande exploateringsgrad genom att område B3 a,b och c utgår ur planprogram. Planprogrammet revideras även med hänsyn till område B1 där 2 våningar förordas och övergripande gestaltungsprinciper tydliggörs. Planprogrammet förtydligas gällande fortsatt detaljplanearbete.

Övriga synpunkter noteras. Synpunkter i yttrande gällande infartsväg, bad- båt- och parkeringsplatser, exploateringsgrad besvaras generellt under generella synpunkter.

ÖVRIGA

YTTRANDE

Privatperson, 2016-01-28

Som utnyttjare av friluftslivet på Norra Instön blir jag oerhört bestört av Kungälv's kommuns planprogram. Skall någon mark kunna beträdas i egenskap av allemansrätten?

Trots utökat strandskydd kommer det i stort sett vara omöjligt att utnyttja de få platser som finns kvar åt friluftsliv om man inte tar sig från havet med båt.

I slutet av 90-talet var Norra Instön bebyggd. I dag är Norra Instön bebyggd. Hänvisar här till bilagor 1 och 2. Om planprogrammet för Norra Instön leder till detaljplaner för hela planområdet samt om den Norra delen av Norra Instön bebyggs enligt gällande detaljplan se bilaga 3. Det är en oroväckande utveckling som jag hoppas kommunen snart inser håller på hända. Idag finns det ett rikt djurliv där man ofta träffar på stora djur som rådjur. Vad skall dessa djur hålla till och hur skall jag som privatperson orientera mig mellan alla hemfridszoner (för info se bilaga 4) om alla detaljplaner bebyggs? Bebyggs alla detaljplaner på det sättet detaljplanlagt område gjort hittills kommer jag som privatperson inkräkta på någons hemfridszon så länge jag håller mig utanför området K1 (en åker på 200x250m i planprogrammet). Av de kvarvarande strandskyddsytorna finns:

1) Söholmen (Norr om 1:55 och 1:273)

- 2) Ca 300m bred berghäll med insyn till både 1:236 och 1:273.
- 3) Badplatsen KT2 (i planprogrammet)
- 4) Ca 200x400m Norr om 1:5

Med kommunens agerande i frågan om B3c (i planprogrammet) så verkar man inte kunna vara säker på att strandskydd håller bebyggelse borta från de ovan nämnda punkterna heller. De ovan nämnda ytorna utgör ca 20 % av hela ytan, resterande 80 % kan bli detaljplanelagt om detta planprogram antas.
PS: Området K1 utgör ca 5 % av hela Norra Instön. I New York upptar central park 6 % av Manhattans yta.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande exploateringsgrad, friluftsområde och anpassning till natur i yttrande besvaras under generella synpunkter.

YTTRANDE

Privatperson, 2016-04-03

Alternativa lösningar bör presenteras. ÖP redovisar en lägre exploateringsgrad som man bör ta hänsyn till. Det pratar också om i ÖP att man främst ska göra en omvandling av befintliga områden. Detta borde ändras i planprogrammet.

Planprogrammet bör kompletteras med mer mål och principer som ska gälla för hela Norra Instön. Oavsett om man bygger väg, hus eller anlägger strövstigar, ska de uppfylla de generella principerna. Trafiksituationen på väg 168 är inte hållbar, och man behöver se över trafiksäkerheten på vägen. I takt med att byggnationen ökar så behöver även säkerheten för väg 168 ses över. Viktigt att se över behovet av förändring av trafikrytmen på Instön som framtida grannby till Marstrand. De åtgärder som presenteras för Tjuvkil är bra utgångspunkter.

Texten om den tekniska försörjningen är så detaljerad att den kan hämma den kreativitet som behövs för att nå programmets mål om bykänsla, bevarande av naturlandskap mm. Låt istället en kommande vägutredning ta hand om hur de generella kraven ska klaras, och skapa en programtext som ska användas för att granska resultatet av nästa utredning, istället för att beskriva precis vad utredaren ska föreslå.

Viktigt att utveckla ett avsnitt om hur förslag till byggnation bidrar till en hållbar utveckling. Viktigt att komplettera ett avsnitt i programmet som ställer krav på hållbar utveckling. Kan bl.a. handla om att ställa krav på exploatörer.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande överensstämmelse med Översiktsplan 2010, exploateringsgrad, etappindelning, infartsväg i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Planprogrammet presenterar endast övergripande möjligheter och inom dessa finns flera olika alternativa lösningar i detaljplaner.

YTTRANDE

Ekuddens Samfällighets Förening - Fastighetsägare Instön 1:52, 1:403, Instön:404, Instön 1:405, 2016-04-05

Planprogrammet följer inte kommunens översiktsplan, inte minst när kommunen skriver ”Instön bör när det gäller bostäder utvecklas varsamt med stor hänsyn till naturmiljö och landskapsbilden”.

Etableringen av lösningar för VA till befintliga fastigheter måste vara klara innan någon ny byggnation kan tillåtas starta. Planering och beslut om en kommunal utbyggnad för VA på Norra Instön bör inkludera hela området från väg 168 till våra fastigheter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande överensstämmelse med Översiktsplanen 2010, exploateringsgrad och VA i yttrande besvaras under generella synpunkter.

YTTRANDE

Norra Instöns vägförening, 2016-04-03, 2016-02-17(begärde förlängd svarstid)

Norra Instöns Vägförening (NIV) efterfrågar en vägutredning och är beredda att delta i en sådan utredning, dock kommer föreningen inte att delta i finansieringen av utredningen, framtida anläggningskostnader, eventuella lantmäteriförrättningar eller andra kostnader som kan uppkomma vid eventuell framtida exploatering. Vill att kostnaderna till fullo ska bäras av exploatörerna.

NIV anser att programmet bör behandla behovet av parkeringsplatser, både för boende och besökande. Vägarna är enskilda och endast tillgängliga för de boende, programmet bör därför beakta att en parkering för besökande arrangeras vid väg 168.

NIV kan tänka sig att överta ansvar och drift för nya vägvagnsnitt, men först efter att föreningen vid besiktning godkänt dessa.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande infartsvägen, kostnadsfördelning, parkeringsplatser i yttrande besvaras under generella synpunkter

YTTRANDE

Naturskyddsföreningen Kungälv, 2016-04-04

Synpunkterna grundar sig i områdets närhet till kustzonen och riksintressena för naturvård och friluftsliv, strandskydd och främjandet av friluftslivet. Hushållningsbestämmelser för området kräver att ingen ny exploatering får ge påtaglig skada på natur- eller kulturintressen. Anser att Instön lämpar sig för en varsam utbyggnad om hänsyn tas till de värden som finns i delar av området.

Bifogar ett inventeringsunderlag från Bohusläns flora som man vill ska medtas i den fortsatta planeringen så att de värdefulla växterna som pekats ut skyddas.

Vid iordningsställande av vandringsleden vid 1 behöver natur och kulturvärdena i ravinen skyddas. Detta kan göras genom att dra leden vid norrsidan av ravinen och utnyttja berg och bygga spång där det behövs.

Viktigt att minimera sprängning av berg och att husen delvis byggs på berg och pålar, och att inga hus byggs så att de blir högsta punkterna. Efterfrågar en karta med natur- och kulturvärdena inritade på samma karta som bebyggelsen. Anser att de nya husen bör byggas enligt senaste passivhus-koncept. Viktigt att informera entreprenörerna och de boende om de natur- och kulturvärden som finns i området. Detta så att de inte riskerar att förstöras utan att de istället förskönar området.

Försök att undvika den nya vägsträckningen genom en mindre ändring närmast Marstrandsvägen för att minska påverkan på naturvärdena i dalen. Diket behöver ett bra skyddsavstånd. Bifogar 2 bilder med förklaringar.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande koppling till Översiktsplanen 2010 och exploateringsgrad och va i yttrande besvaras under generella synpunkter.

Gällande synpunkt kring passivhus är detta ett särkrav som vi ej kan bestämma, däremot strävar kommunen för att uppmuntra till energieffektivt byggande.

Planprogrammet revideras inför godkännande av politiken.

YTTRANDE

30/Tjörns Kommun, 2016-03-23

Föreslagen utveckling innebär ett stärkt underlag för kollektivtrafik mellan regioncentrum och kustområdet, vilket på sikt förväntas kunna ge positiva effekter även för Tjörns kommun. Kommunen har i övrigt inte något att erinra eller tillägga.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

YTTRANDE

Bohus Räddningstjänstförbund, 2016-03-22

Räddningstjänstens sammantagna bedömning är att planprogrammet på ett tydligt och överskådligt sätt redogör för hur Kungälv kommun avser att utveckla området för att möjliggöra fler åretruntboende och besökare till ön.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

YTTRANDE

26/Vattenfall, 2016-03-22

Har inte hunnit sätta ihop ett yttrande från Vattenfall i tid och begärde förlängning av svar. På grund av exploateringen behöver elnätet sannolikt förstärkas med nya transformatorstationer. E-områden för stationer och ev markreservat för ledningar kan behövas i planområdet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. E-områden säkerställs vidare i detaljplaneskedet.

Privatperson, 2016-03-07

Fastighetsägare har synpunkt på otydliga kartor och felaktiga uppgifter kring öppettider för utställningsplatser och begär tydligare underlag att ta ställning till samt svar på frågor kring tider för utställning, tydligare kartmaterial samt sista dag för inlämning av synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

Kommunen har hänvisat till sin hemsida vilken innehåller all information om planprogrammet, öppettider samt samråd tid. Kommunen avser förtydliga kartor inför revidering av planprogram och önskar kunna bli tydligare i sin kommunikation och material.

YTTRANDE

Marstrands Båtförening, 2016-02-29

Synpunkter om att planera in bryggor för fritidsbåtar samt möjligheter till vinterförvaring. Hamnen i Marstrand är redan maximalt utnyttjad.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Synpunkter gällande planering av nya båtplatser i yttrande besvaras under rubriken båtplatser i generella synpunkter.

YTTRANDE

Bredband i Marstrand Ekonomisk Förening, 2016-02-24

Det finns fiber på Instön och specifikt i det aktuella området. Föreningen vill vara med i processen från början eftersom det borde vara intressant att erbjuda fiberuppkoppling i de nya bostäderna.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Kommunen ser positivt på att föreningen vill vara med i ett tidigt skede, föreningen avses kontaktas vid fortsatt detaljplaneläggning.

YTTRANDE

Skanova AB, 2016-02-16

Bifogar en karta över Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område. Utefter norra sidan av väg 168 har Skanova ett viktigare kabelstråk till vilket största hänsyn bör tas i samband med ombyggnad/nyanläggning av tillfartsvägar.

Skanova har inget att invända mot planprogrammet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras. Kommunen avser komplettera planprogrammet med uppgift om att ett viktigt kabelstråk löper längs med norra sidan av väg 168 förbi planprogramsområdet.

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

SAMHÄLLSBYGGNAD 2017-01-02

Maartje Hermans
Planchef

Jessica Andersson
Planhandläggare

Medverkande tjänstemän; Kristina Hellström/TGP, Annelie Svensson/VA, Elisabeth Wigen/VA, Emelie Carlsson/Planering
Saba Shariari/Planering, Torbjörn Nilsson/Planering