



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2021/1047
2023-06-08

Granskningsutlåtande

Detaljplan för besöksanläggningar m.m.

ARENAOMRÅDET VID YTTERN, ROLLSBO 1:32 M.FL.

i Rollsbo, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE	3
SAMMANFATTNING	3
INKOMNA SYNPUNKTER	5
STATLIGA MYNDIGHETER	5
1. LÄNSSTYRELSEN (2023-03-28)	5
2. LANTMÄTERIET (2023-03-14)	8
3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2023-03-21)	8
4. TRAFIKVERKET (2023-03-08)	9
5. SKOGSSTYRELSEN (2023-03-27)	9
STATLIGA BOLAG	9
6. VATTENFALL, 2023-03-15	9
7. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2023-03-03)	9
REGIONALA ORGAN	9
8. VÄSTTRAFIK (2023-02-27)	9
9. POLISEN (2023-03-01)	10
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	10
10. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2023-04-24)	10
SAKÄGARE	11
11. FASTIGHETSÄGARE 1, YTTERBY IS (2023-03-14)	11
12. FASTIGHETSÄGARE 2, TEGA 1:2 (2023-03-27)	12
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER	13
13. PRIVATPERSON 1 (2023-03-07)	13
14. PRIVATPERSON 2 (2023-03-08)	14
15. PRIVATPERSON 3 (2023-03-10)	14
16. PRIVATPERSON 4 (2023-03-14)	14
17. PRIVATPERSON 5 (2023-03-22)	15
18. PRIVATPERSON 6 (2023-03-25)	15
19. PRIVATPERSON 7 (2023-03-26)	16
20. PRIVATPERSON 8 (2023-03-27)	16
21. PRIVATPERSON 9 (2023-03-24)	17
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	19

INLEDNING

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Arenaområdet vid Yttern har varit utställt på granskning under perioden 23 februari 2023 till 27 mars 2023. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos kundcentret i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Kungörelse om granskning har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälv-Posten och Göteborgs-Posten.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 7 april 2022 till 6 maj 2022. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos kundcentret i Stadshuset, på Mimers hus samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd anslags på kommunens officiella anslagstavla och annonserades i Kungälv-Posten och Göteborgs-Posten. I Stadshuset hölls öppet hus för allmänheten 25 april 2022.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING

Under granskningstiden har 21 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har tio skrivelser inkommit. Från sakägare har två skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har noll skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har nio skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet. För att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2021/1047.

Sammanfattningsvis har de synpunkter som inkommit från privatpersoner främst handlat om parkering och tillkommande trafikflöden. Från fastighetsägare har synpunkter kring befintliga parkeringsplatser inkommit samt detaljplanens påverkan på vattenflödena i Kyrkebäcken och negativ påverkan på fastigheterna nedströms arenaområdet. Statliga myndigheter har de flesta inget att erinra men de som väl framfört synpunkter har bemötts genom justering av planhandlingarna.

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter för två överprövningsgrunder, miljökvalitetsnormer för vatten samt dagvattendammarnas stabilitet vilket också SGI hade synpunkter på.

Inför antagandet har kommunen kompletterat dagvattenutredningen och PM för bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/Ytterbybäcken och Nordre älv. Den geotekniska utredningen som behandlar dagvattendammarnas stabilitet och den bergtekniska utredningen har också justerats.

Egenskapsbestämmelser som reglerar skydd mot översvämning vid skyfall har justerats på plankartan och avsnitt i planbeskrivningen rörande *risk, bebyggelse, geoteknik, miljökvalitetsnormer, trafik* samt *fornlämningar* har justerats.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

I tabellerna nedan framgår vilka synpunkter som ej tillgodosetts. Alla frågor kan och får inte regleras i en detaljplan, till exempel parkeringsavgifter, hastighet på vägar och

energianvändning. Synpunkter på dessa och liknande frågor som inte kan regleras i detaljplan framgår därför inte under synpunkt som ej tillgodosetts.

GRANSKNINGSYTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT FRÅN GRANSKNINGEN SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	
2. Lantmäteriet	X		
3. SGI		X	
4. Trafikverket	X		
5. Skogsstyrelsen	X		
6. Vattenfall	X		
7. Skanova		X	Eventuell flytt av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den part som initierar åtgärden.
8. Västtrafik		X	
9. Polisen		X	
10. Miljö- och byggnadsnämnden		X	Det är fortfarande oklart om miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.
11. Fastighetsägare 1		X	
12. Fastighetsägare 2		X	En analys för hela Kyrkebäcken måste göras för att få en nulägesbild av bäckens status. Våra problem med återkommande översvämningar och erosion flera gånger om året belyses inte i skyfallsutredningen. Plankartan bör justeras så att bestämmelser som reglerar dagvattenhantering på kvartersmark preciseras och anger den kvantitet som ska fördröjas.
13. Privatperson 1		X	Behåll parkeringen vid Yttern i sin nuvarande utformning som den är och lägg parkområdet mellan Marstrandsvägen och befintlig parkering.
14. Privatperson 2	X		
15. Privatperson 3	X		
16. Privatperson 4		X	Behov av planskild korsning för oskyddade trafikanter vid väg 168.
17. Privatperson 5	X		
18. Privatperson 6		X	Ej lämpligt att anta detaljplanen. Den trafikutredning som gjorts är inte tillräcklig. En trafikanalys behöver göras med förutsättningen att Karebylänken inte är byggd.
19. Privatperson 7	X		
20. Privatperson 8		X	Marstrandsvägen ska inte kommunaliseras utan vara i Trafikverkets regi. Ingen ny utfart/infart behövs till arenaområdet. Hållplatsen vid Rollsbokrysset ska inte behöva byggas om.

21. Privatperson 9		X	Ej lämpligt att anta planen utan den kan behöva omarbetas och/eller så måste genomförandetiden anpassas så att byggstart av trafikallstrande anläggningar inte sker förrän tidigast då Karebylänken börjar byggas.
--------------------	--	---	--

SAMRÄDSYTTRANDE FRÅN	SYNPUNKT FRÅN SAMRÅDET SOM EJ TILLGODOSETTS
Miljö- och byggnadsnämnden (samrådsredogörelsen)	Ytterligare utredningar av trafikbuller och buller inom planområdet ska göras. Bullerskydd ska uppföras vid parken inom den del där skatepark planeras. Hela fotbollsområdet bör tas med i planområdet.
Fastighetsägare Cylindern 1 och 3 (samrådsredogörelsen)	Marken som är planlagd för NATUR i planrådets nordvästra hörn vid Truckgatan bör minskas för att möjliggöra passage för gående längs med berget.
Fastighetsägare Kastellegården 1:277 (samrådsredogörelsen)	Befintlig parkering vid fotbollen ska behållas i sin nuvarande utformning.
Privatperson 2 (samrådsredogörelsen)	Kommunen bör undersöka fladdermusfaunan då det finns ett stort parti med sälj och fuktig mark i den södra delen av avgränsningen som troligtvis kan vara jaktbiotop åt brunlångöra.

INKOMNA SYNPUNKTER

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2023-03-28)

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

MOTIV FÖR BEDÖMNINGEN

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning

Länsstyrelsen befarar däremot att det finns risk för att planen kan leda till att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämpligt med hänsyn till risken för erosion.

Dessa frågor behöver hanteras enligt nedanstående för att länsstyrelsen inte ska ta in planen för prövning.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

I Länsstyrelsens samrådsyttrande lyftes att resonemanget avseende påverkan på miljökvalitetsnormer för Nordre älv behövde vara tydligare kopplat till recipientens miljökvalitetsnormer. Detta har delvis genomförts men det finns fortfarande föroreningar, tex fosfor, som är utpekade i VISS som en förorening som kan påverka statusen för Nordre älv som tillåts öka efter exploateringen. Länsstyrelsen behöver därför en tydligare motivering, kopplat till gällande miljökvalitetsnormer, till varför det är acceptabelt att de föroreningar som ökar tillåts öka. Att främsta delen av föroreningarna kommer från andra platser är inte helt relevant då det är den aktuella planens påverkan som bedöms. Planen är del av den kumulativa påverkan som sker på vattenförekomsten från urban markanvändning.

Kommentar: I granskningsversionen av dagvattenutredningen gjordes renings- och föroreningsberäkningar för den yta som utgör planområdet. Inför antagandet av detaljplanen har renings- och föroreningsberäkningarna reviderats och man har i de reviderade beräkningarna utökat beräkningsområdet till att omfatta även uppströms liggande avrinningsområden. Planerade åtgärder för uppströmsområdena görs främst för att utjämna flöden och säkra detaljplaneområdet vid skyfall. Dock har dessa utjämningsåtgärder en inte försumlig renade effekt.

De reviderade beräkningarna visar att den sammantagna reningseffekten är mycket god. Samtliga föroreningshalter minskar väsentligt efter exploateringen och möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms inte äventyras på grund av detaljplanen.

PM för Bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken har också reviderats angående föreslagen dagvattenhantering och planens påverkan på recipienten.

Stabilitet

PM: Geoteknik gör bedömningen att kvicklera bara förekommer vid damm A. Vad vi kan se har endast två borrhållningar på hela området undersökts med avseende på sensitivitet (kvikclera) och i båda punkterna har kvicklera påträffats. SGI bedömer att underlaget inte är tillräckligt omfattande för att kunna utesluta förekomst av kvicklera även vid de andra dammarna. Se SGI:s yttrande, daterat 2023-03-20.

Kommentar: Efter granskningen har PM Geoteknik uppdaterats vad gäller stabilitetsberäkningar och kartering av erosionsförhållanden. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden är tillfredställande för samtliga dagvattendammar även om det skulle förekomma kvicklera på platsen där dammarna ska byggas.

Eftersom stabilitetsberäkningarna visar på godkänd säkerhetsfaktor även i kvickleraförhållanden bedömer kommunen att inga ytterligare provtagningar är nödvändiga i detaljplaneskedet.

Om geometrin för dagvattendammarna skulle förändras vid detaljprojekteringen så rekommenderas det dock att göra kompletterande provtagningar för att kartera förekomsten av kvicklera.

Stabilitetsberäkningarna visar att stabiliteten mot blivande dagvattendammar är känsliga och dammarna ska därför skyddas mot erosion.

SYNPUNKTER PÅ GRANSKNINGSHANDLINGEN

Risk för översvämning, Skyfall

Skyfallsutredningen samt planbeskrivningen beskriver på ett genomarbetat sätt konsekvenserna vid ett skyfall och kommunen har kompletterat planhandlingarna med föreslagna åtgärder från skyfallsutredningen. Föreslagna åtgärder såsom lägsta nivå för färdigt golv, markens lutning och fördörjningsytor finns säkerställda i plankarta, vilket är bra.

Kommentar: Noteras.

Risk för olyckor

Kommunen har hanterat riskerna inom planområdet på ett genomarbetat sätt. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats efter de synpunkter som Länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet vad gäller entréer och stadigvarande vistelse, vilket är positivt. Kommunen skriver i planbeskrivningen att nödstopp av ventilationssystem för teknikutrymmen med giftiga gaser hanteras i bygglovsskedet, vilket är en godtagbar lösning. I samrådsskedet lämnade Länsstyrelsen en synpunkt om skyddsavstånd på 50 m mellan teknikutrymme för ammoniak och klorhantering till känslig bebyggelse. Kommunen skriver i planbeskrivningen att vid placering och utformning av teknikutrymmen för ammoniak och klor är avstånd till eventuella övernattningslokaler och lokaler där många människor vistas en faktor att beakta. För att öka tydligheten kan kommunen komplettera med att detta avstånd bör vara minst 50 m.

Kommentar: I planbeskrivningen har information lagts till om att det ska vara minst 50 meter mellan teknikutrymme för ammoniak och klor och luftintag och huvudentréer.

Markföroreningar

Inga föroreningar hade påträffats över MKM (aktuell markanvändning). I planbeskrivningen anger kommunen att den kommunala miljömyndigheten ska underrättas om föroreningar påträffats vid undersökningar. Därav anser Länsstyrelsen har kommunen har hanterat frågan tillräckligt.

Kommentar: Noteras.

SYNPUNKTER ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Artskydd

Planbeskrivningen innehåller nu de uppgifter som behövs för att bedöma om detaljplanen möter hinder av artskyddsbestämmelser eller inte. Länsstyrelsen bedömer att de försiktighetsmått som redovisas i planhandlingarna är tillräckliga för att skyddade arter inte ska påverkas på ett otillåtet sätt.

Kommentar: Noteras.

Markavvattning

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Kommentar: Noteras.

Vattenverksamhet

Vid pålning och schaktning kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11

kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Kommentar: Noteras.

2. LANTMÄTERIET (2023-03-14)

Lantmäteriet har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentar: Noteras.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2023-03-21)

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet 2022-04-28 dnr 5.2-2204-0333 och hade då synpunkten att stabiliteten för planerade dagvattendammar behövde klarläggas.

Geoteknik

PM: Geoteknik [5] gör bedömningen att kvicklera bara förekommer vid damm A. Vad vi kan se har endast två borrhållningar på hela området undersökts med avseende på sensitivitet (kvikclera) och i båda punkterna har kvicklera påträffats. SGI bedömer att underlaget inte är tillräckligt omfattande för att kunna utesluta förekomst av kvicklera även vid de andra dammarna. Enligt vår bedömning bör följaktligen kravet på säkerhetsfaktor för kvicklera ($F_{EN} > 1,1$) gälla för samtliga sektioner.

SGI gör bedömningen att det inte är lämpligt att redan i planskedet ha så små marginaler att man behöver ta hänsyn till tredimensionella effekter för att räkna hem en permanent slänt när det förekommer kvicklera.

Kommentar: Efter granskningen har PM Geoteknik uppdaterats vad gäller stabilitetsberäkningar och kartering av erosionsförhållanden. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden är tillfredställande för samtliga dagvattendammar även om det skulle förekomma kvicklera på platsen där dammarna ska byggas.

Eftersom stabilitetsberäkningarna visar på godkänd säkerhetsfaktor även i kvickleraförhållanden bedömer kommunen att inga ytterligare provtagningar är nödvändiga i detaljplaneskedet.

Om geometrin för dagvattendammar skulle förändras vid detaljprojekteringen så rekommenderas det dock att göra kompletterande provtagningar för att kartera förekomsten av kvicklera.

Stabilitetsberäkningarna visar att stabiliteten mot blivande dagvattendammar är känsliga och dammarna ska därför skyddas mot erosion.

Bergteknik

I bergteknisk undersökning, underlag [6] bedöms risken för ras som låg. SGI gör ingen annan bedömning. I samma underlag framhålls även följande:

"I enlighet med vad som regleras i detaljplanen ska en bergsakkunnig involveras för en bergteknisk bedömning gällande exempelvis stabilitetshöjande åtgärder och dimensionerande grundtryck om sprängningsarbeten, bergschaktning eller avtäckning av bergöveryta utförs."

Vad SGI kan se finns det ingen reglering av detta i planen. SGI vill lyfta frågan hur så kan ske och även lägga till att den aktuella bedömningen av bergteknisk sakkunnig bör inkludera

behoven av framtida underhåll av befintliga och konstruerade bergslänter, så att dessa kan hållas långsiktigt stabila.

Kommentar: PM bergteknik har reviderats och förtydligats kring när en bergsakkunnig ska involveras. Inga ytterligare regleringar i plankartan bedöms som nödvändiga.

4. TRAFIKVERKET (2023-03-08)

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och hade då en del synpunkter på planförslaget. Kommunen har i samrådsredogörelsen bemött synpunkterna och Trafikverket har inget mer att erinra i ärendet. Trafikverket och Kungälv kommun har en pågående avtalsprocess om övertagande av väg 168.

Kommentar: Noteras.

5. SKOGSSTYRELSEN (2023-03-27)

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

Kommentar: Noteras.

STATLIGA BOLAG

6. VATTENFALL, 2023-03-15

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

7. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2023-03-03)

I kommentar till Skanovas remissvar under samrådsskedet anges att Skanova har ledningar inom planområdet utan avtal. Skanova anser att detta är en felaktig uppgift. Befintliga anläggningar inom planområdet omfattas av Skanovas markavtal med Kungälv Kommun.

Skanova vidhåller också att eventuell undanflytt av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering skall bekostas av den part som initierar åtgärden.

Kommentar: Planbeskrivningen har redigerats med korrekta uppgifter angående avtal. I det fall det blir aktuellt att flytta ledningar kommer kommunen komma överens med Skanova gällande kostnaderna för ledningsflytt.

REGIONALA ORGAN

8. VÄSTTRAFIK (2023-02-27)

Västtrafik har tagit del av granskningshandlingen för ovanstående detaljplan. Utöver redan inspelade generella kommentarer vad gäller parkeringstal samt gång och cykelkopplingar, så har vi en specifik kommentar vad gäller hållplatsläge Truckgatan. Västtrafik önskar att läget i norrgående riktning (blåmarkerat nedan) märks ut tydligare i illustrationskartan. Vid en första anblick ser det endast ut som att det blir ett läge i södergående riktning.

Kommentar: Noteras. Utrymmet för busshållplats är säkerställt i plankartan. Busshållplatsen har förtydligats i illustrationsplanen. Illustrationsplanen är ett förslag på utformning och är inte juridiskt bindande.

9. POLISEN (2023-03-01)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale ser det som mycket intressant med ett arenaområde i kommunen. Behovet av en sådan här samlad idrottsanläggning är stort då kommunen har många föreningar med stora ungdoms- och elitverksamheter.

Vad som däremot oroar lokalpolisområdet är att detta område kommer att besökas av väldigt många utövare och vid vissa elitarrangemang kommer publiktillströmningen att vara mycket stor. När det då gäller parkering av fordon och bussar känns det som området inte är dimensionerat för detta.

Även tillfarts – och frånfartsvägar för området känns klart undermåliga. Arenaområdets tänkta placering är i ett redan mycket hårt trafikerat område där trafikstockningar i nuläget är ofta förekommande. Detta kommer att föra med sig ännu större trafikproblem med stor risk för olyckor.

En del ungdomar, och även vuxna, kommer säkerligen att ta sig till området gåendes eller med cykel men den stora massan kommer förmodligen att använda sig av motorfordon av något slag. Så vägnätet runt arenaområdet måste ses över. Som det ser ut i nuläget kan man inte förvänta sig att Marstrandsvägen och Rollsbokrysset kan svälja den ökade trafiken till det tänkta arenaområdet.

Kommentar: Kommunen har tagit fram en parkeringsutredning och bedömer att parkeringsbehovet är säkerställt med de parkeringsanläggningar som planeras.

Bussar kan parkera längs lokalgatan norr om fotbollsplanerna och bilar kan parkera inom anläggningar vid Truckgatan och Marstrandsvägen. Vid större evenemang skulle bussar också kunna parkera på kvartersmarksytan/torgbildningen för gemensamma behov (bl.a. kommunikationer), mellan byggnaderna/hallarna för besöksanlägg centrumändamål, eller på andra platser i Rollsbo där kommunen har en dialog med markägarna om att upprätta avtal.

Ny infart från Marstrandsvägen syftar till att avlasta Rollsbokrysset och fördela trafiken inom området. En trafiksimulering av hur Rollsbokrysset, planerad ny utfart och ytterligare två andra korsningar längs Marstrandsvägen påverkar varandra, har utförts. Resultatet har varit dimensionerande för utformningen av befintliga och tillkommande korsningar inom planområdet. Utrymmet för korsningarna är säkerställt i plankartan.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

10. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2023-04-24)

Miljöenheten

Det finns en dagvattenutredning med en beräkning på att det behöver anläggas ca 3700 m³ fördröjning av dagvatten på allmän platsmark och på kvartersmark i den föreslagna detaljplanen. Placeringen av det föreslagna, 10,5 ha stora, detaljplaneområdet i en lågpunkt gör att det står i konflikt med nuvarande vattenavledning. För att göra marken lämplig för bebyggelse behöver exploatören ta höjd för att ta hand om allt vatten som rinner till området. Miljöenheten bedömer utsläpp av dagvatten från området som anmälningspliktig. Det är anmälningsplikt att gräva i förorenad mark och vid misstanke om förorening ska den provtas.

Kommentar: Noteras. En dagvattenutredning har tagits fram som bland annat har utrett hur vatten från avrinningsområdet ska tas om hand. Ytor för dagvattenhantering har säkerställts i plankartan. Information om anmälningsplikt kopplad till grävning i förorenad mark finns i planbeskrivningens genomförandefrågor.

Det är fortfarande oklart om miljö kvalitetsnormer för luft klaras i planområdet som ligger i anslutning till industriområdet samt väg 168.

Då föreslaget nytt EU-direktiv för luftkvalitet gällande gränsvärde per kalenderår för kvävedioxid (NO₂) troligen sänks från 40 µg/m³/år till 20 µg/m³/år från år 2030 kan miljö kvalitetsnormen för NO₂ inom en snar framtid komma att överskridas inom hela planområdet.

Kommentar: Detaljplanen bedöms inte bidra till överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Detaljplanen tar ställning till de nu gällande riktvärden och kan inte ta höjd för föreslagna direktiv.

Det bör i planarbetet vara utrett vilka framtida bullernivåer som kommer finnas inom planområdet så att tekniska avvägningar vid exploatering kan göras utifrån rätt bedömningsunderlag.

Kommentar: Den övergripande bullerkartering som gjordes för centralorten 2020 bedöms utgöra ett tillräckligt bra underlag för redovisning av bullernivåerna inom planområdet.

För de verksamheter som planeras inom planområdet saknas det bullerriktvärden vid fasad. I plankartan finns dock bestämmelser om att området vid vägen inte ska uppmuntra till lek och aktivitet samt att hotell och verksamhet inte ska placeras närmare än 50 m från Marstrandsvägen. Dessa bestämmelser infördes med anledning av riskerna vid Marstrandsvägen men är också positiva ur ett bullerperspektiv.

Detaljplanen kan komma att ha stor påverkan på naturliv så som insekter, fladdermöss och fåglar genom ljusanordningar och skyltar och frågan har inte utretts i tillräcklig omfattning och behöver lyftas. Plankartan saknar tekniska skyddskrav för ljus och belysning som borde vara möjliga.

Kommentar: Den tänkbara påverkan på fåglar, insekter och eventuella fladdermöss bedöms vara ringa. Ljusanordningar som på ett betydande sätt kan ha inverkan på omgivningen kräver bygglov och ljusanordningens lämplighet beaktas därför i bygglovskedet.

Bygglovsenheten

Bygglovsenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglovsenheten anser inte att det finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL.

Kommentar: Noteras.

SAKÄGARE

11. FASTIGHETSÄGARE 1, YTTERBY IS (2023-03-14)

Vi har läst Norconsults Parkeringsutredning. Den baseras till dels på felaktiga förutsättningar.....

- Till skillnad från vad man tycks tro är fotboll numera (för alla åldrar) en året runt-sport. Därmed bortfaller argumentet om samnyttjande med andra idrotter

- YIS verksamhet omfattar vad vi kallar All Stars, en verksamhet för funktionsvarierade, där behovet av närparkering är konstant och stort.
- YIS "knatteverksamhet" i form av fotbollslek samlar idag allt större grupper – samtliga är beroende av medföljande föräldrar och därmed parkering
- YIS Fotbollsskola från 6 år drar till sig inemot 100 nybörjare av båda könen, ofta med föräldrar som transportörer/medföljare
- Jämförelserna med Skarpe Nord och Kongevi är inte rätt – det finns fler närliggande möjligheter, vid gamla simbadet och vid Kungälv sjukhus
- Har någon funderat på vad kommande konstgräs på A-plan medför i form av ökad användning – från 12 timmar per vecka till obegränsat! Föreningen har förutom seniorlag herr och dam 23 ungdomslag med 20-60 spelare per grupp – många spelare bor inte på gång/cykelavstånd från Yttern
- Var går man in med buss??

Kommentar: Dialog mellan kommunen och Ytterby IS har skett under granskningstiden och frågorna har besvarats under ett dialogmöte.

12. FASTIGHETSÄGARE 2, TEGA 1:2 (2023-03-27)

Undertecknade fastighetsägare har tidigare yttrat oss i samrådsskedet. Synpunkterna i det yttrandet kvarstår och vi vill bara understryka nedanstående punkter:

1. Vi ser med förvåning att vårt samrådsyttrande i samrådsredogörelsen bara betraktas som ett yttrande från privatperson. Vår fastighet Tega 1:2 har sin fastighetsgräns i Kyrkbäcken och vår tomt är, som framgår av samrådsyttrandet, starkt påverkad av kommunens användande av bäcken som dagvattenrecipient. Vi anser oss alltså ha ett väsentligt intresse av att kommunen tar ansvar för att dagvattenhanteringen i här aktuellt planområde och övriga befintliga och tillkommande detaljplaner i Ytterby inte leder till negativa effekter för vattenföringens kvalitet och kvantitet i Kyrkbäcken varken för oss eller bäcken i sin helhet. Vi bör därför jämföras med övriga privata sakägare i fortsatt planarbete.

Kommentar: Detta yttrande har nu kategoriserats som fastighetsägare i granskningsutlåtandet. Ni kommer även framöver få utskick med information vid antagandet av detaljplanen.

2. I kontakter med kommunens handläggare har vi fått klart för oss att länsstyrelsen delar vår syn att en analys av hela Kyrkbäcken måste göras för att få en nulägesbild av bäckens status och säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder ger tillräcklig och önskad effekt. Den skyfallsutredning som tillkommit i granskningshandlingarna tittar dock bara på effekterna av ett extremt 100-årsregn. Våra problem med återkommande översvämningar och erosion flera gånger om året belyses inte.

Kommentar: I skyfallsutredningen för detaljplanen har man tittat på planförslaget och dess påverkan på Kyrkbäcken. Flera fördröjningsdammar och andra dagvatten- och skyfallslösningar föreslås lokalt vid arenaområdet för att inte öka föroreningar eller flödet nedströms i Kyrkbäcken. Utredningarna visar att den aktuella detaljplanen för arenaområdet inte försämrar statusen i bäcken jämfört med idag.

Kommunen får fortsätta arbetet med att ta ett helhetsgrepp kring den befintliga situationen vid Kyrkbäcken och utreda om ytterligare åtgärder behövs. Detta arbete får dock ske utanför denna detaljplan.

3. Vi vill också betona att de dagvattenåtgärder med fördröjning mm som föreslås i detaljplanen verkligen kommer till utförande. Fördröjningsmängderna måste t ex. preciseras i

n3 som nu bara har en allmän bestämmelse om fördröjning utan att kvantifieras. Endast en yta för lek och aktivitet har getts en preciserad bestämmelse n5.

Kommentar: De volymer som behöver fördröjas inom respektive område återfinns i dagvattenutredningen och skyfallsutredningen och är i linje med kommunens dagvattenpolicy. Kommunen kommer också att teckna avtal med framtida exploatörer kring de volymer som ska fördröjas inom respektive område.

4. I övrigt hänvisar vi som sagt till våra synpunkter i samrådsyttrandet.

Kommentar: Noteras.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

13. PRIVATPERSON 1 (2023-03-07)

Gällande det planerade arbetet runt Yttern och dess parkeringar.

Min undran är varför befintliga parkeringar skall försvinna från Yttern, det är en utmärkt parkeringsyta som ligger i direkt anslutning till Yttern där det parkerar samt körs 100-tals barn och ungdomar varje dag till deras aktiviteter. Under vardagskvällar är parkeringen under säsong.

Kan inte se anledning till att ta bort denna parkering som är fullt fungerande för att placera parkering längre från Ytterns närhet? Det är barn från 6-årsåldern som är beroende av att bli körda till träningar av sina föräldrar, alla bor inte i närheten av Yttern, och då är det nödvändigt med stora parkeringsmöjligheter i direkt anslutning till Ytterns område.

Det parkområde som planeras där kan placeras på annan yta närmare Marstrandsvägen där det är sämre mark och mer kostsamt att anlägga parkering, behåll parkeringen som den är, ingen kostnad för att anlägga ny parkering och lägg parkområdet närmare Marstrandsvägen, billigare att anlägga parkområde på den ytan då det inte behöva samma underarbete för parkområde som för parkering.

Att ta bort en befintlig fullt fungerande och nödvändig parkering och anlägga ett parkområde för att sedan flytta parkeringen närmare Marstrandsvägen är ett stort slöseri med våra skattepengar framför allt men skulle vara förödande för Ytterns verksamhet då det skulle behöva mer parkeringsplatser som det är idag.

Behåll parkeringen som den är och lägg parkområdet mellan Marstrandsvägen och befintlig parkering, bättre för Ytterby IS men framförallt rejält minskade kostnader för oss skattebetalare.

Kommentar: Den befintliga parkeringen vid Yttern ligger delvis utanför planområdet. Sydost om fotbollsplanerna planeras en vändslinga fram till Ytterns anläggningar som kan användas för leveranser och för att hämta och lämna barn och unga. I vändslingen finns det möjlighet att anordna ca 10–15 parkeringar beroende på utformning. Ytan som planläggs för PARK behövs för fördröjning av dagvatten och skyfall inom planområdet.

Vid Marstrandsvägen skulle parken dessutom vara mer bullerstörd och avskild från andra verksamheter inom området vilket gör den mindre användbar. Genom att placera så stor del av parkeringar som möjligt i arenaområdets ytterområde skapas trevligare och säkrare miljö för oskyddade trafikanter.

14. PRIVATPERSON 2 (2023-03-08)

Har studerat kartan över arenaområdet Yttern och funderade över parkeringshuset, hur många parkeringsplatser kommer det att innehålla? När man ser historiskt när det gäller parkeringsplatser så räcker de aldrig till när det är arrangemang.

Kommentar: Parkeringshuset vid Truckgatan kan inrymma ca 350 till 435 platser beroende på hur stor del av byggnaden som används för parkering respektive kontor.

För att täcka behovet vid större event på olika arenor samtidigt kan avtal eventuellt slutas med närliggande verksamheter i Rollsbo vars parkeringsplatser står lediga kvällar och helger. Om området kring arenan i framtiden förtätas och behov av ytterligare parkeringsplatser skulle uppstå finns det även möjlighet att bygga ett parkeringshus (med upp till ca 270 platser) på markparkeringen vid Marstrandsvägen. Parkeringsplatser i detta parkeringshus skulle då kunna hyras ut till verksamheter eller bostäder i området som är i behov av parkering. Totalt möjliggörs ca 430 till 720 platser i planerade parkeringsanläggningar inom området.

15. PRIVATPERSON 3 (2023-03-10)

Superhärligt med ny arena och bra val av plats.

Jag som mamma till en liten kille i rullstol vill påpeka vikten av att tänka på dessa personer lite extra.

Flertalet gånger läggs det till i efterhand, det blir onödiga ramper och ofta inte så välplanerat (bla grillplatsen kotten). Då Oasen varit under all kritik för barn med funktionsvariation har vi istället besökt Stenungssund.

Även när det byggs lekplatser i vår kommun utesluter man barn med bla. rullstol. Se både Hällerbergsgatan (träflis som är omöjlig att rulla på) samt Nordtag med höga kanter. Där är Alingsås exemplarisk, en park vi besöker så ofta vi kan.

Men åter till arenan.

Jag hade blivit så otroligt glad om ni jobbar mer med "funkisögon" Detta är en grupp som redan utsätts för utanförskap i så många lägen. En idé är att ta in Anders från Gil i planeringen.

Kommentar: Din synpunkt förs vidare till enheten för trafik, gata, park samt fastighetsenheten som är huvudansvariga för projektering av byggnader och allmän plats. Tillgänglighetsanpassning kommer beaktas i projekteringen av byggnaderna och leva upp till dagens tillgänglighetskrav. Lekplatser och andra gemensamma ytor kommer utföras med extra hänsyn till barn och unga med funktionsvariation.

16. PRIVATPERSON 4 (2023-03-14)

Skall ni nu bygga arenabygget behöver ni sära på 20 000 bilar/dygn och de oskyddade trafikanterna! Utnyttja Enekullsvägen och ett av areanahusen när ni tar fram denna lösning enligt mitt förslag! På Enekullssidan blir det knappt några ramper om ni lägger den rätt! Tacksam om ni gör det rätt nu!!!

Kommentar: Planerad trafikutformning vid Rollsbokrysset kommer innebära en viss förbättrad tillgänglighet för oskyddade trafikanter vid korsningen.

En planskild passage i form av port under eller bro över vägen kan bli aktuell i framtiden för att öka trafiksäkerheten, korta restiden och minska barriäreffekten för oskyddade

trafikanter som ska passera Marstrandsvägen. Planen förhindrar inte att en sådan koppling över eller under vägen byggs i framtiden.

17. PRIVATPERSON 5 (2023-03-22)

Varför inte placera området vid Munkegärde istället? Mellan Munkegärdeskolan och vägen till ÅVC finns ett stort område, mestadels sankmark, som inte utnyttjas. Ni ska bygga en ny kastplan för friidrotten i ena änden, men arenaområdet hade passat bra på resten av ytan. Då behöver kommunen inte köpa mark och man slipper också de arkeologiska utgrävningar som behövs i det område som nu är föreslaget. Det borde bli en stor besparing för kommunen. Det finns säkert fler liknande ytor som kommunen redan äger, försök att lägga området på en sådan plats istället.

Försök att bygga trevligt och inbjudande! Mimershallen är en grå koloss som inte alls speglar innehållet. Titta på hallen i Kungsbacka, i grönt trä, mycket trevligare! Stora sporthallar är svåra att göra fina men klä in med trä och några olika pigga färger så blir helhetsintrycket ett helt annat än kolosser med gråa plattor.

Träd och lite park med blommor mellan hallarna ger också ett fint intryck.

Långt ifrån alla åker kommunalt i och med den dåliga busstrafiken i kommunen. Bra möjligheter för att på ett enkelt och trafiksäkert sätt lätt släppa av och hämta upp ungdomar är därför efterfrågat. Och såklart en stor cykelparkering med tak.

En hall som är avsedd för gymnastik är också efterfrågad, idag är det ett väldigt släpande fram och tillbaka med redskap för ledarna och jobbigt för gymnasterna att behöva åka till andra kommuner för att träna i och med att rätt utrustning inte finns i någon av hallarna i kommunen.

Kommentar: Aktuellt planområdet ligger nära centrala Kungälv och Ytterby och i anslutning till befintliga kommunikationer. Kommunen äger ca 90% av marken inom aktuellt planområdet. Framtagandet av en detaljplan i Munkegärde kräver också framtagande av arkeologiska undersökningar, geoteknisk utredning, dagvattenutredning med mera. Planarbetet på aktuell plats har redan utretts och anses vara en lämplig plats för ändamålet.

Hallarna kommer att byggas så att föreningarna kan nyttja dessa på bästa sätt och syftet med detaljplanen är även att utomhusmiljön ska bidra till att området blir en levande miljö med plats för cykelparkering, socialt umgänge, lek och aktivitet med mera.

18. PRIVATPERSON 6 (2023-03-25)

Trafiken i och förbi Rollsbo vid arenaområdet är redan idag ansträngd vissa tider under dygnet. Belastningen ökar, bland annat på grund av det stora antalet nybyggnationer i Ytterby, Kärna och Tjuvkil. För att minska påverkan är en politisk förhoppning att öka det kollektiva resandet, men med stora volymer nyinflyttade kan trafiken öka i absoluta tal även om den relativa andelen resenärer i kollektivtrafiken samtidigt ökar. Därmed kvarstår problemet med en ansträngd trafiksituation.

De planerade byggnationerna i arenaområdet kommer att ytterligare öka trafiken och marginaleffekterna är sannolikt exponentiella. En ansträngd trafiksituation vid och förbi Yttern påverkar både verksamheter och enskilda, framför allt i området från Rollsbo ut mot kusten men också in mot Kungälv och E6:an.

Troligt är att trycket från trafiken ger effekter på alla alternativa vägar, såsom Kastellegårdsvägen, Enekullsvägen och Kornhalls färja. I förlängningen är en möjlig utveckling att attraktionen i påverkade områden minskar; verksamheter väljer annan lokalisering och privatpersoner annan bosättning.

Den trafikutredning som gjorts förutsätter att Kareby-Ekelövlänken är byggd. Jag anser att det även ska göras en analys med förutsättningen att länken INTE är byggd. Exempelvis en försening av länken, där infrastrukturen riskerar att hamna i obalans med byggnationen i arenaområdet, kan få stora konsekvenser. Ett sådant scenario behöver processen ta höjd för, eller åtminstone ha i åtanke. Den trafikutredning som gjorts är inte tillräcklig för att anta detaljplanen.

Kommentar: Utifrån den trafikutredning och trafiksimulering som har tagits fram är bedömningen att föreslagen trafikutformning vid arenaområdet leder till bibehållen framkomlighet på Marstrandsvägen. En planskild passage i form av port under eller bro över vägen kan bli aktuellt i framtiden för att öka framkomligheten över Marstrandsvägen för gående och cyklister.

Kommunens bedömning är att Ekelöv-Karebylänken behövs för att skapa bra framkomlighet i trafiksystemet generellt sett, oavsett utbyggnad av arenaområdet eller inte.

19. PRIVATPERSON 7 (2023-03-26)

Friidrottsklubben i kommunen saknar ändamålsenlig träningslokal för inomhusträning. Under den förhållandevis långa säsong när träning sker inomhus sker träning i vanlig gymnastiksal. En vanlig gymnastiksal saknar möjlighet för realistisk träning av majoriteten av de grenar som utövas inom friidrott. För att kunna träna på ett ändamålsenligt sätt behöver träning idag ske i andra kommuners inomhusarenor. Detta medför många långa, regelbundna och onödiga transporter. När klubben arrangerar tävlingar inomhus behöver detta också äga rum i andra kommuners inomhusarenor.

Förutsättningarna för utomhusträning är inte heller optimal då de grenar som benämns som kastgrenar inte kan utföras på samma ställe som övriga grenar. Det hade varit att föredra att kunna utöva alla grenar på samma område. Det hade både underlättat för träningar men framförallt när det ska arrangeras tävlingar.

När det nu planeras ett område som ska ha träning och fysisk aktivitet i fokus, ifrågasätter jag varför det inte är tänkt att byggas någon inomhushall anpassad för friidrottens grenar? När det byggs flera nya fotbollsplaner i arenaområdet, kommer då fotbollsplanen i Kongevi kunna göras om till en plan för kastgrenar?

Kommentar: I arenaområdet finns det inte plats för alla idrotters behov av utomhusytor. Kommunen kommer därför behålla befintliga anläggningar för till exempel fotboll, friidrott och utomhusbad.

I dialog med Kongahälla AIK planerar nu kommunen att under 2023 bygga en ny kastplan (för kulstötning, spjut och diskus med mera) i närheten av Munkegärdeskolan. Den befintliga kastplanen Skälebräckeplanen i Kungälv kommer därmed att tas bort och ett nytt äldreboende ska i stället byggas på platsen. För inomhusträningen har Kongahälla AIK och kommunen en fortsatt dialog kring en bra lösning.

20. PRIVATPERSON 8 (2023-03-27)

Plats måste finnas för två körfält åt varje håll på väg 168 mellan Ytterbyrondellen och Rollsbokrysset. Denna väg skall ej kommunaliseras utan vara i Trafikverkets regi.

Ingen ny utfart/infart till "Arenabygget". Trafiken från den nya stadsdelen Åseberget måste vara med i planeringen via Rollsbokrysset.

Väg behöver byggas mellan korsningen Marstrandsvägen (168) – Sparråsvägen/utefter kraftledningarna till Rollsbomotet på motorvägen och Kärna och Marstrandstrafiken dras denna nya väg – istället för Marstrandsvägen – Vareby via Ekelöv.

Busshållplatsen via Rollsbokrysset är nyligen ombyggd och planeringen får ej vara så dålig att den behöver byggas om.

VA-frågan angående byggnation väster om E6 måste utredas.

Allt detta ovanstående måste hanteras i ett sammanhang och inte i "delposter".

Kommentar: Trafikverket och kommunen är överens om, och jobbar för, att väghållaransvar för väg 168 inom det nu aktuella planområdet behöver tas över av kommunen.

Kapacitetshöjande åtgärder i form av ombyggnation av Rollsbokrysset planeras. Två körfält i vardera körriktningen möjliggörs också på vägsträckan som ingår planområdet. Vad gäller utformning av resterande vägsträcka västerut mot Ytterby har synpunkterna skickats till kommunens trafikenhet som får hantera detta utanför aktuell detaljplan i samband med det kommunala övertagandet av vägsträckan.

Ny infart till arenaområdet behövs för att sprida trafiken i området och avlasta Rollsbokrysset som idag är högt belastad.

Trafikalstring från planerad bebyggelse på Åseberget har tagits med i beräkningarna som gjorts i trafikutredningen för arenaområdet och kommunen har en kontinuerlig dialog gällande trafiksituationen i området.

Inom ramen för Åsebergsprojektet utreds nu om ytterligare en väganslutning från Marstrandsvägen behövs till följd av planerad bebyggelse på berget.

Frågan om alternativa vägsträckningar för trafik från Marstrand/Kärna ligger inte inom ramen för denna detaljplan.

Vid tiden för uppstart av detta detaljplanearbete fanns redan planer på att rusta upp befintliga hållplatser vid Marstrandsvägen. I och med att Trafikverket är väghållare för vägen planerade och bekostade de upprustningen. Det finns inga planer på att flytta busshållplatsen längs den norra sidan av Marstrandsvägen just nu men på sikt kan det bli aktuellt att flytta busshållplatsen till ett mer centralt läge i arenaområdet för att korta avståndet till huvudentréer.

Nämnda frågor om VA-utbyggnad ligger inte inom ramen för denna detaljplan.

21. PRIVATPERSON 9 (2023-03-24)

Grundar sig planförslaget för arenaområdet på att en ny förbindelse öppnas mellan Marstrandsvägen och Karebyvägen och E6?

Kommentar: Antagandet av detaljplanen planeras till andra kvartalet 2023. Det är inte aktuellt med fördröjd genomförandetid utan detaljplanens genomförandetid kommer att starta direkt. Byggnationen i arenaområdet kommer därför att påbörjas innan Ekelöv-Karebylänken är byggd.

Den trafikutredning och trafiksimulering tar avstamp i trafikalstringssiffror från Trafikverkets uppräknings 2040 och resultatet visar att föreslagen trafikutformning runt arenaområdet innebär att det blir acceptabel framkomlighet på Marstrandsvägen.

2040 ligger långt fram i tiden. Då är förhoppningsvis en Ekelöv-Karebylänk utbyggd. Trafikverket anger en *preliminär* byggstart för den nu föreslagna länken till oktober 2029 – februari 2030.

Har det gjorts trafiksimuleringar som visar att den föreslagna trafikföringen vid Rollsbokrysset klarar de förväntade trafikmängderna fram till dess att Ekelöv-Karebylänken är utbyggd och med en markant befolkningstillväxt i Ytterby och sannolikt även utefter väg 168?

Kommentar: Trafikverket har i samband med projektet Eklöv-Kareby utfört en trafikanalys för Kungälv/Ytterby både med och utan Ekelöv-Karebylänken. Vid utförandet av trafikanalyser ingår det alltid att räkna upp trafiken från nuläge till ett prognosår, vilket i detta fall är 2040.

Kommunens bedömning är att Ekelöv-Karebylänken samt kollektivtrafiksatsningar (bland annat utbyggnad av Bohusbanan) behövs för att skapa bra framkomlighet i trafiksystemet vid prognosåret, oavsett utbyggnad av planområdet eller inte.

Utifrån vad jag har kunna utläsa av granskningshandlingarna med tillhörande utredningar och dina svar anser jag att det i nuläget är olämpligt att anta detaljplanen. Den kan behöva omarbetas och/eller så måste genomförandetiden anpassas så att byggstart av trafikallstrande anläggningar inte sker förrän tidigast då Karebylänken börjar byggas.

Kommentar: Kommunen har gjort en trafiksimulering mellan samråd och granskning för att ytterligare utreda framkomligheten i korsningarna och om köbildningarna påverkar varandra. Flera scenarier studerades, bland annat dagens trafikmängder inklusive tillkommande bebyggelse längs sträckan och två framtidsscenario (år 2040 med hastighet på 50km/h respektive 70km/h).

För att bibehålla/öka framkomligheten föreslås att Marstrandsvägen utformas med två körfält i vardera körriktning förbi hela planområdet. Signalregleringen i Rollsbokrysset kommer i ett första skede behållas men vänsterkörfältet på Marstrandsvägen (för sväng in på Rollsbövägen) föreslås förlängas för att öka framkomligheten in till planområdet. Utrymme för detta säkerställs i plankartan. Planförslaget möjliggör även för att bygga om korsningen till en flerfilig cirkulationsplats.

Genom att arbeta parallellt med andra typer av åtgärder, till exempel utbyggnad av gång- och cykelnätet och kollektivtrafiken, finns potential till att öka andelen hållbara resor.

För att fördela trafiken och bibehålla flöden, föreslås en ny infart från Marstrandsvägen till planområdet. Infarten föreslås regleras med trafiksignal och byggas med ett vänsterkörfält för att förbättra flödet. Utrymme för korsningen säkerställs i plankartan.

Kommunens bedömning utifrån de utredningar som utförts är att utbyggnad av detaljplanen inte överbelastar trafiksystemet. Den föreslagna utformningen i detaljplanen syftar till att utforma vägnätet så trafiksäkert som möjligt, både för bilister, kollektivtrafikresenärer och oskyddade trafikanter. Det är dock angeläget, oavsett utbyggnad av detaljplanen eller ej, att Ekelöv/Karebylänken byggs. Trafikverket och länsstyrelsen har under granskningen inte haft några synpunkter på detta.

Just nu pågår förhandling mellan kommunen och Trafikverket för övertagandet av väg 168 mellan Kungälvsmotet och Sparråsvägen. Det är en övergripande fråga som kommunen jobbar med utanför denna detaljplan. Vid ett övertagande av vägen ser kommunen över kostnaderna som uppstår efter övertagandet och kommunen är medveten om att ett övertagande ställer krav på kommunen för drift och utförande. Ett övertagande av vägen kommer behövs för att kunna genomföra detaljplanen för arenaområdet men även för att få till andra trafikåtgärder som behövs mellan Kungälv och Ytterby.

Det är ur många perspektiv angeläget att arenaområdet blir byggt och planen kommer att läggas fram för politiskt beslut om antagande till sommaren.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inför antagande av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

Utredningar

- *Arenaområdet vid Yttern PM Geoteknik, Awer Geoteknik, 2023-05-05* har kompletterats med reviderade beräkningar för stabilitet i föreslagna dagvattendammar samt kartering av erosionsförhållanden.
- *Bergteknisk undersökning, Afry, 2023-04-19* har kompletterats med förtydligande angående när en bergsakkunnig ska konsulteras.
- *Dagvattenutredning, Alp Markteknik AB, 2023-04-04* har kompletterats med nya renings- och föroreningsberäkningar och text angående miljökvalitetsnormer för vatten.
- *Bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/Ytterbybäcken och Nordre älv, Kungälv kommun, 2023-04-18* har kompletterats angående miljökvalitetsnormer för vatten och planens påverkan på recipienten.

Plankarta

- Egenskapsbestämmelser b_8 b_9 b_{10} och b_{12} som reglerar lägsta nivå för färdigt golv har justerats. Nivåerna har avrundats till en decimal.
- Egenskapsbestämmelser b_{11} har justerats. Lägsta nivå för färdigt golv har ändrats till +11,3 meter över nollplanet.
- Markens höjd över angivet nollplan har avrundats till en decimal, från + 9,84 till + 9,8 meter.
- Största lutning är 1:333. (Pilen pekar uppåt) har ändrats till *minsta* lutning är 1:333.

Planbeskrivning

- I avsnitten *risk* och *bebyggelse* har text lagts till om att det ska vara 50 meter mellan teknikrum och luftintag och huvudentréer.
- I avsnittet *geoteknik* har text om dagvattendammars stabilitet och bergteknik justerats efter reviderade utredningar.
- I avsnittet *miljökvalitetsnormer* har text reviderats efter revidering av dagvattenutredningen och *PM för bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/Ytterbybäcken och Nordre älv*.
- I avsnittet *trafik* har en bild med förslag på placering av cykelparkeringar i området lagts till och kartor som visar befintliga och framtida kollektivtrafiklinjer har reviderats.
- I avsnittet *bebyggelse* har bilder på skalreferenser till torgytan inom planområdet, lagts till.

- I avsnittet *fornlämningar* har text justerats gällande information om att en förundersökning för fornlämningar som utreddes 2021 är under framtagande.

Illustrationsplan

- Busshållplatsens norrgående läge på Rollsbovägen har förtydligats i illustrationsplanen.

Fredric Arpfjord

Verksamhetschef Planering och myndighet
Samhälle och utveckling

Sara Ekelund

Planarkitekt
Samhälle och utveckling



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (4)

Datum
2023-03-28

Ärendebeteckning
402-7520-2023

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Granskningsyttrande över detaljplan för besöksanläggningar mm vid arenaområdet vid Yttern Rollsbo 1:32 m.fl. i Rollsbo, Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2023-02-15 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap. 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning

Länsstyrelsen befarar däremot att det finns risk för att planen kan leda till att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämpligt med hänsyn till risken för erosion

Dessa frågor behöver hanteras enligt nedanstående för att länsstyrelsen inte ska ta in planen för prövning.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

I Länsstyrelsens samrådsyttrande lyftes att resonemanget avseende påverkan på miljökvalitetsnormer för Nordre älv behövde vara tydligare

kopplat till recipientens miljö kvalitetsnormer. Detta har delvis genomförts men det finns fortfarande föroreningar, tex fosfor, som är utpekade i VISS som en förorening som kan påverka statusen för Nordre älv som tillåts öka efter exploateringen. Länsstyrelsen behöver därför en tydligare motivering, kopplat till gällande miljö kvalitetsnormer, till varför det är acceptabelt att de föroreningar som ökar tillåts öka. Att främsta delen av föroreningarna kommer från andra platser är inte helt relevant då det är den aktuella planens påverkan som bedöms. Planen är del av den kumulativa påverkan som sker på vattenförekomsten från urban markanvändning.

Stabilitet

PM: Geoteknik gör bedömningen att kvicklera bara förekommer vid damm A. Vad vi kan se har endast två borrhål på hela området undersökts med avseende på sensitivitet (kvikklera) och i båda punkterna har kvicklera påträffats. SGI bedömer att underlaget inte är tillräckligt omfattande för att kunna utesluta förekomst av kvicklera även vid de andra dammarna. Se SGIs yttrande, daterat 2023-03-20.

Synpunkter på granskningshandlingen

Risk för översvämning, Skyfall

Skyfallsutredningen samt planbeskrivningen beskriver på ett genomarbetat sätt konsekvenserna vid ett skyfall och kommunen har kompletterat planhandlingarna med föreslagna åtgärder från skyfallsutredningen. Föreslagna åtgärder såsom lägsta nivå för färdigt golv, markens lutning och fördörjningsytor finns säkerställda i plankarta, vilket är bra.

Risk för olyckor

Kommunen har hanterat riskerna inom planområdet på ett genomarbetat sätt. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats efter de synpunkter som Länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet vad gäller entréer och stadigvarande vistelse, vilket är positivt.

Kommunen skriver i planbeskrivningen att nödstopp av ventilationssystem för teknikutrymmen med giftiga gaser hanteras i bygglovsskedet, vilket är en godtagbar lösning. I samrådsskedet lämnade Länsstyrelsen en synpunkt om skyddsavstånd på 50 m mellan teknikutrymme för ammoniak och klorhantering till känslig bebyggelse. Kommunen skriver i planbeskrivningen att vid placering och utformning av teknikutrymmen för ammoniak och klor är avstånd till eventuella övernattningslokaler och lokaler där många människor vistas en faktor att beakta. För att öka tydligheten kan kommunen komplettera med att detta avstånd bör vara minst 50 m.

Markföreningar

Inga föreningar hade påträffats över MKM (aktuell markanvändning). I planbeskrivningen anger kommunen att den kommunala miljömyndigheten ska underrättas om föreningar påträffats vid undersökningar. Därav anser Länsstyrelsen har kommunen har hanterat frågan tillräckligt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

Planbeskrivningen innehåller nu de uppgifter som behövs för att bedöma om detaljplanen möter hinder av artskyddsbestämmelser eller inte. Länsstyrelsen bedömer att de försiktighetsmått som redovisas i planhandlingarna är tillräckliga för att skyddade arter inte ska påverkas på ett otillåtet sätt.

Markavvattning

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Vattenverksamhet

Vid pålning och schaktning kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljöskydd-, Vatten samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av

funktionschef Nina Kiani Jansson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Johanna Severinsson

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2023-03-20

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2023-03-08

Kopia (utan bilaga) till:

SGI, Åsa Jönsson

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen, Martin Goblirsch

Miljöskyddsavdelningen, Jonas Henriksson

Samhällsavdelningen, Enheten för samhällsydd och beredskap, Linda Tofeldt

Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Jansson