



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2019/1283
2022-05-13

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

SOLBRÄCKE VERKSAMHETSOMRÅDE

Solbräcke 1:13 m.fl.

Kungälv kommun

Granskningens genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på granskning under perioden 7 mars 2022 till 21 mars 2022. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget har varit utställt på samråd under perioden 31 mars 2021 till 21 april 2021. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden på kommunens hemsida.

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

Länsstyrelsen befarar att bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning och erosion som behöver kompletteras inför antagande. SGI har synpunkter på planändringsområdets stabilitet, där både SGI och Länsstyrelsen påpekar att en ny geoteknisk utredning behöver utföras inom hela planändringsområdet. Stabiliteten måste säkerställas före planens antagande. Trafikverket har synpunkter på att det behövs förtydliganden vad avser planändringsområdet trafikallsträng och dess påverkan på det statliga vägnätet. Lantmäteriet och miljö- och byggnadsnämnden har vissa plantekniska synpunkter på karta och bestämmelser. Miljö- och byggnadsnämnden har även synpunkter på att det behövs tas fram en bullerutredning inför antagande samt att befintlig stenmur antingen bör ha skyddsbestämmelser alternativt kompensationsåtgärder. VA-teknik har synpunkter på ansvarsfördelning vad gäller kostnader.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS	PLANSKEDE
1. Länsstyrelsen		X		Ingen kompletterande geoteknisk utredning tas fram inför antagande	Granskning
2. Lantmäteriet		X			Granskning
3. SGI		X		Ingen kompletterande geoteknisk utredning tas fram inför antagande	Granskning
4. Trafikverket		X	X		Granskning
5. VA-Teknik		X	X		Granskning
6. Miljö- och byggnadsnämnden		X		Ingen bullerutredning tas fram inför antagande	Granskning

Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har 6 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 6 skrivelser inkommit. Från sakägare har 0 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 0 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 KS2019/1283. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2022-03-25)

Risk för översvämning skyfall

Dagvattenutredningen redovisar förslag på åtgärder för att minska riskerna kopplade till skyfall. Länsstyrelsen har inget att invända mot utredningen eller föreslagna åtgärder men bedömer att kommunen behöver säkerställa de åtgärder som är nödvändiga för att risker kopplade till översvämning ska bli acceptabla: det är först då som markanvändningen kan bedömas vara lämplig ur ett översvämningssperspektiv.

Stabilitet

Den geoteknisk utredning omfattar endast området som omvandlats till industrimark (kallat Kullen och skogspartiet). Således kan inga slutsatser dras om stabiliteten för övriga delar av området baserat på utredningen. Baserat på resultaten från utredningen kan det inte uteslutas att det finns andra områden inom vilka det också krävs lastrestriktioner eller förstärkningsåtgärder för att uppnå tillräcklig stabilitet. Kommunen behöver därmed ta fram en ny geoteknisk utredning med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning- Biotopskydd

Som planbeskrivningen konstaterar har länsstyrelsen i samband med dispensansökan för biotopskyddad stenmur konstaterat att stenvuren som omfattas av planändringen inte är biotopskyddad då den inte ligger i eller i anslutning till jordbruksmark. Borttagna stenar kan dock med fördel placeras på naturmark.

KOMMENTAR

Rörande dagvatten planerar kommunen att ta över ansvaret inom allmän plats. Inom kvartersmark har en ny egenskapsgräns som omfattar del av planändringsområdet lagts till med en ny dagvattenbestämmelse. Tillagda dagvattenbestämmelsen inom del av planändringsområdet anger att *dagvatten ska fördröjas med 3 m³ per 100 m² hårdgjord yta*. Resterande delar av planändringsområdet bibehålls bestämmelsen b4.

För svar rörande stabiliteten se kommentarerna under SGI:s yttrande nedan.

2. LANTMÄTERIET (2022-03-22)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

X-OMRÅDE

Planbestämmelsen x är enligt Boverkets rekommendationer ett markreservat för allmännyttig gång och cykeltrafik. I planförslaget står den under rubriken rättighetsområde vilket är benämningen för fastighetsindelingsbestämmelse om rättigheter. Om kommunens avsikt är att det ska vara ett markreservat så bör den flyttas till underrubriken markreservat för att undvika missförstånd. Om kommunens avsikt är att det ska vara en fastighetsindelingsbestämmelse så ska ett antal paragrafer i fastighetsbildningslagen prövas i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras/ses över.

GENOMFÖRANDETID

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en ny genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser, se Boverkets hemsida om ändring av detaljplan.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/andring-avdetaljplan/genomforandetid-vid-andring-av-detaljplan/>

När en helt ny karta upprättas blir det svårt att utläsa av plankartan vilka av planbestämmelserna som har ändrats. Med den nuvarande formuleringen av bestämmelsen om genomförandetid kan det uppfattas som att den nya genomförandetiden 5 år gäller samtliga bestämmelser. I bestämmelsen skulle det kunna förtydligas att genomförandetiden är 5 år för de bestämmelser som planändringen avser.

Av planbeskrivningen framgår att vissa bestämmelser är ändrade och tillagda, andra är borttagna och andra fortsätter att gälla. Det skulle även i planbeskrivningen kunna tydliggöras vilka av dessa kategorier som medför att aktuella planbestämmelser får ny genomförandetid och inte.

GRUNDKARTAN

Enligt uppgift på plankartan så är grundkartan upprättad 2020-09-15. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje skede av planprocessen. Kommunen bör se över om den behöver uppdateras innan antagande.

KOMMENTAR

x- området flyttas till rubriken markreservat.

I plankartan finns planbestämmelsen a₁ som redogör för vilka ytor som får förlängd genomförande tid med 5 år. Bestämmelsen finns enbart i den ytan som omnämns som planändringsområdet, alltså i den västra delen av planområdet. Resterande delar av planområdet ändras inte och får därmed ingen förlängd genomförande tid. Rörande planbeskrivningen står det idag under genomförandetid. Se avsnitt "Sammanfattning av ändringar" för vilka ändringar som är aktuella. Övriga planbestämmelser och områden av detaljplanen som inte berörs av redovisade ändringar får ingen ny genomförandetid.

Grundkartan har uppdaterats inför antagandet.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2022-03-21)

Ändringen omfattar del av fastigheten Arntorp 2:12 samt till viss del närliggande fastigheter i området Kalle Glader 3, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 och 16. Ändringen avser bland annat att byggnadsarean och att högsta totalhöjd utökas inom delar av området. Dessutom har ett område som tidigare var avsatt som naturmark ändrats till industrimark.

SGI lämnade 2021-04-21 synpunkter på detaljplanen i samrådsskedet. Vi skrev då att "Detaljplanen innebär förändring av några inom planen avsatta naturområden till byggnadsytor för kontor och industrier. Dessutom ges för en del av planområdet en ökad byggnadsyta, en ökad total byggnadshöjd och möjlighet för byggande närmare tomtgräns jämfört med den gamla detaljplanen. Då samtliga dessa förändringar kan påverka totalstabiliteten för jord -och bergsslänter inom planområdet anser vi att det krävs en ny geoteknisk utredning. Dessutom anser SGI att block- och bergsstabilitet i och i nära anslutning till planområdet, behöver utredas inför planens antagande".

Ramböll har därefter utfört en geoteknisk utredning av stabiliteten kring det område som omvandlats från naturmark till industrimark. Utredningen visar att stabiliteten är tillfredsställande om området inte belastas med mer än 20 kPa. Vi vill upplysa om att

Rambölls utredning endast omfattar området som omvandlats till industrimark (kallat Kullen och skogspartiet). Således kan inga slutsatser dras om stabiliteten för övriga delar av området baserat på Rambölls utredning. Baserat på resultaten från utredningen kan det inte uteslutas att det finns andra områden inom vilka det också krävs lastrestriktioner eller förstärkningsåtgärder för att uppnå tillräcklig stabilitet.

Vår synpunkt i vårt tidigare yttrande rörande totalstabiliteten för jordslänter kvarstår därmed, det vill säga att det krävs en ny geoteknisk utredning med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen. Då flera fastigheter redan har byggts inom området bör det finnas geotekniska undersökningar som kan användas för detta.

På plankartan har området närmast E6 (av dem som är blåmarkerade) fått en största totalhöjd av 12 meter och en planbestämmelse b2 som lyder "särskild geoteknisk hänsyn vid anläggningsarbeten (se genomförandebeskrivning)". I planbeskrivningen står under avsnitt "Genomförandebeskrivning/ Geoteknik" följande:

"En geoteknisk utredning har tagits fram för planändringsområdet. Utredningens slutsats är att stabiliteten i skogspartiet är god då det är grunt till fast mark och planområdet bedöms i helhet kan utnyttjas för industrietablering. Området inom skogspartiet bör inte höjas på grund av att närliggande grönytor utgörs till stor del av, gytta och lera, som vid en höjning riskerar att få sämre stabilitet. I norra och södra delen av skogsområdet är stabiliteten idag god. Nya tillskottslaster inom området får inte överstiga 20 kPa vilket motsvarar en markhöjning på ca 1 meter alternativt ytligt grundlagda industrilokaler."

Vi anser att texten behöver förtydligas så att det framgår att den geotekniska utredningen endast omfattar det området som omvandlats från naturmark till industrimark, och således gäller de framtagna restriktionerna bara där. Vad som gäller i övriga områden finns således inga uppgifter om i den utredningen. Vi vill informera om att 20 kPa motsvara en normal byggnad med två våningar; alltså cirka 6 meter hög alternativt uppfyllning med cirka 1 meter jord. Totalhöjd för industribyggnader av 12 meter, som planen medger, överstiger sålunda gränsen på 20 kPa. Vi anser att planbestämmelserna behöver ses över så att de blir tydliga och så att den tillåtna, totala markbelastningen inte blir större än 20 kPa

Vi undrar vidare vad planbestämmelse b2 betyder för övriga områden med sådan markering? I planbeskrivningen för samrådsskedet står under "Genomförandebeskrivning/Geoteknik" att "Den översiktliga geotekniska undersökningen är som stöd och anvisning för planarbetet. För flertalet byggnader måste viss grundförstärkning påräknas. Uppfyllnader ska generellt undvikas pga. risken för sättningar". Den översiktliga geotekniska undersökningen utfördes för området 1996 och i den står att "Totalstabiliteten bedöms betryggande inom huvuddelen av området". I den gjordes dock inga stabilitetsberäkningar och därmed är den inte tillräcklig för en detaljplan i ett område med sluttande lermark. SGI anser enligt ovan att en stabilitetsutredning krävs för hela planområdet.

Sålunda kvarstår vår tidigare synpunkt att det krävs en geoteknisk utredning av stabiliteten för planområdet och att denna skall innehålla de laster som planen tillåter. Om det krävs belastningsbegränsningar måste detta framgå av planen. I planområdets södra del rinner en bäck och för området kring den anser vi att det är särskilt viktigt att stabiliteten blir utredd.

Avseende stabiliteten för bergsslänter är vi nöjda med utförd undersökning och slutsatser i denna.

KOMMENTAR

Totalhöjden samt byggnadsarean ändras bara inom planändringsområdet, som avser naturmarken. För resterande planområde kvarstår höjden och arean som i tidigare plankarta, planområdet ändras således inte i dessa delar. Det som ändras för hela det västra planområdet, både för planändringsområdet och resterande yta, är ett utökande av att byggnader kan uppföras närmare fastighetsgränsen än tidigare. Justeringen berör att p_2 – byggnad ska placeras minst 15 meter från fastighetsgräns ändras till p_1 -Byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns alternativ sammanbyggas i fastighetsgräns. Dock kvarstår planbestämmelsen e_{50} som medger att enbart 50% av fastigheten kommer gå att bebygga, vilket innebär en begräsning över hur mycket som fastigheten får bebyggas.

Syftet med ändringen av detaljplanen har bestått i att pröva om marken som var avsedd som naturmark kunde omvandlas till verksamhetsmark. Kommunen gör bedömningen att marken anses vara lämplig för verksamheter. Att ompröva den resterande detaljplanen som till största del redan är utbyggd med verksamheter har således inte gjorts. En fördjupad utredning över geotekniken i dessa delar anses därmed inte vara erforderlig. För de utbyggda fastigheterna finns geotekniska utredningar från byggloven.

Planbestämmelsen b_2 – Särskild geoteknisk hänsyn vid anläggningsarbeten (se genomförandebeskrivningen) bibehålls inom planområdet, med undantag från området som tidigare var planlagt som NATUR. Sker ombyggnationer eller tillbyggnader inom det befintliga verksamhetsområdet gäller fortsatt hänsyn vid anläggningsarbeten vilket kommer att hanteras i bygglovet. Planbeskrivningen för ändringen av planområdet ska fortsatt läsas tillsammans med planbeskrivningarna från 2001 och 2002. Där står bland annat ” Geoteknisk undersökning (översiktlig) är utförd som stöd och anvisning för planarbetet. För flertalet byggnader måste viss grundförstärkning påräknas. Uppfyllnader skall generellt undvikas pga. ”risken för sättningar”.

Under genomförandebeskrivningen i planändringen står det att den geotekniska utredningen enbart gäller för planändringsområdet. Detta har förtydligats ytterligare i genomförandebeskrivningen att utredningen enbart gäller för planändringsområdet (tidigare naturmark) som har infört bestämmelsen b_6 . Resterande områden kvarstår bestämmelsen b_2 - Särskild geoteknisk hänsyn vid anläggningsarbeten (se genomförandebeskrivningen) och ska läsas tillsammans med plan- och genomförandebeskrivningarna från 2001 och 2002.

En reglering om att 20kPa ska gälla för hela västra ytan kommer inte läggas in för hela det västra planområdet, då hela området inte har undersökts på denna detaljnivå och till stora delar redan är utbyggt. Området kring bäcken har inte justerats emot hur befintlig detaljplan ser ut. Dock har en ny egenskapsgräns som omfattar del av planändringsområdet (tidigare naturmark) lagts till med en reglering om tillåten maximal belastning om 20kPa.

4. TRAFIKVERKET (2022-03-28)

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2021-04-19 (TRV 2021/40838). Trafikverket hade synpunkter om att uppgifter gällande förväntad trafikallsträng till följd av ändringen saknas. Trafikverket önskar att handlingarna kompletteras med uppgifter om trafiken förväntas öka, och i så fall med hur mycket.

Infrastruktur

Ärendet berör E6 och väg 574, vilka båda utgör statlig infrastruktur. E6 har en skyltad hastighet på 110 kilometer/timme utmed den aktuella sträckan och en

årsmedeldygnstrafik på 39482 fordon (uppmätt januari 2019). Väg 574 har en skyltad hastighet på 70 kilometer/timme och en årsmedeldygnstrafik på 5271 fordon (uppmätt i januari 2009).

Trafikverkets synpunkter

Kommunen hänvisar i samrådsredogörelsen till Tekniskt PM Kungälv: utbyggnadsplaner Rollsbo, ÅF Infrastructure AB, juni 2017.

Trafikverket anser att det är otydligt och önskar fortsatt en komplettering och förtydligande innan detaljplanen går till antagande. Förtydligandet gäller trafikallsträng till följd av ändringen samt påverkan på statlig infrastruktur.

KOMMENTAR

En trafikallsträng som beräknar för planändringsområdet har lagts till i planbeskrivningen och dess påverkan på det statliga vägnätet. Utifrån Trafikverkets trafikallsträngsverktyg med 17 000 m² ny verksamhetsmark med en uppskattad fördelning mellan kontor (3 000 m²), småindustri (4 000 m²) och logistikverksamhet (10 000 m²) bedöms planändringen att alstra cirka 650 årsmedeldygnstrafik.

Trafikåtgärder på Rollsbomotet planeras att genomföras och avtal har tidigare skrivits mellan kommunen och Trafikverket vad gäller finansiering av trafikåtgärder på Rollsbomotet. Trafikåtgärderna på Rollsbomotet med trafikallsträngen från aktuell planändring samt omkringliggande detaljplaner som beräknades i trafikutredningen (ÅF, juni 2017) bedöms belastningsgraden klara Trafikverkets riktlinjer för servicenivå vid trafikplats.

Sammantaget bedöms planändringen innebära en liten belastning på närliggande vägnät, framförallt i sydostlig riktning mot centrum och Rollsbomotet.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

5. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-03-25)

Miljöenheten

Buller

Det har sedan samrådet kommit klagomål på trafikbuller från bostadsfastigheten Arntorp 1:9, ca 550 meter nordväst om planområdet. De klagande gör gällande att de nybyggnationer som senast utförts inom Solbräcke industriområde märkbart försämrat ljudnivån på tomten genom att nya stora ljudreflekterande fasadytor tillkommit längs E6. De boende som bott på fastigheten i 40 år, märker alltså en stor förändring av bullernivån efter de senaste byggnationerna med fler och fler industrifasader ut mot E6 och att trafikbullret då studsar mot fasaderna. Den av Trafikverket beräknade ekvivalenta ljudnivån utomhus på 62 dBA vid aktuell bostad, ligger långt över de långsiktiga riktvärdena för vägtrafikbuller som är 55 dBA ekvivalent vid fasad men ingår inte i dagsläget i Trafikverkets planering för bullerskyddsåtgärder då de boende själva installerat 3-glasfönster och de långsiktiga riktvärdena för buller inomhus klaras. Vid miljöenhetens tillsynsbesök och indikerande bullermätningar under hösten 2021 uppmättes 63 dBA vid fasad men det fanns även en upplevelse på plats att trafikbullret från E6 förstärktes när fordon passerade en viss sträcka någonstans längs industriområdet åt det håll som planområdet ligger.

Planändringen medger ytterligare vägnära byggnation av reflekterande fasadytor samtidigt som ljudabsorberande grönstruktur försvinner. Miljöenheten ser en risk att planändringen försämrar bullersituationen ytterligare för de närboende varför detta behöver undersökas i det fortsatta planarbetet.

Biotopskyddad mur

Kommunen gör bedömningen att den stenmur som hittills skyddats av detaljplanens bestämmelser kan tas bort utan vidare eftersom åtgärden inte kräver dispens från det generella biotopskyddet. Biotopskyddet för objektet försvann då den gällande detaljplanen vann laga kraft och det ersattes då med planbestämmelse om bevarande. Kommunens bedömning blir felaktig eftersom muren i planarbetet nu inte tillmäts något värde alls trots att den tidigare ansetts bevarandevärd genom generellt biotopskydd och skyddsbestämmelse i plankarta. I det fortsatta planarbetet behöver tillräcklig hänsyn tas till de biotopvärden som stenmuren faktiskt hyser. Antingen genom fortsatt bevarande genom planbestämmelser eller genom ändring med tillhörande kompensationsåtgärd.

Bygglovenheten

Bygglovenheten har granskat plankarta med planbestämmelser med tillhörande planbeskrivning samt även nu gällande detaljplan 286 + 286a, och tidigare yttrande från miljö- och byggnadsnämnd.

Bygglovenheten anser fortsatt sammanfattningsvis att det finns oklarheter och formuleringar som kommer innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovskedet. Även tydligheten av de önskade ändringar av den nu gällande detaljplanen framgår inte tillräcklig i nuvarande förslag till planbeskrivning samt plankarta, då dessa motsäger varandra i delar.

Bygglovenheten noterar även att det finns flera exempel på ändringar av exploateringsgrad som berör delar av detaljplan som inte ska omfattas av ändring. Denna ändring av exploateringsgrad är till största del till men för befintliga fastigheter som kommer se sin byggrätt minska, då exploateringsgrad har ändrats från 50 % till 45%, vilket inte har redovisats i planbeskrivning samt även höjts till 50% från 45 utanför det föreslagna ändringsområdet. Ska genomförandetiden omfatta även dessa delar trots att de saknar a1 beteckningen? Eller har man bara råkat vända på siffrorna i plankartan.

Planbeskrivning anger att exploateringsgrad inom del av planändringsområde ska vara 50% men på plankarta är det angivet 45%.

Egenskapsbestämmelse Teknik såsom den är formulerad, är något som ej bör finnas med på plankarta då upplåtelsefrågor inte kan hanteras vid en bygglovsprövning.

Vidare håller Bygglovenheten med Miljöenhetens synpunkter som gäller buller samt även gällande vad som räknas som störande verksamhet. Det är oklart i PBL vad som är störande verksamhet och under förutsättningar att framtida verksamheter inte kräver nytt bygglov finns det heller inget stöd i PBL att kontrollera om en ny verksamhet är störande för omgivningen.

KOMMENTAR

Miljöenheten

Aktuellt planändringsområde ligger cirka 550 meter ifrån fastigheten Arntorp 1:9. Framtagande av en bullerutredning bedöms inte vara motiverad då tillkommande byggnation inte bedöms påverka fastigheten på grund av det långa avståndet.

Genom aktuellt planförslag kan stenmuren tas bort vilket även stöds av Länsstyrelsen. Det finns dock inget krav om att den kommer tas bort utan den kan fortsatt finnas kvar efter exploateringen, dock är inte exakt placering av tillkommande bebyggelser satta i området. Planbeskrivningen uppdateras med att det är önskvärt att stenmuren är kvar eller att stenarna placeras ut på annan plats inom fastigheten.

Bygglovenheten

Planbestämmelserna har så långt som möjligt överförts från de äldre detaljplanerna för att minimera ändringarna i området. I planbeskrivningen under *Sammanfattning av*

ändringar framgår det vilka planbestämmelser som har ändrats, lagts till, tagits bort och som fortsatt gäller inom planändringsområdet.

Planbestämmelserna e₅₀ och e₄₅ har i plankartan inför granskningen råkat byta plats. Plankartan har ändrats tillbaka till så som den var i samrådet.

Planbestämmelsen Teknik är en äldre planbestämmelse som kommer kvarstå i plankartan men som har tagits bort som omfattar planändringsområdet som ändras från NATUR till J₂K.

Rörande buller ligger aktuell fastighet cirka 550 meter norr om planändringsområdet, bedömningen göra att fastigheten inte kommer att påverkas och att en bullerutredning inte kommer tas fram.

VA- Teknik (2022-03-21)

VA-teknik har granskat ovan nämnda planhandlingar och vill förtydliga följande.

Aktuellt område för planändring kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Förbindelsepunkt för spill och vatten kommer att vara vid gränsen för den kommunala gatan, i plankartan benämnd som "Lokal gata".

Den eventuella tillkommande brandposten är inte en anläggning som bekostas av VA-kollektivet utan av exploatör. Om brandposten efter exploatering kommer vara anlagd på kommunala ledningar kommer den ingå i va-verksamhetens ansvar för drift och underhåll.

Va-verksamheten vill även förtydliga att detaljplanen inte ska godkännas förrän alla eventuella avtal eller överenskommelser mellan kommunen och Bokab finns på plats och är godkända av båda parter.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. Planbeskrivningen justeras att området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet har tagits fram mellan Va-verksamheten och Bokab.

Förändring av planförslaget

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

Utredningar

- Tidigare trafikutredning "*Tekniskt PM Kungälv: Utbyggnadsplaner Rollsbo*" utförd av ÅF-Infrastruktur från 2017-10-11 har använts som underlag till aktuell ändring av detaljplan.

Plankarta

- En ny egenskapsgräns som omfattar planändringsområdet har lagts till. Bestämmelserna a₁, p₁, m₁, m₂, m₃, S₁ och högsta totalhöjd om 12 meter kvarstår inom planändringsområdet.
- Inom den nya egenskapsgränsen har tidigare dagvattenbestämmelse b₄ ändrat till bestämmelse b₅. Tidigare geotekniskbestämmelse b₂ har ändrats till b₆ inom del av planändringsområdet.
- Bestämmelsen *Teknik* har tagits bort inom del av planändringsområdet och i den sydvästra delen av planområdet. I sydvästra delen av området är bestämmelsen *Teknik* inte med gällande detaljplan.

- Västra delen av planområdet har ändrat bestämmelsen från "E₄₅" till "E₅₀" och del av den östra delen av planområdet har ändrat från "E₅₀" till "E₄₅" i enlighet med gällande detaljplan.
- Teckenförklaringen: x-området har flyttats till rubriken markreservat.
- Bestämmelse om genomförandetid (a₁) har lagts till inom användningsområdet "Landskap" med egenskapsbestämmelsen *dagvattendamm*.
- Planområdesgränsen och användningsområdet för gång- och cykelväg längs den nordöstra delen av planområdet har utökats utifrån gällande detaljplan.
- Planområdesgränsen har justerats i nordvästra delen av planområdet. Området har avgränsats utifrån gällande detaljplan för Arntorps verksamhetsområde Arntorp 1:2, 2:12 m fl.
- Bestämmelsen n₃ och prickmark har lagts till utifrån gällande detaljplan i mellersta delen av planområdet öster om Solbräcke­gatan.

Planbeskrivning

- Under rubrik "trafik och parkering" har trafik­alstring för plan­ändringsområdet och dess påverkan på omkringliggande gator beskrivits.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om det nya egenskapsområdet och dess bestämmelser.
- Under rubrik Mark och vegetation har uppdaterats med att det är önskvärt att stenmuren är kvar eller att stenarna placeras ut på annan plats inom fastigheten.
- Genomförande­beskrivningen har kompletterats angående att Kungälv kommun VA-enhet bekostar och bygger ut dagvattendammen samt att kommun övertar mark som är allmän plats.
- Planbeskrivningen har justerats att plan­ändringsområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA.

Ida Brogren

Enhetschef Plan

Samhälle och utveckling

Johan Hellborg

Plankoordinator

Samhälle och utveckling



BILAGA 1

Granskningsyttrande över ändring av detaljplan för Solbräcke verksamhetsområde, Solbräcke 1:13 m.fl., i Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-02-22 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 därför 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.

Länsstyrelsen befarar dock att bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till risken för översvämning och erosion och behöver kompletteras enligt nedanstående synpunkter.

Risk för översvämning skyfall

Dagvattenutredningen redovisar förslag på åtgärder för att minska riskerna kopplade till skyfall. Länsstyrelsen har inget att invända mot utredningen eller föreslagna åtgärder men bedömer att kommunen behöver säkerställa de åtgärder som är nödvändiga för att risker kopplade till översvämning ska bli acceptabla: det är först då som markanvändningen kan bedömas vara lämplig ur ett översvämningsperspektiv.

Stabilitet

Den geoteknisk utredning omfattar endast området som omvandlats till industrimark (kallat Kullen och skogspartiet). Således kan inga

slutsatser dras om stabiliteten för övriga delar av området baserat på utredningen. Baserat på resultaten från utredningen kan det inte uteslutas att det finns andra områden inom vilka det också krävs lastrestriktioner eller förstärkningsåtgärder för att uppnå tillräcklig stabilitet. Kommunen behöver därmed ta fram en ny geoteknisk utredning med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Som planbeskrivningen konstaterar har länsstyrelsen i samband med dispensansökan för biotopskyddad stenvmur konstaterat att stenvmuren som omfattas av planändringen inte är biotopskyddad då den inte ligger i eller i anslutning till jordbruksmark. Borttagna stenar kan dock med fördel placeras på naturmark.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Natur- och Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2022-03-21

Kopia (utan bilaga) till:

SGI Karin Lundström

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Hannes Nilsson
Samhällsavdelningen, Mattias Svanström
Funktionschef Plan och bygg