



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2021/1047
2023-02-15

Samrådsredogörelse

Detaljplan för besöksanläggningar m.m.

ARENAOMRÅDET VID YTTERN

ROLLSBO 1:32 M.FL.

I Rollsbo, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INNEHÅLL.....	2
INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE.....	3
SAMMANFATTNING	3
INKOMNA SYNPUNKTER	5
STATLIGA MYNDIGHETER.....	5
STATLIGA BOLAG	13
REGIONALA ORGAN.....	14
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	16
SAKÄGARE	20
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER.....	22
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	27
UTREDNINGAR.....	27
PLANKARTA	27
PLANBESKRIVNING	29
ILLUSTRATIONSPLAN	29
KVALITETSPROGRAM.....	29
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	30

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på samråd under perioden 7 april 2022 till 6 maj 2022. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på Mimers hus samt på kommunens hemsida. Ett "Öppet hus" hölls för allmänheten 25 april 2022.

SAMMANFATTNING

I samrådet inkom synpunkter angående bland annat risk, föroreningar, miljö kvalitetsnormer, dagvatten och artskydd. Flera yttranden innehöll synpunkter på trafikutredningen och planerade förändringar i vägnätet, tillgång till kollektivtrafik samt tillgänglighet för gång- cykel- och mopedtrafik. Sedan samrådet har merparten av utredningarna uppdaterats. Planbeskrivning och plankarta har omarbetats och uppdaterats med ny text och planbestämmelser för att möta synpunkterna.

I tabellen 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*.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	
2. Lantmäteriet		X	
3. SIG		X	
4. Trafikverket		X	
5. Polismyndigheten		X	
6. Skogsstyrelsen	X		
7. Luftfartsverket	X		
8. Postnord	X		
9. Skanova	X		
10. Vattenfall	X		
11. Swedavia	X		
12. Bohusläns museum	X		
13. Södra Bohusläns turism		X	
14. Västtrafik	X		
15. Räddningstjänsten	X		
16. Miljö- och byggnadsnämnden		X	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.
17. Fastighetsägare Cylindern 1 och 3		X	Marken som är planlagd för NATUR i planområdets nordvästra hörn vid Truckgatan bör minskas för att möjliggöra passage för gående längs med berget.

18. Fastighetsägare Cylindern 2		X	
19. Fastighetsägare Kastellegården 1:277		X	Befintlig parkering vid fotbollen ska behållas i sin nuvarande utformning.
20. Naturskyddsföreningen		X	
21. Privatperson 1		X	
22. Privatperson 2		X	Kommunen bör undersöka fladdermusfaunan då det finns ett stort parti med sälg och fuktig mark i den södra delen av avgränsningen som troligtvis kan vara jaktbiotop åt brunlångöra.
23. Privatperson 3		X	
24. Privatperson 4		X	
25. Privatperson 5		X	
26. Privatperson 6		X	

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 26 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 16 skrivelser inkommit. Från sakägare har 3 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 7 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. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga*

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2022-05-06)

Länsstyrelsen befarar att föreslagen exploatering kan bli olämplig med hänsyn till miljö kvalitetsnormer, människors hälsa och säkerhet. Kungälv kommun behöver därför utföra nedanstående kompletteringar (*exklusive det som nämns under rubriken RÅD ENLIGT 2 KAP. PBL*) för att länsstyrelsen inte ska ta in detaljplanen för prövning.

MKN VATTEN

Enligt dagvattenutredningen bedöms den sammantagna exploateringen inte äventyra MKN för recipienten, med rening i ovan beskrivna anläggningar, samt vid behov kompletterande rening utifrån utformning och verksamhet på respektive kvarter. Förutom hänvisning till kommunens riktlinjer för dagvatten saknas tydliga resonemang och fakta som stöder detta antagande. För att det skall kunna avgöras om planen riskerar att negativt påverka MKN för berörd vattenförekomst, krävs att utredningen kompletteras med ett tydligare och mer detaljerat resonemang gällande hur beräknade utsläppsmängder förhåller sig till nuvarande status på MKN och relevanta kvalitetsfaktorer.

Kommentar: En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram inför granskning där miljö kvalitetsnormer för Kyrkebäcken hanteras. Planbeskrivningen kompletteras med informationen att försiktighetsåtgärder behöver vidtas vid anläggning av dagvattenanläggningar och kulvertar för att inte orsaka grumling av bäcken, särskilt vid lek- och kläckningsperioden.

HÄLSA

Till samråd har en historisk inventering tagits fram tillsammans med en provtagningsplan. En övergripande miljöteknisk markundersökning planeras att genomföras under våren 2022. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och anser att undersökningen behöver ha utförts till granskning. Påträffas föroreningar ska dessa avgränsas och en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs några åtgärder innan planerad markanvändning kan medges. Krävs åtgärder för att planerad markanvändning ska kunna medges ska detta säkerställas genom en planbestämmelse i plankartan. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Kungälv som är tillsynsmyndighet.

Kommentar: En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inför granskningen. Resultatet visar att föreslagen markanvändning är lämplig och att detaljplanen kan antas utan att förhöjda miljö- och hälsorisker föreligger med avseende på föroreningar i mark och vatten. Genomförandefrågorna i planbeskrivningen har kompletterats med information om att kontakt ska tas med tillsynsmyndigheten innan schaktarbeten påbörjas. En upplysning har också införts på plankartan.

SÄKERHET

Skyddsavstånd till verksamheter

Planområdet ligger invid ett industriområde. Kommunen har utifrån den historiska inventeringen som utförts avseende förorenad mark bedömt att nu aktiva verksamheter inom undersökningsområdet i Rollsbo industriområde inte orsakar större direktutsläpp till luft. Enligt planbeskrivningen bedöms befintliga verksamheter inom Rollsbo industriområde inte orsaka

sådana utsläpp som kommer påverka de som vistas inom planområdet negativt. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga hur denna bedömning gjorts.

I planhandlingarna beskrivs det att det trots allt förekommer utsläpp till luft av olika VOC från verksamheterna bland annat lösningsmedel, bensen, xylen och toluen. Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver kompletteras med en kartläggning av vad verksamheterna i det närbelägna industriområdet har för utsläpp till luft i dag. Det behöver dels redogöras för vilka föroreningar/ämnen som släpps ut, dels behöver dessa kvantifieras (kg/år). Vid en kvantifiering av utsläppens storlek behöver hänsyn tas till vad verksamheterna släpper ut i dag och om de har tillåtelse, utifrån tillstånd eller annan reglering, att släppa ut större mängder i framtiden. Beroende på kartläggningens resultat kan det behöva utföras spridningsberäkningar av utsläpp till luft och hälsoriskbedömning.

Kommentar: Luftkvalitet kopplad till Rollsbo industriområde har utretts efter samrådet. Baserat på resultaten rekommenderas inga åtgärder eller vidare utredningar. Planbeskrivningen kompletteras.

Risk för översvämning

Skyfallsutredningen visar att åtgärder är nödvändiga för att minska översvämningens riskerna kopplat till skyfall. Den prioriterade åtgärden är höjdsättning av området. Länsstyrelsens inställning är att åtgärder som syftar till att göra marken lämplig ur översvämningssperspektiv behöver säkerställas. Kommunen behöver således säkerställa höjdsättningen åtminstone på kritiska punkter på ett sådant sätt så att översvämningens risk blir tolerabel (exempelvis såsom redovisas i skyfallsutredningen).

Kommentar: Bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv och bestämmelse om att källare inte får uppföras med undantag för källare för teknik kombinerat med bestämmelse om markens höjd samt markens minsta lutning för allmän plats, har införts på plankartan.

Risk för olyckor

Följande åtgärdsförslag från riskanalysen har ej reglerats på plankartan och kommunen behöver därför korrigeras detta, alternativt beskriva varför åtgärderna inte säkerställs på detta sätt eller varför åtgärderna inte anses nödvändiga.

Riskanalysen anger att detaljplanen inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse utomhus inom 25 meter från väg 168.

Riskanalysen anger att huvudentréer bör förläggas i riktning bort från närliggande riskobjekt, där riskobjekten är Rollsbo industriområde, simhall, ishallar samt väg 168. Kommunen har i planbeskrivningen dock reducerat denna beskrivning till att enbart gälla placering av entré i förhållande till Rollsbo industriområde.

Riskanalysen föreslår 50 m skyddsavstånd mellan teknikutrymme för ammoniak respektive klorhantering och känslig bebyggelse.

Riskanalysen föreslår möjligheten till nödstopp av ventilationssystem för teknikutrymmen där tidigare nämnda giftiga gaser kan hanteras.

Kommentar: Begreppet stadigvarande vistelse är inte preciserat i plansammanhang. Brandskyddslaget, ett företag som arbetat med riskfrågor i planeringen sedan slutet av 1980-talet, ger dock bl.a. användningarna Gång- och cykelväg samt Park som exempel på markanvändningar som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Som exempel på obebyggda ytor som uppmuntrar till stadigvarande vistelse ges lekplats, uteservering samt utegym. Den del av torgområdet som ligger inom 25 m från Marstrandsvägen kompletteras med bestämmelse om att utformning inte ska uppmuntra stadigvarande vistelse som lek eller aktivitet.

I plankartan regleras precis som i samrådet placering av huvudentréer och ventilation. I planbeskrivningen visas principen för entréplacering vilken tar hänsyn till både Rollsbo industriområde och väg 168.

Gällande placering av teknikutrymmen så har bestämmelse införts om att teknikutrymmen där klor och ammoniak hanteras ska förläggas bort från huvudentréer och luftintag. Begreppet känslig bebyggelse är heller inte klart definierat i plansammanhang men dit kan förskola och flerbostadshus möjligen räknas och dessa användningar ligger på långt avstånd från planområdet. Tekniska installationer som hur ventilation kan nödstoppas hanteras i bygglovsskedet.

Stabilitet

Inom området planeras ett antal dagvattendammar. Stabiliteten för dammarna behöver klarläggas. Se SGIs yttrande, daterat 2022-04-28.

Kommentar: Stabiliteten för dagvattendammarna har undersökts och planbeskrivningen har kompletterats.

RÅD ENLIGT 2 KAP. PBL (utgör ej grund för prövning)

Buller

I planbeskrivningen finns kartor från översiktlig bullerkartering. Bullersituationen ser bra ut men det behöver till granskning förtydligas vilka ljudnivåer den översiktliga bullerkarteringen visar i planområdet.

Kommentar: Översiktliga bullerkartor har kompletterats med teckenförklaring.

Trafik

En dialog pågår mellan kommunen och Trafikverket avseende om väghållaransvaret för delar av väg 168 ska tillfalla Kungälv kommun. Trafikverket yrkar på i sitt yttrande, daterat 2022-05-05 att dessa samtal bör fortgå och intensifieras. Detta då kommunen vill att vägens karaktär ska övergå till en stadsgata. Så länge Trafikverket är väghållare anger de att inga fler anslutningar på väg 168 genom Ytterby kommer att tillåtas.

Trafikanalysen visar att Rollsbokrysset ligger nära sitt kapacitetstak men ingen robust trafiklösning presenteras. Rollsbokrysset bör därmed utredas vidare.

Trafikverket lyfter vidare i sitt yttrande upp vikten med att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike.

Väg 168 har i detaljplanen getts ändamålsangivelsen GATA. VÄG är mer lämpligt sett till vägens funktion så länge Trafikverket är väghållare. Användningen GATA används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Kommentar: För kommentarer av Trafikverkets yttrande se yttrande 3. Trafikverket.

Planbeskrivningens avsnitt Gator och trafik/Gång-, cykel- och mopedtrafik kompletteras avseende korsande av Marstrandsvägen.

Bamperspektivet

Det framgår inte hur gång- och cykeltrafik ska ta sig över väg 168. Kommunen behöver tydliggöra detta.

Kommentar: Signalregleringen i korsningen föreslås behållas men ska utformas så att det blir tryggare för gående och cyklister att ta sig över vägen. Planförslaget möjliggör också utrymmesmässigt för en eventuell framtida planskild korsning över Marstrandsvägen för gående och cyklister.

Vatten

Detaljplanen saknar en inventering av befintliga diket och om/hur kulvertarna kommer sammanföra diket vatten med Kyrkebäcken. Kyrkebäcken som är en viktig reproduktionslokal för lax och havsöringen ska hållas grumlingsfri under lek och kläckningsperioden.

Kommentar: Den del av Kyrkebäcken samt förgreningar som rinner genom planområdet kommer att påverkas av exploateringen och vissa sträckor kommer flyttas/kulverteras. Detta framgår av planbeskrivningen och kommer hanteras genom anmälan/tillstånd om vattenverksamhet. Avsnittet genomförandefrågor i planbeskrivningen har kompletterats avseende lämpliga tidpunkter att utföra anläggningsarbeten för att undvika grumling under laxens och örings lekperiod.

SYNPUNKTER ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Artskydd

Kommunen avser att göra kompletterande artinventeringar under 2022. Det kommer att vara ett uppdaterat underlag för bedömningar av artskyddsfrågan. Kommunen bör därefter kunna svara på följande frågor för att avgöra om åtgärder enligt detaljplanen är förbjudna (och därmed kräver dispens) eller inte:

- vilka skyddade arter förekommer och hur nyttjar de området?
- kan i så fall arterna fortplanta sig och vila med framgång i närområdet (dvs finns det alternativ till de områden som skadas/försvinner)?
- hur kan otillåten påverkan undvikas? (behövs anpassningar till arters fortplantnings- och/eller övervintringsperioder och/eller behöver nya fortplantningsområden och viloplatsler iordningsställas?)

Den andra och tredje punkten kan innebära att man behöver titta på ett större område än planområdet för att bedöma frågan.

Om åtgärder enligt detaljplanen bedöms som förbjudna enligt artskyddsförordningen (trots skydds- och försiktighetsåtgärder) bör ett artskyddssamråd inledas med länsstyrelsen.

Kommentar: Kommunen har haft en dialog med länsstyrelsen angående artskydd och planbeskrivningens avsnitt om naturvärden har kompletterats avseende detta.

Död ved

Kommunen avser att ta tillvara avverkade träd som död ved inom planområdet. Det är då viktigt att de placeras så att de kan utgöra livsmiljö för växter och djur, det gäller särskilt grövre träd. Solbelysta grövre lågor är sällsynta i dagens skogslandskap.

Kommentar: Informationen förs vidare till Trafik-gata-parkenheten som ansvarar för skötsel av skogs- och parkområden.

Kulturmiljölagen

Planbeskrivningens referenshandlingar bör kompletteras med rapport från arkeologisk förundersökning 2017.

Länsstyrelsen har fattat ett beslut om arkeologisk förundersökning av den boplats som framkom vid arkeologisk utredning 2021. Planbeskrivningen bör efter genomförd förundersökning uppdateras och kompletteras med rapport från arkeologisk förundersökning.

Kommentar: Arkeologisk förundersökning bifogas som bilaga i granskningsskedet och resultatet från den nya förundersökningen (2022) har lagts till i planbeskrivningen under avsnitt "Fornlämningar".

Information om ansökningsprocess avseende undersökning och borttagning av aktuella fornlämningar förs vidare till ansvarig inom kommunen.

ÖVRIG UPPLYSNING

Undersökning och borttagning av fornlämningar görs enligt praxis först efter att en detaljplan vunnit laga kraft. Länsstyrelsen bedömer att kostnaderna för undersökning och borttagning av aktuella fornlämningar sannolikt kommer att hamna över 20 Pbb. Detta innebär att det med största sannolikhet kommer att krävas ett anbudsförfarande. Eftersom ett uppdragsarkeologiskt anbudsförfarande är en tidskrävande process bör kommunen ta höjd för detta i sin fortsatta planering. Kommunen bör snarast samråda den fortsatta planprocessen med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Kommentar: Noteras.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har 2021-09-27 samrått med Länsstyrelsen om planen bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer, att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap MB. Länsstyrelsen bedömde vid ovanstående samråd att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta på gällande artskyddet. Kommunen har inlett avgränsningssamråd om miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad.

Kommentar: Miljökonsekvensbeskrivning har utförts och utgör bilaga till granskningshandlingarna. Resultatet inarbetas i planförslaget.

REDAKTIONELL SYNPUNKT

Planbeskrivningen anger felaktigt att ammoniak är en tung gas. Ammoniak är en lätt gas, men kan beroende på omständigheterna bete sig som en tung gas vid utsläpp, innan den transporterats längs marken och värmts upp för att därefter bete sig som en lätt gas.

Kommentar: Planbeskrivningen ändras avseende ammoniakens egenskaper.

2. LANTMÄTERIET (2022-05-02)

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Eftersom kommunen ännu inte är överens med fastighetsägaren kring hur plangenomförandet ska ske beträffande Rollsbo 3:23 bör det finnas en beskrivning av den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in allmän plats med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Kommentar: Genomförandefrågor kompletteras enligt önskemål.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2022-04-28)

Inom området planeras ett antal dagvattendammar. Stabiliteten för dammarna behöver klarläggas.

Kommentar: Stabiliteten för dagvattendammarna har undersökts och planbeskrivningen kompletterats.

4. TRAFIKVERKET (2022-05-05)

VÄGHÅLLARANSVAR

Trafikverket anser att dialogen om väghållaransvaret med Kungälv kommun, gällande väg 168, bör fortgå och intensifieras. Detta då kommunen vill att vägens karaktär ska övergå till en stadsgata. Trafikverket och kommunen behöver komma överens om en gemensam tidplan.

Så länge Trafikverket är väghållare tillåts inga fler anslutningar på väg 168 genom Ytterby. Trafikverket kommer inom närmsta åren inte ha möjlighet att genomföra större åtgärder. Därför rekommenderar Trafikverket att kommunen blir väghållare för delar av väg 168 och att båda parter kommer överens om tidplanen i frågan så snart som möjligt.

Fördelarna med ett kommunalt huvudmannaskap ligger bland annat i att kunna påverka utformning och omgivning till större grad än med statligt huvudmannaskap, men med förutsättning att väg E6 inte får negativa konsekvenser.

Kommentar: Kommunen och Trafikverket har pågående dialog angående väg 168. Till följd av Trafikverkets resursbrist kommer det vara nödvändigt att parterna kommer överens om hur ny anslutning ska hanteras.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSE OCH AVGRÄNSNING

Väg 168 har i detaljplanen getts ändamålsangivelsen GATA. Trafikverket anser att VÄG är mer lämpligt sett till vägens funktion så länge Trafikverket är väghållare.

Användningen GATA används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen VÄG används för att reglera vägar avsedda främst för trafik till, från och/eller genom en tätort samt mellan olika områden inom en tätort.

När detaljplanen utformas är det viktigt att hela vägområdet med dess funktioner ryms inom planbestämmelsen.

Kommentar: Kommunen och Trafikverket har pågående dialog angående väg 168. Användningen GATA ändras till VÄG på plankartan. Området rymmer alla de funktioner som kommunen planerar.

TRAFIKUTREDNING

Trafikverket anser att kapaciteten analyseras på en väldigt detaljerad nivå samtidigt som många frågor mellan Trafikverket och Kungälv kommun som behöver diskuteras vidare, bland annat väghållarskapsfrågan. Se underrubrik om väghållaransvar.

Analysen visar att Rollsbokrysset ligger nära sitt kapacitetstak men Trafikverket anser att ingen robust trafiklösning presenteras i alternativen. Trafikverket anser att Rollsbokrysset behöver utredas vidare.

Gällande förutsättningarna för trafikanalysen så hänvisar kommunen till Trafikverkets trafikanalys för projektet Ekelöv-Kareby, samt till trafikstringsverktyget. Det framgår inte hur dessa har använts, exempelvis vilka siffror som har använts och vilket scenario man har utgått ifrån, vilket behöver förtydligas. Med tanke på de osäkerheter som råder kring förutsättningarna önskar Trafikverket också ett resonemang kring robustheten i systemet alternativt en känslighetsanalys.

Trafikverket önskar även tydligare beskrivning av mobilitets- och kollektivtrafiksåtgärder. Hur är det tänkt att gång- och cykeltrafik tar sig över väg 168? Hur planeras kollektivtrafiken i området?

Trafikverket välkomnar vidare dialog om utredningen.

Kommentar: En trafiksimulering av hur Rollsbokryssat och tre andra korsningar längs Marstrandsvägen påverkar varandra år 2040, har utförts. Trafiksimuleringen och de tidigare trafikutredningarna ta avstamp i prognosåret 2040 och har utgått ifrån att Ekelöv-Kareby-länken då är byggd.

I samband med vägplanen för väg 168, delen Ekelöv-Kareby, beslutade Trafikverket att genomföra en utökad trafikanalys. Trafikanalysen togs fram för att säkerställa att den nya vägsträckningen passar med framtida strategiska. Den utökade trafikanalysens scenario år 2040, utgör en grund för den analys som gjordes i trafikutredningarna. Resultatet av utredningarna finns sammanfattat i planbeskrivningen.

Signalregleringen i korsningen föreslås behållas men ska utformas så att det blir tryggare för gående och cyklister att ta sig över vägen. Planförslaget möjliggör också utrymmesmässigt för en eventuell framtida planskild korsning över Marstrandsvägen för gående och cyklister.

Planen möjliggör dock att på lång sikt även bygga om korsningen till en flerfilig cirkulationsplats om det skulle krävas för att uppnå en god kapacitet.

På sikt kan kommunen även behöva jobba med andra större åtgärder i trafiksystemet parallellt med åtgärder för att öka andelen hållbara resor som kollektivtrafik och gång- och cykel.

I detaljplanen möjliggörs en flytt av hållplatser längs Marstrandsvägen. Hur kollektivtrafiken planeras är ytterst en fråga för Västtrafik och hanteras inte inom ramen för detaljplanen.

DAGVATTEN

Kommunen måste se till att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdet dike på något sätt. Vägdikeyn är endast till för vägens avvattnings och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter så länge väghållarskapet är statligt, se underrubrik om väghållansvar. Diken, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvatten är dimensionerade för vägens behov och inte för exploatering i dess närhet.

Detaljplanen anger att dammar ska anläggas intill väg 168. Att anlägga dammar intill vägen men även anpassa dem för groddjur medför både risker ur säkerhetssynpunkt men även grodvandring över vägen vilket skapar trafiksäkerhetsrisker men även svårigheter att drifta och underhålla vägen och vägområdet.

Dessutom anger utredningen att området består av postglaciär sand vilket innebär att vattnet infiltreras ner och alltså inte kommer skapa någon vattenspegel (bilaga 2).

Trafikverket anser att utredningen bör kompletteras.

Kommentar: Användningsområdet för Marstrandsvägen innefattar befintliga dikesområden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att de befintliga vägdikeyn kan vara kvar. Föreslagna dagvattendammar ligger utanför vägområdet. Planbeskrivningen kompletteras avseende grodvandringshinder.

FRÅGA OM FLYGHINDER

Fastigheten berörs av den så kallade MSA-påverkade ytan för Trollhättan-Vänersborgs flygplats och Landvetter flygplats, vilket är ett skyddsområde på 55 km kring flygplatser där flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen. Inom denna radie från instrumentflygplatser finns en risk att flygtrafikens navigationshjälpmedel och landningsprocedurer störs vid etableringar av ledningsmaster och högspänningsledningar. En flyghinderanalys ska göras vid etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter inom MSA-ytan. Flyghinderanalysen ska skickas till berörda flygplatser.

Kommentar: Kontakt har tagits med Fyrstadsflyget, flygplats Trollhättan/Vänersborg, som inte ansåg det nödvändigt att få den aktuella detaljplanen på remiss. Landvetter flygplats har inget att erinra. Sävje flygplats har valt att inte svara på samrådsremissen. Luftfartsverket har heller ingen erinran mot planförslaget. Kommunen kommer dock göra en flyghinderanalys.

AVTAL

Avtal om eventuella åtgärder behöver tecknas innan detaljplanen går till antagande. Parallellt behöver parterna avtala om väghållarfrågan.

Kommentar: Kommunen och Trafikverket har pågående dialog angående väg 168.

TRAFIKVERKETS LEDTIDER

Trafikverket vill i sammanhanget uppmärksamma Kungälv kommun om Trafikverkets långa ledtider för åtgärder i statlig infrastruktur med anledning av kommunal exploatering. Det finns ett stort tryck från kommuner att göra åtgärder i den statliga infrastrukturen. Detta medför att Trafikverket behöver avsätta resurser för skrivning av medfinansieringsavtal och projektorganisation eller bevakande projektledning beroende på vilka åtgärder som är aktuella.

Tyvärr räcker inte Trafikverkets personalresurser till för att alltid kunna svara upp mot behovet inom önskad tidperiod, eftersom Trafikverket även genomför flera omfattande projekt inom regional och nationell infrastrukturplan.

Konsekvensen kan därför bli en längre väntan för kommunerna innan Trafikverket kan möta upp med personalresurser, även om kommunen/exploatören är villig att finansiera åtgärder.

Kommentar: Kommunen beklagar att Trafikverket saknar nödvändiga personalresurser för att svara upp mot behovet av gemensamma åtgärder kommunen och Trafikverket emellan. Det kommer till följd av detta vara nödvändigt att parterna kommer överens om hur ny anslutning längs Marstrandsvägen ska hanteras.

5. POLISMYNDIGHETEN (2022-04-28)

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 demissionerat för detta. Även tillfarts – och frångfartsvägar 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: Bussar kan parkera längs lokalgatan norr om fotbollsplanerna och bilar kan parkering 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 besöksanläggning och

centrumändamål, eller på andra platser i Rollsbo där kommunen slutit avtal med markägarna.

Ny infart från Marstrandsvägen syftar till att avlasta Rollsbokrysset och fördela trafiken inom området. Trafiksimulering av hur Rollsbokrysset, planerad ny utfart och ytterligare två andra korsningar längs Marstrandsvägen påverkar varandra, har utförts. Resultatet och föreslagna åtgärder beskrivs i planbeskrivningen.

6. SKOGSSTYRELSEN (2022-05-02)

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

Kommentar: Noteras.

7. LUFTFARTSVERKET (2022-04-13)

Lufftartsverket har i egenskap av sakägare för utrustning för kommunikation, navigation och övervakning inget att erinra mot detaljplanen.

För frågor som gäller annan eventuell påverkan på flygplatser, såsom flyghinder, hänvisas till respektive flygplats som ligger inom ca 6 mil från det aktuella planområdet.

Kommentar: Noteras.

STATLIGA BOLAG

8. POSTNORD (2022-04-25)

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

Kommentar: Placering av postlådor regleras inte i detaljplanen, frågan hanteras i bygglovskedet.

9. SKANOVA TELIA COMPANY AB (2022-04-12)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Skanova AB har fiberledningar inom planområdet utan avtal. Några av ledningarna behöver flyttas till ett nytt läge. Skanova AB och/eller kommunen står för flyttkostnader vilket framgår under avsnittet genomförande frågor i planbeskrivningen.

10. VATTENFALL ELDISDISTRIBUTION AB (2022-04-11)

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

Kommentar: Noteras.

11. SWEDAVIA AIRPORTS (2022-04-13)

Swedavia har inget att erinra mot rubricerat planförslag.

Kommentar: *Noteras.*

REGIONALA ORGAN

12. BOHUSLÄNS MUSEUM (2022-04-19)

Eftersom fornlämningar kan komma att beröras av planerad exploatering bör ni samråda med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Länsstyrelsen avgör om fornlämningar och fornlämningsområden berörs och fattar beslut enligt Kulturmiljölagen. Tillstånd krävs från Länsstyrelsen för ingrepp i fornlämning samt fornlämningsområde. Länsstyrelsen fattar även beslut om arkeologiska undersökningar.

Kommentar: Kommunen har kontinuerlig kontakt med Länsstyrelsen vid framtagande av detaljplaner och planbeskrivningen har uppdaterats i frågan.

13. SÖDRA BOHUSLÄNS TURISM (2022-05-05)

Synpunkterna från Södra Bohuslän Turism handlar om Arenaområdet ur ett destinationsperspektiv samt ur ett evenemangsperspektiv. Det är två aspekter som vi önskar belysa:

1. Vikten av att bygga en boendeanläggning i området
2. Vikten av att fastigheterna planeras som arenor och inte enbart idrottsanläggningar

Destinationsperspektivet: I centrala Kungälv finns ett enda hotell, vilket är Fars Hatt beläget vid Bohus Fästning. Ifall Arenaområdet byggs utan någon boendeanläggning kommer Kungälv kommun att förlora många gästnätter till Göteborgs kommun, vilket innebär förlorade intäkter till kommunen samt avsevärt sämre möjligheter att locka gästlag till både matcher, träningsläger och cuper. En boendeanläggning i området skulle också öka möjligheterna till andra evenemang såsom landskamper, konserter, festivaler, konferenser etc. En boendeanläggning kan förslagsvis vara ett hotell med flerbäddsrum och flexibla lösningar för olika målgrupper.

Evenemangsperspektivet: Ett starkt önskemål är att hela Arenaområdet byggs med nedan aspekter omhändertagna i processen. Anledningen är att det ställs andra krav för att en anläggning ska kunna användas för evenemang och inte enbart den dagliga föreningsverksamheten:

- En idrottsanläggning byggs med det primära syftet att tillgodose föreningslivets dagliga verksamhet.
- En arena byggs med det primära syftet att kunna stå värd för stora evenemang med många besökare.

Arenaområdet kommer att innebära flera olika kategorier av evenemang, såsom matcher (inklusive gästlag, inresande seniorlag och ungdomslag), träningsläger (gästlag, inresande lag), årligen återkommande evenemang (tex Bohus Cup, handboll), enstaka evenemang (inom både idrott och kultur), events från Näringslivet (konferenser, mässor etc). Ur ett evenemangsperspektiv finns därför många aspekter att ta hänsyn till.

Vår rekommendation är att följande frågor omhändertas:

1. Är experter inom arenor för större evenemang delaktiga i processen?
2. Är experter inom arrangörskap av stora evenemang med i processen?

3. Har Kungälv Kommun studerat både goda och dåliga exempel på andra arenaområden, såsom Växjö, Mölnlycke, Partille, Stenungsund, Göteborg och Vänersborg?
4. På vilket sätt har Kungälv Kommun omhändertagit kompetens och erfarenheter vad gäller läktarkapacitet, placering av läktarna, publikflöden, inpassering av publik, biljettscanning, logistik av transporter, inlastning (in i arenan, anläggningen), scen (scen med teknik), taklast (ljud och ljus teknik vid exv musikkonsert), toaletter (antal samt köutrymmen), multiflexibelt (att arenorna ska kunna användas för många olika evenemang), golv (tex omställning från is till golv, samt förvaring av golv), hållbara arenor (solceller på taket, cirkulärt byggande, laddinfrastruktur etc), högteknologiska lösningar (wifi, smarta hus, ljudanläggningar etc), kiosker, ytor för hospitality (sponsorer och gäster)?

Arenaområdet kommer att bli ett fantastiskt tillskott för både föreningsliv och invånare – och om ovan aspekter kan införlivas, kommer området även att kunna lyfta Kungälv som destination.

Kommentar: Kommunen utformar anläggningarna efter matcher (inklusive gästande, inresande seniorlag och ungdomslag), träningsläger (gästande, inresande lag) samt årligen återkommande evenemang (tex Bohus Cup, handboll). Kommunen har kontinuerlig dialog med föreningslivet och andra relevanta aktörer samt studerar andra referensområden för arenor runt om i Sverige för att ta lärdom av andras erfarenheter.

Övernattningsmöjligheter, såsom hotell och vandrarhem, som är direkt kopplad till arenornas verksamhet ingår i användningen R- besöksanläggning. På grund av risk- och säkerhetsfrågor är delar av området olämpligt för övernattning.

Tekniska lösningar (exempelvis ljud- och ljus teknik, smart teknologi, biljettscanning) och byggnaders planlösningar (var toaletter placeras, ytfördelning mellan olika verksamheter) hanteras i byggskedet.

14. VÄSTTRAFIK (2022-05-02)

ÖVERGRIPANDE KOMMENTARER

Västtrafik har tagit del av samrådshandlingen för ovanstående detaljplan och ser positivt till en förtätning och expansion av Rollsboområdet som också bidrar till resandeunderlag andra delar av dygnet än endast vid arbetspendlingstid.

Arenaområden och fritidscentrum som planen syftar till att utveckla, har historiskt genererat mycket bilresor. Eftersom det reella parkeringsbehovet bedöms i bygglovskedet vill vi skicka med att det finns en stark koppling mellan färdmedelsval och tillgång till parkering. Det vill säga, det är svårt att uppnå en hållbar färdmedelsfördelning om parkeringstillgången är god. Området ligger på cykelavstånd från flera bostadsområden i kommunen, säkerställ därför trygg- och attraktiv cykelparkering i anslutning till entréerna.

Kollektivtrafiken är mycket god på Marstrandsvägen. Vi ser att området kommer vara väl försörjt av kollektivtrafik från start. Det är positivt då exempelvis barn och unga kan resa självständigt till och från fritidsaktiviteter.

Kommentar: Trafiken till och från planområdet har analyserats i ett trafikstringsverktyg och resultatet för den förväntade fördelningen mellan olika färd sätt presenteras i trafikutredningarna och planbeskrivningen.

Antalet parkeringsplatser för bil och cykel är beräknade utifrån kommunens parkeringsnorm och utifrån andra likvärdiga referensexempel runt om i Sverige. Hur stort det totala parkeringsbehovet blir är beroende av vilka föreslagna verksamheter och arenor som byggs och hur stora dessa blir.

Planförslaget innebär ett förslag till flytt av busshållplatsen längs den norra sidan av Marstrandsvägen i syfte att göra kollektivtrafiken ännu mer attraktiv.

HÅLLPLATSER

Västtrafik har haft ett möte med kommunen angående hållplatslägen. Vi beslutade följande:

- Rollsbovägen i riktning mot Ytterby tillgänglighetanpassas initialt i befintligt läge men kan på sikt flyttas enligt planskissens placering. Eftersom Rollsbovägen kommer bli den hållplats som är mest frekvent trafikerad, så ser vi att gång- och cykelkopplingarna ner till Rollsbovägens hållplats behöver utvecklas.
- Hållplats Truckgatan tillgänglighetanpassas i befintligt läge
- Hållplatsläge Maskingatan flyttas till lämplig plats nära korsningen Truckgatan – Lagvägen så hållplatsen hamnar i nära anslutning till tillkommande entréer.

Kommentar: Detaljplanen medger flytt av hållplatser och upprustning av befintliga hållplatser. Detaljplanen möjliggör kopplingar för gående och cyklister till befintliga och framtida busshållplatser. Se avsnittet för gång- och cykel i planbeskrivningen.

15. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2022-05-02)

Räddningstjänsten har varit delaktiga i processen och anser det inte vara nödvändigt att lämna skriftliga synpunkter.

Kommentar: Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

16. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-05-11)

DAGVATTEN

Miljöenheten anser att dagvatten-, skyfall- och släckvattenutredningen är bra och tydlig. Det är viktigt att dessa utredningar följs upp med en ansökan om vattenverksamhet till länsstyrelsen och en anmälan om utsläpp av dagvatten till miljö- och byggnadsnämnden på samma sätt som gjordes med Rollsbo Västerhöjd.

Kommentar: Kommunen kommer att samråda med länsstyrelsen angående om åtgärderna inom detaljplanen kräver tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet. Anmälan om dagvattenutsläpp kommer lämnas till kommunens miljö- och byggnadsnämnd i enlighet med förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

TRAFIK

Planområdet bör medföra att trafiken ökar stort under helger i förhållande till dagens läge vilket miljöenheten anser bör tas upp och adresseras i planarbetet samt jämföras mot framtagen maxtimme på vardagar och trafikkapaciteten i området.

Miljöenheten anser att minskade luftföroreningar och buller är mycket viktigt ur hälsosynpunkt, både lokalt och i vidare samhällsperspektiv. Dessa aspekter bör således viktas högt. Bostadsområdet Enekullen mitt emot planområdets fotbollsplaner på södra sidan av väg 168 är till exempel redan utsatt för buller.

Kommentar: Bostäderna sydväst om planområdet bedöms inte påverkas av eventuellt trafikbuller som alstras av motorfordon inom arenaområdet då trafikstringen och hastigheten inom området är förhållandevis låg. Dessutom ligger en park mot de närmsta bostäderna vilket är en "mjuk" yta där ljudet inte studsar på samma sätt som på en hårdjord yta. Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms klaras för planområdet. Ombyggnation och utbyggnad av befintliga busshållplatser och gång- och

cykelvägnät skapar också förutsättningar för kollektivtrafikresande samt gång- och cykeltransporter.

BULLER

Planbeskrivningen hänvisar till den enklare bullerkartläggning som kommunen tagit fram 2020. Även om det är oklart med en nettoökning av biltrafik i planarbetet kan bullerstörningar uppstå lokalt. Även om det inte finns riktvärden vid fasad för tillfälligt boende såsom hotell och vandrarhem finns det riktvärden för inomhusbuller och byggherrar i bygglovsskedet behöver visa tekniskt hur inomhusvärden avses uppnås. Det bör i planarbetet vara utrett vilka bullernivåer som kommer finnas inom planområdet och eventuell påverkan på befintliga bostadsområden. Vid ombyggnation av väg 168 och Rollsbokrysset bör det utredas hur trafikbuller kan minskas. Att välja tex lågbullerbeläggning (tyst asfalt) kan vara en effektiv metod att minska trafikbuller. Miljöenheten anser att planarbetet bör utreda om krav på åtgärder eller undersökningskrav på åtgärder kan ställas i plankartan inför bygglovsskede. Om väghastigheten i arenaområdet kan regleras i plankartan bör detta också göras.

En skatepark skulle kunna ge oönskade ljud och buller för närliggande bostäder. Om bullerskydd skulle behöva uppföras inom planområdet anser miljöenheten att plankartan behöver säkerställa att detta är möjligt.

Kommentar: De bedömningar och den enklare bullerkartering som legat till grund för att bedömningen av buller som alstras inom planområdet och från trafiken på omkringliggande gator anses som tillräckliga. Närmst Marstrandsvägen där marken avses bebyggas är användningen reglerad till R₁ (besöksanläggningar, förutom hotell och vandrarhem) respektive C₁ (centrum förutom hotell och vandrarhem) och P (parkering), detta för att inte möjliggöra för byggnation av hotell och vandrarhem i bullerutsatta lägen.

Väghastighet är inget som regleras i detaljplan, utan fastställs i den kommunala hastighetspolicyn.

Befintliga bostäder bedöms ligga på ett sådant avstånd från parken som är avsedd för lek och aktivitet att de inte kommer störas av eventuell skatepark. Detaljplanen hindrar inte uppförande av eventuellt bullerskydd.

LUFTKVALITET

En ökning av koldioxidutsläpp, är svårt att förutse enligt planbeskrivningen. Trafik ger inte bara utsläpp av koldioxid, texten bör modifieras.

Enligt "Undersökning om betydande miljöpåverkan" leder nya planer i allmänhet till ökad andel biltrafik och ökade avgashalter lokalt, den sammanfattande bedömningen är att planen medför viss förändring i avgasutsläpp. Denna bedömning anser miljöenheten vara väldigt diffus.

Miljöenheten anser att det är oklart vilken luftkvalitet som finns i dagsläget inom Rollsbos industriområde som dessutom ligger nära E6, därmed även i planområdet. Framtida industriverksamheter som etableras skulle kunna påverka luftkvaliteten i arenaområdet förutom avgaser från fordonstrafik. Vid överskridande av miljökvalitetsnormer kan det bli svårt att införa åtgärder som förbud mot tung trafik och miljözoner då det är i ett industriområde. Nästa planskede bör lyfta/utreda frågan ytterligare.

Gränsvärden som miljökvalitetsnormer syftar till ett absolut tak för att undvika en oacceptabel nivå av luftföroreningar men hälsoeffekter kan förekomma även vid nivåer under MKN. Det är därför önskvärt att i första hand utgå från de nivåer som anges inom Miljömålet Frisk luft (Naturvårdverket) och WHO:s rekommendationer.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med information angående påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft. Se avsnitt "Avvägningar enligt Miljöbalken" i planbeskrivningen. Utifrån undersökningen om betydande miljöpåverkan har en MKB tagits fram i miljöbedömningsprocessen och relevanta miljö kvalitetsaspekter har integrerats i detaljplanen i tillräcklig grad.

LJUSFÖRORENINGAR

Planområdet ligger mellan olika naturområden. Arenaområdet kommer att medföra att både de stora idrottshallarna och omgivande ytor kommer att ha belysning i form av lampor och skyltar. För att undvika negativ påverkan på djurliv såsom fåglar, fladdermöss och insekter bör belysning i form av ljusföroreningar adresseras i detaljplaneprocessen och om möjligt regleras i plankartan inför framtida bygglovsprocesser.

Kommentar: Ljusordningar som på ett betydande sätt kan ha inverkan på omgivningen kräver bygglov och ljusordningens lämplighet beaktas därför i bygglovskedet.

PLANOMRÅDETS PÅVERKAN PÅ FRAMTIDA UTVECKLING

Planbeskrivningen bör tydliggöra att utformningen med skola och viss placering av bostäder från trafikutredningen inte stämmer.

Det finns även risk för att viss industri inte kommer att kunna etablera sig eller får restriktioner i Rollsbo industriområde i närheten av planområdet med hänsyn till risk, buller och luftkvalitet.

Kommentar: I trafikutredningen som togs fram tidigt i planarbetet utreddes även skola och bostäder i anslutning till arenaområdet i syfte att utreda gatunätet och Rollsbokrysets kapacitet för en större exploatering i området. Detaljplanen för arenaområdet innefattar inte de områden för skola och bostäder som framhålls i trafikutredningen. I dagsläget finns det heller inga planer på att planlägga skola i området eller bostäder mot Rollsbo industriområde.

RISKER

Miljöenheten anser att de riskreducerande åtgärderna som förslås i riskutredningen ska inarbetas och regleras t ex i plankartan och planbestämmelser.

Kommentar: Planbestämmelser (b₁, b₂, b₆ och b₇ gällande placering av luftintag, huvudentréer och särskilda teknikutrymmen för klor och ammoniak finns på plankartan. Inom 25 m från väg 168 finns också bestämmelsen b₅ som reglerar särskilda krav på fasad och fönster samt bestämmelsen om att området ska utformas för att inte uppmuntra till lek eller aktivitet.

NATURVÄRDEN

Gräsyterna skulle kunna få ett högre naturvärde om de inte klipptes så hårt och skulle med rätt metoder kunna utvecklas till relativt blomrika gräsmarker likt de som tidigare fanns norr om inventeringsområdet. Eftersom invasiva arter finns spridda inom inventeringsområdet bör masshantering planeras och jordmassor hanteras med försiktighet.

Kommentar: Noteras. Detta hanteras i genomförandet av detaljplanen.

MARKFÖRORENINGAR

Miljöenheten anser att då halter överskridande KM har påträffats får inga schaktarbeten påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten. I anmälan ska det framgå hur massorna ska hanteras, mottagningsanläggning för massor som inte kan återanvändas, rutin för eventuell länshållning och eventuell kompletterande provtagning vid behov.

Kommentar: Mellan samråd och granskning har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts. Resultatet visar att föreslagen markanvändning är lämplig och att detaljplanen kan antas utan att förhöjda miljö- och hälsorisker föreligger med avseende på föroreningar i mark och vatten.

Föroreningar har påträffats vid tidigare undersökningar och därför ska den kommunala miljömyndigheten underrättas innan grävning i enlighet med § 28 i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Upplysning har införts på plankartan.

BYGGLOVSENHETENS SYNPUNKTER

Följande har noterats som behöver ses över i den fortsatta processen:

- Bestämmelsen n^2 är svår att se (vid område R2).
- Bestämmelsen e^1 gällande "Största byggnadsarea är 5% av egenskapsområdets area" bör formuleras med en exakt byggrätt, XX kvm. Det blir då lättare att räkna på byggrätten och lättare att förstå exakt hur stor byggrätten är.
- Bestämmelsen b^2 gällande "Huvudentré ska förläggas mot torgets mittpunkt". Bygglovenheten förstår visionen med bestämmelsen, men anser att den blir svår att tolka. Torget saknar bland annat en utpekad mittpunkt och alla byggrätter är inte lika naturligt vända mot Torgets mittpunkt. Se över hur detta kan regleras för att ändå uppnå intentionen.

Bygglovenheten noterar att det precis utanför planområdets gräns i sydväst finns befintligt klubbhus för idrott samt en idrottshall (tält). Dessa finnas med som utpekad idrottsändamål i FÖP Ytterby, men ingår alltså inte i arbetet med denna detaljplan. Bygglovenheten saknar en beskrivning av varför dessa inte är med.

Kommentar: Bestämmelsen n_2 har gjorts tydligare i plankartan.

Bestämmelsen e_1 har ersatts av bestämmelserna e_2 och e_3 som anger största byggnadsarea.

För att förtydliga om huvudentrés placering har bestämmelsen b_6 huvudentré ska förläggas bort från Truckgatan, ersatt b_2 på parkeringshuset vid Truckgatan. Bestämmelsen b_2 har också omformulerats och en bild finns i planbeskrivningen som pekar ut aktuell mittpunkt. Huvudentréer finns också redovisade i illustrationsplanen som stora pilar.

Planens syfte är idrottshallar. Fotbollsplanerna är med för att de ingår i den övergripande dagvatten- och skyfallshanteringen inom planen. Kommunen har inte tagit ställning till utvecklingen av resterande delar av fotbollsområdet och därför ingår det inte i planområdet.

SAKÄGARE

17. FASTIGHETSÄGARE, CYLINDERN 1 OCH 3 (2022-04-13)

Vi är positiva till detaljplanen och har några mindre synpunkter.

- Grönområdet längst väster ut i planen, utmed Truckgatan riskerar begränsa möjligheterna till framtida detaljplaner för kompletterande verksamheter eller bostäder, kanske kan området minskas och en tillfartspassage sparas i denna grönyta för tillfart i bergets fot för väg eller GC väg till ev. framtida detaljplaner
- Det bör vara möjligt för mopedister att passera från Lagvägen till Arena området, så de kan ta sig från Ytterby till Arena området utan att köra på Marstrandsvägen eller söder om Marstrandsvägen.
- Syd-öst om Marstrandsvägen i Rollsbo krysset finns idag en GCväg (gulmarkerad nedan) som leder fram till övergångsställe och hållplats, i förslaget är den borta och har blivit grönyta. GC vägen fyller en funktion på väg till Rollsbo. Notera att även i framtiden är det många cyklister och gående från Kungälv som vill mot Bultgatan utmed Rollsbovägen, och inte vill ha omvägen via Hallarena området.

Kommentar: Marken som är planlagd för NATUR och som ligger inom egenskapsområdet damm- dagvattendamm och dike- avskärande dagvattendike i planområdets nordvästra hörn är avsedd att användas för dagvattenhantering och storleken på ytan behövs för befintligt dike och ny dagvattendamm. Mellan samråd och granskning har dock en passage inom den västra delen av användningsområdet NATUR sparats för att möjliggöra passage för gående mellan Västerängen och den nya lokalgatan norr om fotbollsplanerna. Detta redovisas som passage i illustrationsplanen.

Mopederna med undantag för mopeder klass I får lov att nyttja gång- och cykelvägar och kan därmed ta sig mellan Lagvägen och planområdet, detta styrs av trafikregler inte av detaljplanen. Gång- och cykelväg planeras även på den norra sidan av Marstrandsvägen inom planområdet. Enligt kommunens översiktliga planering (FÖP Ytterby, 2021) kan det på lång sikt bli aktuellt med en ombyggnation av väg 168. I samband med detta skulle man kunna utreda en förlängning av gång- och cykelvägen väster ut längs den norra sidan av Marstrandsvägen.

Den befintliga gång- och cykelvägen ligger inom mark som är planlagd för användningen NATUR. Inom användningen får kompletterande funktioner, till exempel gång- och cykelväg byggas. Gång- och cykelvägen ska vara kvar i befintligt läge.

Signalregleringen i korsningen föreslås behållas men ska utformas så att det blir tryggare för gående och cyklister att ta sig över vägen. Planförslaget möjliggör också utrymmesmässigt för en eventuell framtida planskild korsning över Marstrandsvägen för gående och cyklister.

18. FASTIGHETSÄGARE, CYLINERN 2 (2022-04-27)

Vi har följande synpunkter på området som kommunen önskar fastighetsreglera och göra till grönområde/fördröjningsmagasin.

I redovisat material går det inte att fastställa hur dom nya gränserna är tänkta att gå mer än översiktligt. Det gör att vi inte kan bedöma hur detta kommer att påverka den nu pågående verksamheten på fastigheten. Så som ex Parkering, transporter, påverkan på hyresgäster och deras verksamhet, ombyggnationer av infrastruktur på kvarvarande fastighet.

Vi behöver också en tydligare bild av hur framtiden kommer att se ut för att kunna bedöma en framtida påverkan av era föreslagna nya gränser. Kanske det måste lämnas servitut i samband med fastighetsregleringen för att lösa en del frågor.

Kommentar: Mellan samråd och granskning har en överenskommelse om fastighetsreglering tecknats med fastighetsägaren. Överenskommelsen beslutades politiskt 2023-02-01 med därefter 3 veckors överklagandetid till laga kraft.

19. FASTIGHETSÄGARE KASTELLEGRÅDEN 1:77 (2022-05-06)

BILPARKERINGAR

Ytterby IS har ca 200 ledare, aktiva och funktionärer som besöker Ytterbyns IP med bil flera gånger per vecka. Många av dem har ingen annan möjlighet än att ta bilen och många är ideella ledare som gör en stor gärning för samhället. Vi tycker att det är oacceptabelt att begära P-avgift i anslutning till idrottsanläggningarna och föreslår istället att det man kan tillåta avgiftsfri parkering i 4 timmar och därefter avgift, alternativt avgiftsfritt vissa tider (exempelvis vardagar 16:00-22:00 samt helgdagar 08:00-20:00). Det skulle täcka in tiden för de flesta som använder parkeringen i syfte att besöka idrottsanläggningarna och ta bort problemet med långtidsparkering.

Vi vill att man behåller parkeringsplatserna i anslutning till fotbollsplanernas entré, se bild nedan. Planförslaget föreslår en minskning från ca 110+45 platser till 10-15 platser i anslutning till entrén. För de ledare som är kopplade till lag är det ett måste att ha närhet till entrén då de ofta har material med sig till eller från Ytterby.



Nuvarande parkering

Föreslagen parkering

Kommentar: Avgift för parkering är inget som regleras i detaljplan. Delar av den befintliga parkeringen ligger utanför planområdet. Den resterande delen av parkeringen som ligger vid fotbollsplanernas entré kommer dock behöva övergå till parkmark för att hantera dagvatten samt övergå till gatumark och ny vändslinga. Parkering kommer istället samordnas mellan idrotterna och kommer anordnas inom vändslingan vid fotbollsplanerna, inom markparkeringen vid Marstrandsvägen och inom parkeringshuset vid Truckgatan.

CYKELPARKERING

Vi har en välanvänd cykelparkering utanför entrén till Ytterby. Den måste finnas kvar och även utökas med platser, då dessa i många fall inte räcker till.

Kommentar: I detaljplanen har utrymmesbehovet för cykelparkering beräknats och illustreras i illustrationskartan. I anslutning till fotbollsplanerna har kommunen räknat med ett behov av cirka 30 cykelparkeringar. Dessa kan placeras i vändslingan utanför fotbollsområdets grindar. Ytterligare cykelparkeringar kan placeras inne på fotbollsområdet eller längs gång- och cykelvägen norr om fotbollsplanerna.

DAGVATTEN

Ett öppet dike är uteslutet inom anläggningen, då många barn och ungdomar vistas där och riskerna för olyckor är uppenbara. I fall man väljer ett svack-dike måste det göras på ett sätt så det inte påverkar rörelse inom området, samt att det inte blir löst material (grus, stenar)

som riskerar att spridas in på fotbollsplanerna. En kulvertering är nödvändig förbi läktarsektionen samt den del av området där gångstråken är mellan omklädningsrum och planer, se röd markering i skissen.



Kommentar: Utformningen av diket är inte reglerad i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör för övergångar och eventuell kulvert över diket.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

20. NATURSKYDDSFÖRENINGEN (2022-05-06)

1. Vi föreslår att byggnadernas tak förses med solceller alternativt hybridpaneler som ger både varmvatten och el och därför har högre verkningsgrad per m².
2. Vi föreslår att byggnadernas fönster får en placering som innebär att solstrålarna värmer när solen står lågt och avskärmar när den står högt.
3. Energianvändningen kommer att vara omfattande och många åtgärder behövs för att ta vara på tillförd energi. Viktigt med en effektiv värmepump som har kapacitet för att värma simhall och vatten i bassängerna och som också utgör kylanläggning till ishallen.
4. Trä och andra miljövänliga byggmaterial bör användas i så stor utsträckning som möjligt.
5. Vid planering av utomhusbelysningen skall ekologiska anpassningsprinciper användas för att undvika och minimera ljusförorening. Ljusförorening är ett växande miljöproblem som först nu börjat uppmärksammas. I många livsmiljöer påverkas artsammansättning och ekologiska processer. Det finns aktuell forskning inom området. En ekologiskt anpassad utomhusbelysning inom Arenaområdet kan dessutom ge erfarenheter som är användbara i kommande byggprojekt i kommunen.
6. Undvik hårdgjorda, asfalterade, täta vägar. Använd till exempel grus där det är möjligt.
7. Planera i tidigt stadium för att anlägga ängsmarker istället för gräsmattor för att gynna pollinerare. Viktigt att ta hänsyn till ängens arter då marken bereds, anläggs samt vid kommande skötsel så att pollinerare gynnas optimalt.
8. Grönskan i området nämns på några ställen i planen. Vi föreslår omfattande plantering av lämpliga bärande träd och buskar.

9. Placera ut holkar för fåglar och fladdermöss. Inventering i området ger information om de arter som förekommer.

10. Vädskyddade cykelparkeringar behöver placeras på flera olika ställen.

Kommentar: Noteras. Synpunkterna förs vidare till projekterings- och genomförandeskedet.

Detaljplanen styr inte energiförsörjningen, exakt placering av fönster och förhindrar inte byggnation av solceller på tak där det skulle vara lämpligt.

Byggnadernas detaljerade utformning kommer att projekteras vid detaljplanens genomförande. Gällande grönska och materialval framgår kommunens visioner för området i Kvalitetsprogrammet.

Ljusanordningar som på ett betydande sätt kan ha inverkan på omgivningen kräver bygglov och ljusanordningens lämplighet beaktas därför i bygglovskedet.

Kommunen har som intention att utföra väderskydd vid cykelparkering.

21. PRIVATPERSON 1 (2022-04-05)

Om bygget är ett privat initiativ har jag inget att erinra. Om däremot bygget är ytterligare ett kalasande på stulna medel från alla skattebetalare som inte bitt om ytterligare utgifter, så är jag starkt emot. Jag vill att ni berättar hur bygget är tänkt att finansieras.

Kommentar: Detaljplanen möjliggör byggnation av flera typer av anläggningar och verksamheter. En detaljplan styr inte vilken part som får bygga inom detaljplanens kvartersmark utan byggnation kan komma att uppföras av kommun såväl som privat aktör eftersom mark kan säljas. I dagsläget har kommunen för avsikt att själv bygga idrottsanläggningarna vilket kan motiveras med att idrottsanläggningarna är av allmänt intresse och till gagn för många kommuninvånare.

22. PRIVATPERSON 2 (2022-04-12)

Jag undrar om kommunen tänker att undersöka fladdermusfaunan inför detaljplanen för Yttern? Det finns ett stort parti med sälg och fuktig mark i södra delen av avgränsningen som troligtvis kan vara jaktbiotop åt brunlångöra. En del av biotopen verkar tas i anspråk.

Jag funderar även över belysningsplanen för detaljplanen? Kommer belysningen anpassas så att inte spilljus når skogsområdet öster om avgränsningen?

Kommentar: Kommunen har genomfört en naturvärdesinventering och en fågel - och groddjursinventering för området. Kommunen har kontinuerlig dialog med länsstyrelsen kring vilka arter som bedöms nyttja området och vilka som ska inventeras samt hur planförslaget eventuellt hotar skyddade arter. Kommunen och länsstyrelsen har tillsammans bedömt att det inte finns skäl till att göra en fladdermusinventering och att området inte utgör en biotop för fladdermöss.

Ljusanordningar som på ett betydande sätt kan ha inverkan på omgivningen kräver bygglov och ljusanordningens lämplighet beaktas därför i bygglovskedet.

23. PRIVATPERSON 3 (2022-04-25)

BILTRAFIK OCH PARKERING

Jag tror det är viktigt att området förses med en ny infart från Marstrandsvägen i nära anslutning till Yttern (enligt förslaget). I dagsläget får vi oönskad biltrafik genom Östra Tunge och förbi vårt hus när folk använder vändplatserna i slutet av Västerängen och Lagvägen för avlämning och upphämtning till Ytterns idrottsplats. Om det nya arenaområdet utformas för enkel, snabb och omfattande avlämning och upphämtning med bil kommer den oönskade biltrafiken i Östra Tunge sannolikt att minska. Omvänt riskerar problemet att bli mångdubbelt värre om hämtning och lämning blir krångligare.

Det är viktigt att arenaområdet har god tillgång till gratis parkering. Annars riskerar de ganska smala gatorna i Östra Tunge att belamras med parkerande bilar.

Kommentar: Noteras. Planförslaget innebär att hämtning och lämning med bil till fotbollsområdet kan ske i den nya vändslingan eller vid markparkeringen vid Marstrandsvägen. Planförslaget medger också att busshållplatsen längs den norra sidan av Marstrandsvägen kan flyttas till en mer central plats i området i syfte att fler ska välja att åka kollektivt till arenaområdet.

Detaljplanen kan inte styra om det ska vara parkeringsavgifter eller ej men synpunkten skickas vidare till enheten för trafik, gata och park på kommunen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Huvudstråket för gång-, cykel och mopedtrafik från området till Ytterby går (närmsta vägen) genom gatunätet i Östra Tunge där gatorna är smala och saknar trottoarer och cykelbanor. Man bör utreda den förväntade omfattningen på denna trafik och bedöma:

- a) miljö-, buller- och luftpåverkan från ökad mopedtrafik.
- b) befintligt gatunäts lämplighet (ur trafiksäkerhetssynpunkt) för gående/cyklende skolbarn från Kastellegårdsskolan och Ytterbyskolan.

Man bör överväga att anlägga en ny gång- och cykelbana längs Marstrandsvägens norra sida. Denna bör ges sträckning och anknytningar för att bli naturligt huvudstråk för gång- och cykeltrafik från området till Ytterby.

Man bör överväga en planskild lösning istället för den bevakade övergången över Marstrandsvägen i änden på Bergåsvägen. Övergången har idag problem med för hög hastighet och rödljuskörningar. Med anläggningen av Arenaområdet kan man vänta sig ett ökat antal skolbarn här. Det är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Kommentar: Lokalgatorna i området bedöms med nuvarande utformning klara av tillkommande gång, cykel och mopedtrafik utan att orsaka omfattande konsekvenser på miljö-, buller- och luft.

Gatorna inom Östra Tunge förvaltas av en vägförening vilket begränsar kommunens påverkan på gatornas utformning och begränsningar. Vägföreningen ansvarar för trafiksäkerheten inom området.

Trafikverket är idag väghållare för Marstrandsvägen vilket innebär att Trafikverket ansvarar för drift och underhåll vid vägen vilket begränsar kommunens rådighet över vägen.

Gång- och cykelväg planeras längs den norra sidan av Marstrandsvägen inom den del av sträckan som ligger inom planområdet. Enligt kommunens översiktliga planering (FÖP Ytterby, 2021) kan det i framtiden på lång sikt bli aktuellt med en förtätning längs Marstrandsvägen. I samband med detta skulle man kunna utreda en förlängning av gång- och cykelvägen väster ut mot Ytterby längs den norra sidan av vägen.

Gång- och cykelvägen öster om Marstrandsvägen längs Enekullsvägen förbinder Ytterbyskolan/ Kastellegårdsskolan med korsningen Rollsbokrysset/arenaområdet. Denna sträcka är dock längre (och kan därför uppfattas som mer oattraktiv) än sträckan mellan Ytterbyskolan/ Kastellegårdsskolan via korsningen Bergåsvägen/Marstrandsvägen och Lagvägen/arenaområdet.

Signalregleringen i korsningen Rollsbokrysset föreslås behållas men anpassas så att gående och cyklister på ett säkrare sätt kan ta sig över vägen. Planförslaget möjliggör också utrymmesmässigt för en eventuell framtida planskild korsning över Marstrandsvägen för gående och cyklister.

Frågan gällande otrygg passage vid korsningen Marstrandsvägen/Bergåsvägen diskuterades under samrådsmötet för detaljplanen. Korsningen ligger utanför planområdet och synpunkten har förts vidare till enheten för trafik, gata och park.

24. PRIVATPERSON 4 (2022-04-28)

Runt Arenaområdet måste trafikproblemen lösas först, även få in ordentligt med parkeringsmöjligheter. Annars kommer vi att få problem med felparkeringar och annat runt omkring och det vill vi inte. Simning/Fotboll/Handboll/Bandy/Hockey/Innebandylokaliteterna kommer att fyllas varje dag/kväll vid både träning och matcher.

Förutom bilparkering så behövs det ju självfallet bra cykelparkering för de som trots allt cyklar.

Kommentar: Inom planområdet säkerställs parkering för besökande till idrottsanläggningarna i två parkeringsområden vid Truckgatan och vid Marstrandsvägen vilket bedöms räcka för att täcka behovet dagar och helger. Vid större event som sker vid enstaka tillfällen får kommunen avtala med fastighetsägare i Rollsbo om att anordna parkering utanför arenaområdet. Hämta och lämna zoner för bil kommer finnas i änden av lokalgatorna inne i området. Kommunen har i planarbetet räknat på behovet av cykelparkeringar. Se avsnittet om gång- och cykeltrafik i planbeskrivningen.

25. PRIVATPERSON 5 (2022-05-03)

I egenskap av boende mycket nära Ytterns IP vill vi lämna följande yttrande till rubricerade ärende:

Vi står starkt bakom förslagen om de nya idrottsanläggningarna

Kollektivtrafiken måste förbättras oerhört mycket. Idag har vi linjerna 1, 2 och 303 mellan Kungälv och Ytterby. Tyvärr avgår de i princip samtidigt och har också väl långt mellan turerna på kvällar och helger. Med andra ord tider när idrottsanläggningarna används flitigast.

Aktiviteter måste vidare tas för att förhindra en ökad trafik på Bergåsvägen – Västerängen – Lagvägen. Dessa gator är redan idag med bara fotboll i området hårt ansatta av hämtning/lämning av barn. Större delen av området hör dessutom till en vägförening med små resurser för vägunderhåll.

Vi förutsätter vidare att byggnaderna förses med solcellsanläggningar i så stor utsträckning som möjligt för en billigare drift för oss skattebetalare.

Kommentar: Noteras. Västtrafik ansvarar för turtätheten för kollektivtrafiken och det är inget som detaljplanen kan reglera.

Ny infart från Marstrandsvägen syftar till att styra trafik som ska till arenan via den istället för lokalgatorna i Östra Tunge.

Synpunkten om solcellsanläggningar tas med till projekterings- och genomförandefasen.

26. PRIVATPERSON 6 (2022-05-06)

Vår fastighet gränsar till Kyrkbäcken nedströms planområdet och påverkas därför i högsta grad av hur dagvattenfrågan hanteras i denna och andra detaljplaneområden i centrala Ytterby.

Det håller inte att kommunen bara gör dagvattenutredningar för varje enskild detaljplan. Vi anser att kommunen måste analysera de samlade konsekvenserna för hela Kyrkbäcken, från källan, genom Ytterby till mynningen i Nordre älv, och ta fram åtgärdsplaner för hur en attraktiv bäckmiljö med god vattenkvalitet och rimliga vattenflöden ska säkerställas samt tillse att dessa åtgärder verkligen genomförs. Vi vill därför att kommunens VA-ansvariga fullföljer den åtgärdsutredning för Kyrkbäcken som påbörjades för några år sedan och snarast möjligt vidtar förebyggande åtgärder i linje med de förslag som lämnas i FÖPen och den översiktliga dagvattenutredningen. Åtgärderna behöver inte heller invänta planering och byggande av nya bostäder och verksamheter utan kan hanteras i en egen och snabbare process.”

I grunden är vi positiva till Arena-satsningen men tillsammans med andra genomförda och planerade utbyggnadsprojekt i Ytterby och Kungälv västra kommundelar riskerar här aktuell utbyggnad att medföra ohållbara konsekvenser för en redan hårt utnyttjad infrastruktur. Det är därför av yttersta vikt att förslagen i detaljplanens dagvattenutredning säkerställs i genomförande- och driftsskedet så att lösningarna för dagvattenhanteringen och den känsliga bäckmiljön verkligen leder till de positiva effekter som förslagen i utredningen sägs innebära.

Vattenflödet i bäcken får inte öka utan tvärtom måste åtgärder vidtas som leder till en hållbar och positiv utveckling av bäckmiljön med ett mindre och lugnare vattenflöde där fortsatta erosionsskador förhindras.

För att exploateringen inom planområdet ska kunna tillåtas måste utförandet av föreslagna dagvattenåtgärder och krav säkerställas i detaljplanens bestämmelser och de genomförandeavtal som upprättas i fortsatt arbete.

Kommentar: I den dag- och skyfallsutredning som tagits fram i detaljplanen har man tittat på planförslaget och dess påverkan på Kyrkebäcken. Flera fördröjningsdammar och andra dagvatten- och skyfallslösningar föreslås lokalt vid arenaområdet för att inte öka flödesbelastningen nedströms i Kyrkebäcken. Inom kvartersmark ska också erforderliga anläggningar för fördröjning och eventuell rening anläggas. Kommunen får fortsätta arbetet med att ta ett helhetsgrepp kring Kyrkebäcken och utreda om ytterligare åtgärder behövs. Detta arbete får dock ske utanför denna detaljplan.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

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

UTREDNINGAR

Följande utredningar har reviderats eller utförts efter plansamrådet:

Reviderade efter samrådet:

- 1) Parkeringsutredning, Kungälv kommun, 2023-02-06
- 2) Riskutredning, Afry, 2022-07-07
- 3) Dagvattenutredning, Alp Markteknik AB, 2022-10-20
- 4) Skyfallsutredning, Sweco, 2022-11-07

Utförts efter samrådet:

- 5) Trafiksimulering, Norconsult, 2022-11-22
- 6) Geoteknik, Awer, 2022-12-16 och markteknisk undersökning, Awer, 2022-12-01
- 7) Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Ensucon, 2022-12-09
- 8) Arkeologisk förundersökning av L2021:6078, Bohusläns museum, 2017 och arkeologisk förundersökning av L2021:6078, Bohusläns museum, 2022-02-09
- 9) Luftföroreningar från Rollsbo industriområde, Ensucon, 2022-10-14
- 10) Fördjupade artinventeringar groddjur och fåglar, Jakobi, 2022-08-23
- 11) Naturtypskartering, Jakobi, 2022-10-27
- 12) Avfallsutredning, Tyréns, 2022-09-30
- 13) Bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken, Kungälv kommun, 2022-08-31
- 14) Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns, 2023-02-06

PLANKARTA

Flera av ändringarna i planförslaget mellan samråd och granskning handlar om att planbestämmelser att de har specificerats, förtydligats eller har delats upp i flera olika användningar.

Planområdet har justerats enligt följande:

- Planområdet har justerats norr om Truckgatan i och med att området för NATUR-natur har minskat.
- Område för NATUR-natur nordost om korsningen Rollsbovägen/Marstrandsvägen har plockats bort och planområdet har därmed justerats.
- Planområdet har justerats i och med att området för P-parkering vid Truckgatan har minskat åt nordost men utökats åt sydväst.
- Planområdet har justerats i sydväst med anledning av att område för GATA-gata har utökats i syfte att få plats med en större vändslinga vid fotbollsområdet.
- En mindre del öster om den fotbollsplan som ligger längst i söder har tagits bort ur planområdet.
- Planområdet har i öster längs Rollsbovägen och korsningen Truckgatan/Rollsbovägen justerats efter nya fastighetsgränser till följd av en fastighetsreglering som skett mellan samråd och granskning.
- Del av enskild väg upp till fastigheterna Rollsbo 3:25 och Rollsbo 3:17 och som utgör en tvärgata till Rollsbovägen, har plockats bort ur planområdet.

Användningsområden för allmän plats har justerats enligt följande:

- GATA1- huvudgata har ersatts av VÄG-väg. Användningsgräns har justerats.
- GATA 2- lokalgata har ersatts av GATA- gata. Användningsgräns har justerats.
- TORG- Bestämmelsen har till stor del ersatts av kvartersmark för gemensamt behov. Användningsgränser har justerats.
- NATUR- natur. Naturområdet norr om Truckgatan och de två områdena sydost om Marstrandsvägen har justerats. Användningsgränser har justerats. Möjlighet till transformatorstation har adderat till ytan norr om Truckgatan.
- PARK- park sydost om fotbollsplanerna. Del av ytan har ersatts av kvartersmark för gemensamt behov. Användningsgräns har justerats.
- En mindre del av området för P-parkering söder om Truckgatan har ersatts av område för PARK. Användningsgräns har justerats.
- GCVÄG- gång- och cykelväg längs Enekullsvägen har tagits bort och ersatts med område för NATUR-natur och GATA- gata. Användningsgränser har justerats.
- Egenskapsgränser som avgränsar bestämmelser som rör dagvatten har lagts till inom områden för NATUR- natur och PARK- park.

Användningsområden för kvartersmark har justerats enligt följande:

- Användningsgränser för samtliga områden för kvartersmark har justerats.
- Kvartersmark för gemensamt behov har på två ställen ersatt allmän platsmark TORG respektive PARK. Användningsgränser har justerats.
- E-tekniska anläggningar har delats upp i användningarna E-tekniska anläggningar och E1 transformatorstation. Samtidigt har möjlighet till transformatorstationer adderats till två ytor av kvartersmark (R och R4) för att möjliggöra beslut i senare skeden om exakta placeringar.
- P-parkering har lagts till inom C1-centrum förutom hotell och vandrarhem
- K- kontor har lagts till inom användningen P-parkering för området vid Truckgatan

Följande utformning av allmän plats har tillkommit eller justerats:

- Egenskapsbestämmelsen för damm- dagvattendamm har tagits bort från området för NATUR norr om Truckgatan
- Fördröjning och damm har tillkommit i NATUR och PARK
- Ej lek eller aktivitet, har tillkommit på resterande yta TORG
- dike-dagvattendike har justerats till dike₁ -Avskärande dagvattendike
- dike₂ har tillkommit
- dike₃ har tillkommit
- Bestämmelser om markens minsta lutning, har tillkommit på två ställen
- Egenskapsgränser som delar upp användningsområdena för kvartersmark för besöksanläggningar och centrum förutom hotell och vandrarhem, har lagts i syfte att kunna reglera med olika egenskapsgränser inom respektive område.

Följande egenskapsbestämmelser för kvartersmark har tillkommit eller justerats:

- Prickmark - marken får inte förses med byggnad, har tagits bort och ersatts med ö1
- Korsmark - marken får endast förses med komplementbyggnad och läktare har ersattas med ö2, som har omformulerats och nu gäller inom tre ytor
- s1 har tillkommit
- h1 har ändrats till högsta nockhöjd är 26 m.
- h2 har ändrats till högsta nockhöjd är 11 m
- h3 har ändrats till högsta nockhöjd på byggnader är 5 meter med undantag av läktare med tak som får byggas högre
- Tillkommit inom yta R4 har bestämmelse om markens höjd över angivet nollplan och bestämmelse om markens minsta lutning

- n1 har ändrats till: förgårdsmark ska utformas på samma sätt som angränsande allmän plats TORG och TORG1
- n4 genomsläpplig barriär har tillkommit inom yta R4
- Utfartsförbud från kvartersmark har lagts till mot Marstrandsvägen, TORG och Truckgatan
- f1 om utformning har tillkommit.
- b1 om luftintag har tillkommit.
- b1 har ändrats till: Luftintag för bebyggelse ska förläggas på tak
- b2 har ändrats till: Huvudentré ska förläggas mot mittpunkten på TORG1, ej i direkt riktning mot Marstrandsvägen och Truckgatan
- b4 har ändrats till källare får inte finnas med undantag för källare avsedd för teknik som ska utföras med vattentät konstruktion
- b6, b7, b8, b9, b10, b11 och b12 har tillkommit.
- e1 har ändrats till: Största bruttoarea för kontor är 6600 m² inom användningsområdet
- e2 och e3 har tillkommit
- Genomförandetiden har ändrats till 10 år.

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen har justerats i text och/eller bild efter justeringar i plankartan och de utredningar som tillkommit och justerats. I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

ILLUSTRATIONSPLAN

Illustrationsplanen har justerats i text och/eller bild efter justeringarna i plankartan och planbeskrivningen. I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

KVALITETSPROGRAM

Illustrationsplanen har justerats i text och/eller bild efter justeringarna i plankartan och planbeskrivningen. I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Fredric Arpfjord

Verksamhetschef Plan

Samhälle och utveckling

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE

SYNPUNKTER PÅ SÅDANT SOM KAN AKTUALISERA PRÖVNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

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.

PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT PBL 11 KAP. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen befarar att föreslagen exploatering kan bli olämplig med hänsyn till miljökvalitetsnormer, människors hälsa och säkerhet. Kungälv kommun behöver därför utföra nedanstående kompletteringar för att länsstyrelsen inte ska ta in detaljplanen för prövning.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) FÖR VATTEN

Enligt dagvattenutredningen bedöms den sammantagna exploateringen inte äventyra MKN för recipienten, med rening i ovan beskrivna anläggningar, samt vid behov kompletterande rening utifrån utformning och verksamhet på respektive kvarter. Förutom hänvisning till kommunens riktlinjer för dagvatten saknas tydliga resonemang och fakta som stöder detta antagande. För att det skall kunna avgöras om planen riskerar att negativt påverka MKN för berörd vattenförekomst, krävs att utredningen kompletteras med ett tydligare och mer detaljerat resonemang gällande hur beräknade utsläppsmängder förhåller sig till nuvarande status på MKN och relevanta kvalitetsfaktorer.

HÄLSA

Förorenade områden

Till samråd har en historisk inventering tagits fram tillsammans med en provtagningsplan. En övergripande miljöteknisk markundersökning planeras att genomföras under våren 2022. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och anser att undersökningen behöver ha utförts till granskning. Påträffas föroreningar ska dessa avgränsas och en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs några åtgärder innan planerad markanvändning kan

medges. Krävs åtgärder för att planerad markanvändning ska kunna medges ska detta säkerställas genom en planbestämmelse i plankartan. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Kungälv som är tillsynsmyndighet.

SÄKERHET

Skyddsavstånd till verksamheter

Planområdet ligger invid ett industriområde. Kommunen har utifrån den historiska inventeringen som utförts avseende förorenad mark bedömt att nu aktiva verksamheter inom undersökningsområdet i Rollsbo industriområde inte orsakar större direktutsläpp till luft. Enligt planbeskrivningen bedöms befintliga verksamheter inom Rollsbo industriområde inte orsaka sådana utsläpp som kommer påverka de som vistas inom planområdet negativt. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga hur denna bedömning gjorts.

I planhandlingarna beskrivs det att det trots allt förekommer utsläpp till luft av olika VOC från verksamheterna bland annat lösningsmedel, bensen, xylen och toluen. Länsstyrelsen anser därför att planhandlingarna behöver kompletteras med en kartläggning av vad verksamheterna i det närbelägna industriområdet har för utsläpp till luft i dag. Det behöver dels redogöras för vilka föroreningar/ämnen som släpps ut, dels behöver dessa kvantifieras (kg/år). Vid en kvantifiering av utsläppens storlek behöver hänsyn tas till vad verksamheterna släpper ut i dag och om de har tillåtelse, utifrån tillstånd eller annan reglering, att släppa ut större mängder i framtiden. Beroende på kartläggningens resultat kan det behöva utföras spridningsberäkningar av utsläpp till luft och hälsoriskbedömning.

Risk för översvämning

Skyfallsutredningen visar att åtgärder är nödvändiga för att minska översvämningsriskerna kopplat till skyfall. Den prioriterade åtgärden är höjdsättning av området. Länsstyrelsens inställning är att åtgärder som syftar till att göra marken lämplig ur översvämningsperspektiv behöver säkerställas. Kommunen behöver således säkerställa höjdsättningen åtminstone på kritiska punkter på ett sådant sätt så att översvämningsrisken blir tolerabel (exempelvis såsom redovisas i skyfallsutredningen).

Risk för olyckor

Följande åtgärdsförslag från riskanalysen har ej reglerats på plankartan och kommunen behöver därför korrigera detta, alternativt beskriva varför åtgärderna inte säkerställs på detta sätt eller varför åtgärderna inte anses nödvändiga.

Riskanalysen anger att detaljplanen inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse utomhus inom 25 meter från väg 168.

Riskanalysen anger att huvudentréer bör förläggas i riktning bort från närliggande riskobjekt, där riskobjekten är Rollsbo industriområde, simhall, ishallar samt väg 168. Kommunen har i planbeskrivningen dock reducerat denna beskrivning till att enbart gälla placering av entré i förhållande till Rollsbo industriområde.

Riskanalysen föreslår 50 m skyddsavstånd mellan teknikutrymme för ammoniak respektive klorhantering och känslig bebyggelse.

Riskanalysen föreslår möjligheten till nödstopp av ventilationssystem för teknikutrymmen där tidigare nämnda giftiga gaser kan hanteras.

Stabilitet

Inom området planeras ett antal dagvattendammar. Stabiliteten för dammarna behöver klarläggas. SE SGIs yttrande, daterat 2022-04-28.

RÅD ENLIGT 2 KAP. PBL

BULLER

I planbeskrivningen finns kartor från översiktlig bullerkartering. Bullersituationen ser bra ut

men det behöver till granskning förtydligas vilka ljudnivåer den översiktliga bullerkarteringen visar i planområdet.

TRAFIK

En dialog pågår mellan kommunen och Trafikverket avseende om väghållaransvaret för delar av väg 168 ska tillfalla Kungälv kommun. Trafikverket yrkar på i sitt yttrande, daterat 2022-05-05 att dessa samtal bör fortgå och intensifieras. Detta då kommunen vill att vägens karaktär ska övergå till en stadsgata. Så länge Trafikverket är väghållare anger de att inga fler anslutningar på väg 168 genom Ytterby kommer att tillåtas.

Trafikanalysen visar att Rollsbokrysset ligger nära sitt kapacitetstak men ingen robust trafiklösning presenteras. Rollsbokrysset bör därmed utredas vidare.

Trafikverket lyfter vidare i sitt yttrande upp vikten med att dagvatten hanteras inom planområdet och inte påverkar vägområdets dike.

Väg 168 har i detaljplanen getts ändamålsangivelsen GATA. VÄG är mer lämpligt sett till vägens funktion så länge Trafikverket är väghållare. Användningen GATA används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

BARNPERSPEKTIVET

Det framgår inte hur gång- och cykeltrafik ska ta sig över väg 168. Kommunen behöver tydliggöra detta.

Vatten

Detaljplanen saknar en inventering av befintliga diket och om/hur kulvertarna kommer sammanföra diket vatten med Kyrkebäcken. Kyrkebäcken som är en viktig reproduktionslokal för lax och havsöringen ska hållas grumlingsfri under lek och kläckningsperioden.

SYNPUNKTER ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

ARTSKYDD

Kommunen avser att göra kompletterande artinventeringar under 2022. Det kommer att vara ett uppdaterat underlag för bedömningar av artskyddsfrågan. Kommunen bör därefter kunna svara på följande frågor för att avgöra om åtgärder enligt detaljplanen är förbjudna (och därmed kräver dispens) eller inte:

- vilka skyddade arter förekommer och hur nyttjar de området?
- kan i så fall arterna fortplanta sig och vila med framgång i närområdet (dvs finns det alternativ till de områden som skadas/försvinner)?
- hur kan otillåten påverkan undvikas? (behövs anpassningar till arters fortplantnings- och/eller övervintringsperioder och/eller behöver nya fortplantningsområden och viloplåtar iordningsställas?)

Den andra och tredje punkten kan innebära att man behöver titta på ett större område än planområdet för att bedöma frågan.

Om åtgärder enligt detaljplanen bedöms som förbjudna enligt artskyddsförordningen (trots skydds- och försiktighetsåtgärder) bör ett artskyddssamråd inledas med länsstyrelsen.

DÖD VED

Kommunen avser att ta tillvara avverkade träd som död ved inom planområdet. Det är då viktigt att de placeras så att de kan utgöra livsmiljö för växter och djur, det gäller särskilt grövre träd. Solbelysta grövre lågor är sällsynta i dagens skogslandskap.

KULTURMILJÖLAGEN

Planbeskrivningens referenshandlingar bör kompletteras med rapport från arkeologisk förundersökning 2017.

Länsstyrelsen har fattat ett beslut om arkeologisk förundersökning av den boplats som framkom vid arkeologisk utredning 2021. Planbeskrivningen bör efter genomförd förundersökning uppdateras och kompletteras med rapport från arkeologisk förundersökning.

ÖVRIG UPPLYSNING

Undersökning och borttagning av fornlämningar görs enligt praxis först efter att en detaljplan vunnit laga kraft. Länsstyrelsen bedömer att kostnaderna för undersökning och borttagning av aktuella fornlämningar sannolikt kommer att hamna över 20 Pbb. Detta innebär att det med största sannolikhet kommer att krävas ett anbudsförfarande. Eftersom ett uppdragsarkeologiskt anbudsförfarande är en tidskrävande process bör kommunen ta höjd för detta i sin fortsatta planering. Kommunen bör snarast samråda den fortsatta planprocessen med länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har 2021-09-27 samrått med Länsstyrelsen om planen bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer, att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap MB. Länsstyrelsen bedömde vid ovanstående samråd att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta på gällande artskyddet. Kommunen har inlett avgränsningssamråd om miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen har följande redaktionella kommentar: Planbeskrivningen anger felaktigt att ammoniak är en tung gas. Ammoniak är en lätt gas, men kan beroende på omständigheterna bete sig som en tung gas vid utsläpp, innan den transporterats längs marken och värmts upp för att därefter bete sig som en lätt gas.