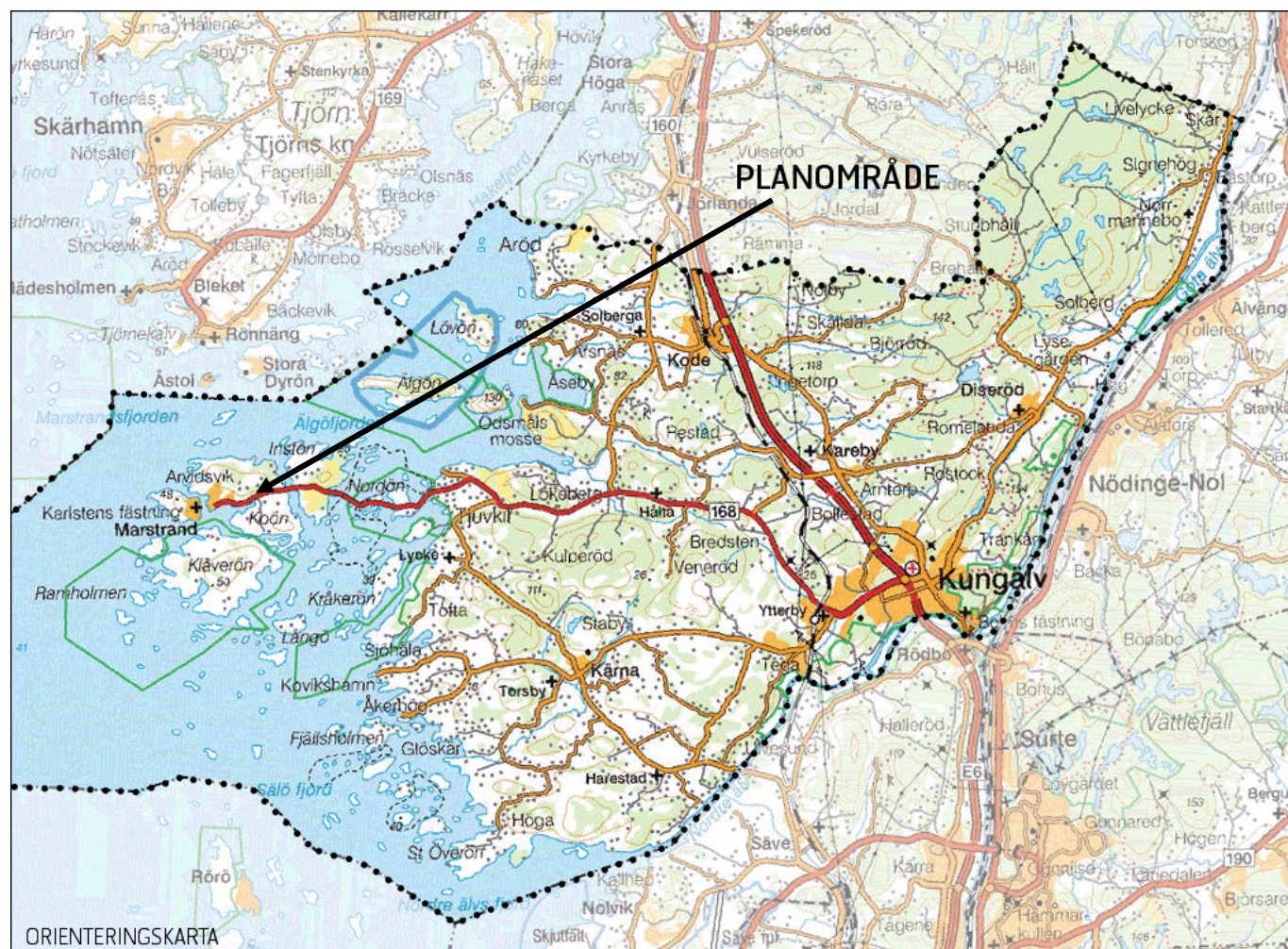


PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2015-06-04, reviderad 2016-03-03



Detaljplan för

ERIKSBERGS VERKSAMHETSOMRÅDE NORR OM MARSTRANDSVÄGEN

Del av Marstrand 6:7 m.fl.

Kungälv kommun, Västra Götalands län

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-23 91 67
E-POST registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
BAKGRUND OCH SYFTE	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	5
BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner och program	6
Bestämmelser i miljöbalken	6
Miljökonsekvensbeskrivning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Mark och vegetation	7
Kulturmiljö	7
Geotekniska förhållanden	7
Förorenad mark	8
Radon	8
Risk för blocknedfall/bergras	8
Risk för höga vattenstånd	8
Fornlämningar	8
Bebyggelseområden	9
Byggnadskultur och gestaltning	10
Kommersiell och offentlig service	12
Tillgänglighet	12
Friytor	12
Gator och trafik	12
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	13
Kollektivtrafik	13
Parkering, varumottagning, utfarter	13
Störningar	14
Brandskydd	14
Buller, lukt och andra störningar från industriområdet	15
Teknisk försörjning	17
Vatten och avlopp	17
Dagvatten	17
Värme	18

El	19
Administrativa frågor	19
Konsekvenser av planens genomförande	19
Miljökonsekvenser	19
Sociala konsekvenser	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Plankarta med bestämmelser
4. Illustrationskarta
5. Gestaltningssprogram
6. Miljökonsekvensbeskrivning
7. Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning 2011-12-12

Nedanstående utredningar utgör underlag för detaljplanen

- Naturinventering och naturvärdesbedömning, Melica, 2012-07-12
- Fågelinventering, BioDivers Naturvårdskonsult, 2012-06-11
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, Rapport 2012:40
- Arkeologisk förundersökning, Bohusläns museum, Rapport 2014:6
- Översiktlig geoteknisk utredning, Norconsult, 2012-01-20
- VA- och dagvattenutredning, Norconsult, 2013-01-18
- Vägutredning, Norconsult, 2012-06-05 kompletterad 2012-11-22
- Brandriskutredning, WSP, 2013-10-02
- Bergteknisk besiktning, ÅF, 2015-04-17

BAKGRUND OCH SYFTE

Behovet av industrimark har länge varit stor i Marstrandsområdet. Aktuellt planområde har tidigare studerats och pekats ut i översiktsplanen som lämpligt för småskalig industri.

Syftet med detaljplanen är att skapa ett verksamhetsområde vid Eriksberg, Mjölkekilen, norr om väg 168, för icke störande småindustri med tillhörande kontor. Inom planområdet föreslås marin verksamhet som till exempel båthallar, tillverkning av båtillbehör, försäljning av båtar och båtillbehör. Verksamheter som är störande för närliggande bostäder och omgivning tillåts ej. Verksamhetsområdet planeras inte heller för privat småbåtsuppställning.

Detaljplanens ambition är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde för att stärka serviceorten Marstrand och samtidigt ta hänsyn till de naturvärden som finns i området och till de närliggande bostäderna. Med hänsyn till områdets topografi och landskapsbild samt det exponerade läget längs med Marstrandsvägen har områdets gestaltning ägnats särskild omsorg i planarbetet. Detaljplanen föreslår en sammanhållen bebyggelse med dova kulörer som från håll inte utmärker sig utan snarare ligger gömd bakom grönska. Byggnadernas utformning knyter an till traditionell marin bebyggelse i skärgårdsmiljö.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 1987:10 (ÄPBL)

Detaljplanen var ute på samråd 2013-11-15 – 2014-01-10. Efter samrådet har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse och planområdet har delats. I denna första etapp planläggs den nordöstra delen av planområdet för verksamheter.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Hela Marstrandsområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärde kapitel – så kallad högexploaterad kust. Denna del av kusten är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. Detta innebär vissa restriktioner t.ex. för tillkommande av fritidsbebyggelse. Bestämmelserna ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Hela planområdet ligger även inom riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Planen innehåller industrimark för icke störande verksamheter. Gestaltningsprogram och planbestämmelser bidrar till att minska bebyggelsens påverkan på landskapsbild och kulturvärden. I utformningsbestämmelserna har utgångspunkten varit det ställningstagande som länsstyrelsen gjort i sin dispens från gällande landskapsbildskydd för befintlig verksamhet. Det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas negativt. Natur- och kulturintressen i området bedöms inte skadas. Detaljplanen innebär därför ingen konflikt med riksintresset.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Kommunen ska i varje enskild plan avgöra om planen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och därmed om ett förfarande med miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras. Enligt PBL 5 kap 18§ ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållningen med naturresurser.

Kungälv kommun har utfört en behovsbedömning 2011-12-12 och resultatet av denna visar att ett genomförande av detaljplanen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18§ PBL erfordras.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger på Koön, längs infartsvägen till Marstrand (väg 168), ca 1 500 meter öster om Ringplan, där färjan till Marstrandsön avgår.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är knappt 4 hektar stort och ligger till största del inom fastigheten Marstrand 6:7 som ägs av Kungälv kommun. Det finns i dag en verksamhet inom planområdet som arrenderar mark av kommunen. En mindre del av fastigheten Marstrand 6:43 berörs av detaljplanen genom föreslaget vägområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I gällande översiktsplan ÖP 2010 är området redovisat som framtida verksamhetsområde. Södra Koön ingick inte i Delöversiktsplanen "Idealbild Marstrand" från 2008, men området norr om väg 168 pekades ut som utvecklingsområde för verksamheter.

Detaljplaner och program

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. År 2002 upprättade BOKAB tillsammans med kommunen ett program för verksamheter för planområdet och ett utredningsområde söder om väg 168. Programmet var ute på samråd, programrapporten godkändes av kommunstyrelsen 2002-10-30 och samtidigt beslutades att avsluta planarbetet.

Det gamla programmet har använts för viss faktainhämtning i pågående planarbete men inte som planhandling. Ett program har i pågående planarbete inte bedömts nödvändigt eftersom planområdet pekats ut för verksamheter i både översiktsplan och delöversiktsplan.

Under hösten 2013 genomfördes samråd om detaljplan för området. I samrådshandlingen ingick även ett område för verksamheter söder om väg 168 i planområdet, befintlig transformatorstation i anslutning till korsningen med Rosenlundsvägen samt en mindre tomt för verksamheter nordväst om aktuellt område. Efter genomfört samråd har kommunen beslutat att gå vidare med det aktuella området i en separat detaljplan. Den nordöstra delen jämfört med samrådsförslaget är den del som innebär minst påverkan på naturvärden och för vattenkvalitet i och med att dagvatten inte leds till Mjölkekilen, där finns inte heller några konflikter med andra naturvärden. Tomten är dessutom avgränsad på ett sådant sätt att det finns förutsättningar att minimera brandspridning med hjälp av skyddsavstånd. Övriga delar av samrådsförslaget avses hanteras i en egen detaljplan. Planhandlingarna har därför reviderats utifrån dessa nya förutsättningar.

Bestämmelser i miljöbalken

Hela Marstrandsområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens fjärde kapitel, samt omfattas av riksintressen, se under rubriken förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken s. 2.

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Övrigt

En översyn av det närliggande naturreservatet pågår. Den nya reservatsgränsen är ännu inte fastlagd men föreslås angränsa planområdet. Hela planområdet omfattas av landskapsbildskydd, men skyddet föreslås utgå, enligt länsstyrelsen, då det nya naturreservatet är bildat. I avvaktan att naturreservatet bildas och landskapsbildskyddet upphävs har kommunen sökt dispens från landskapsbildskyddet för de åtgärder som föreslås i detaljplan. Dispens för schaktning i enlighet med planförslaget har lämnats av länsstyrelsen 2015-05-27 med villkor att massor inte lagras inom området.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har utförts under planarbetet och redovisas under *Konsekvenser av planen*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området ligger på den norra sidan av väg 168 vid infarten till Marstrands tätort på Koön och utgör en del av entrén till Marstrand. Norr om planområdet ligger bostadsområdet Eriksberg och söderut ligger vattenområdet Mjölkekilen. Området avgränsas i norr naturligt av landskapet med en bergsrygg. Öster om planområdet finns ett öppet kulturlandskap med en äldre gårdsmiljö som bör bevaras.

I planområdets närhet finns flera områden utpekade för olika slags naturvärden. Området norr om transformatorstationen innehåller naturvärden klass 2 enligt en bedömning från Skogsstyrelsen. Det finns ädellövskog (klass 2 och 3) och ängs- och hagmark (klass 1). I naturvärdesinventeringen "Skyddsvärda biotoper och värdearter på Koön, Kungälv kommun" (2009) pekas områden ut i närområdet som Unika naturvärden (klass 1) och Höga naturvärden (klass 2). Det finns även ett mindre område som är klassat som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen, området berörs inte av planläggningen. Väst kustbjörnbär (NT = missgynnad) har i en naturinventering 2009 upptäckts intill Marstrandsvägen i östra delen av planområdet (som planläggs som naturmark). Nämnade områden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Mark och vegetation

Stora delar av planområdet är ianspråktaget och hårdgjort. Kvartersmarken är bebyggd och omgivande mark asfalterad. I norr avgränsas området av en bergsrygg och i öster av en vall bestående av sprängsten och massor från byggnationen av den östra byggnaden. Naturmarken norr och väster om industrimarken består till stor del av lövskog med en del öppna gläntor, men det finns även inslag av enbuskar och barrträd. Östra delen av planområdet angränsar till jordbruksmark.

Kulturmiljö

Planområdet i sin helhet omfattas av landskapsbildsskydd. Skyddet infördes 1972 då det ansågs som angeläget att bevara Koöns och Marstrandsöns värdefulla naturområden med anledning av de betydande landskapliga och sociala kvalitéer dessa öar inrymmer. Naturen är synnerligen kontrastrik och innehåller miljöer varierande från Marstrandsöns karga och vindexponerade utsida till de skyddade kulturmarkerna i dalgångarna på södra Koön och den relativt högvuxna, floristiskt rika lövskogen i Rosenlundsområdet. Skyddet innebär bland annat ett förbud mot att uppföra byggnader, större luftledningar, anlägga vägar, utföra schaktning, fyllning med mera.

Landskapsbildsskyddet föreslås utgå i samband med bildandet av det nya naturreservatet enligt länsstyrelsen. Planförslaget bedöms inte påverka kulturlandskapet negativt eftersom föreslagen exploatering inte påverkar de skyddade kulturmarkerna i dalgångarna på södra Koön eller lövskogen i Rosenlundsområdet. Länsstyrelsen gav 2013-07-01 tillstånd att uppföra en kompletterande båthall på Marstrand 6:7 med hänvisning till att de särskilda skälen där som angavs i ansökningen var uppfyllda. Denna detaljplan säkerställer enbart de befintliga förhållandena varför kommunen gör bedömningen att ingen påverkan sker på kulturmiljön.

Geotekniska förhållanden

Eftersom markytan inom aktuellt område till stora delar består av berg i eller nära i dagen, bedöms exploatering av området inte försämra totalstabiliteten.

Innan byggnation skall alla organiska jordlager schaktas ur. Detta är viktigt överallt där sättningar skall undvikas, men framförallt i anslutning till planerade byggnader och anläggningar. Det rekommenderas att byggnaderna utförs källarlösa på grund av risk för bergkontakt. Lätta och sättningstålga byggnader kan preliminärt grundläggas direkt på platta på mark. Större och mer sättningsskänliga byggnader bör grundläggas på berg. Om byggnaderna grundläggs delvis på berg och delvis på jord bör på- och/eller plintgrundläggning tillämpas för de delar av byggnaderna som ej grundläggs direkt på berg.

Förorenad mark

Det finns inte någon känd förorenad mark i området. Båtuppställning riskklassas generellt i branschklass 2. Befintlig verksamhet inom planområdet har båtuppställning både inne och ute men spolning görs på annan plats och risken för markförorening är därför lägre.

Radon

Området bedöms utgöras av normalradonmark. Alla planerade byggnader bör dimensioneras för normalradonmark.

Risk för blocknedfall/berggras

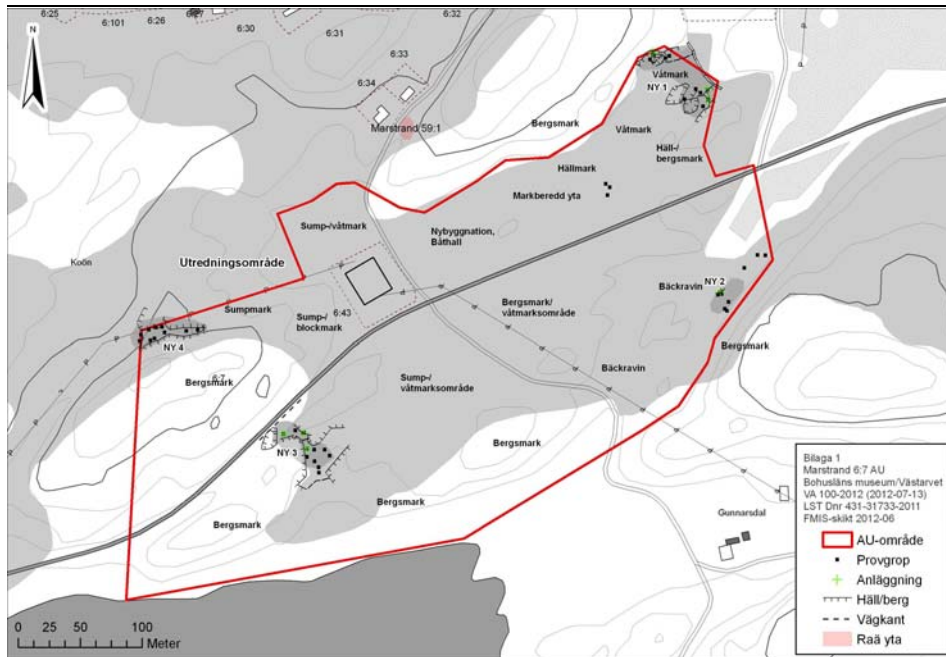
En bergteknisk besiktning har utförts och lösa block förekommer inom planområdet. Inför antagande kommer dessa att tas bort. I samband med bergschakt, sprängningsarbeten eller andra vibrationsalstrande arbeten i anslutning till bergslänter alt. slänter med lösa block rekommenderas att området ses över av en bergtekniskt sakkunnig person.

Risk för höga vattenstånd

Kungälv's kommuns riktlinjer för lägsta färdiga golvnivå för nybyggnation av samhällsviktiga funktioner och bostäder ska normalt alltid överstiga +2,7 meter och bör överstiga +3,7 meter. Planerad bebyggelse och infrastruktur ligger kring +11 meter vilket ligger på väl tilltaget avstånd från rekommenderade miniminivå.

Fornlämningar

Inga tidigare registrerade kända fornlämningar finns inom planområdet. Vid en arkeologisk utredning av planområdet sommaren 2012 upptäcktes dock fyra nya lämningar, varav tre bedöms som fasta fornlämningar och den fjärde bedöms som övrig kulturhistorisk lämning. En av de fasta fornlämningarna, NY1, ligger strax utanför planområdet. Fornlämningen har tolkats som en boplatz av sten- alternativt bronsålderskaraktär med en storlek om cirka 1 700 kvadratmeter, belägen cirka 10–15 m ö.h. En förundersökning av fornlämningen, som fått beteckningen Marstrand 113, gjordes hösten 2013. Syftet med undersökningen var främst att avgränsa fornlämningen gentemot exploateringsområdet. Efter förundersökningen är fornlämningen att betrakta som avgränsad mot planområdet i sydväst. Fornlämningens ursprungliga utbredning kvarstår.



Nyregistrerade fasta fornlämningar NY1, 3 och 4. NY2, söder om Marstrandsvägen, har bedömts som "annan kulturhistorisk lämning". Fornlämningen direkt öster om aktuellt planområde som benämns NY1 har fått beteckningen Marstrand 113.

Bebyggelseområden

Planområdet är ianspråktaget av två båthallar om ca 1 800 m² byggnadsarea vardera och byggnadshöjd om ca 12,5 meter. Väster om planområdet finns en transformatorstation, norr om denna finns ett arrendeområde som används för uppställning och upplag. Närmaste bostadsbebyggelse ligger ca 50 meter och 110 meter norr, respektive ca 300 meter söder om planområdets kvartersmark.



Befintliga båthallar är ca 12,5 m höga och är synliga från t.ex. delar av Instön.

Detaljplanens ambition är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde för att stärka serviceorten Marstrand och samtidigt ta hänsyn till de specifika värden som finns i området

och till de närliggande bostäderna. Med hänsyn till områdets topografi och landskapsbild samt det exponerade läget längs med Marstrandsvägen har områdets gestaltning ägnats särskild omsorg i planarbetet.



Volymskiss. Skissen visar även utveckling av verksamheter söder om Marstrandsvägen vilket inte behandlas i denna detaljplan.

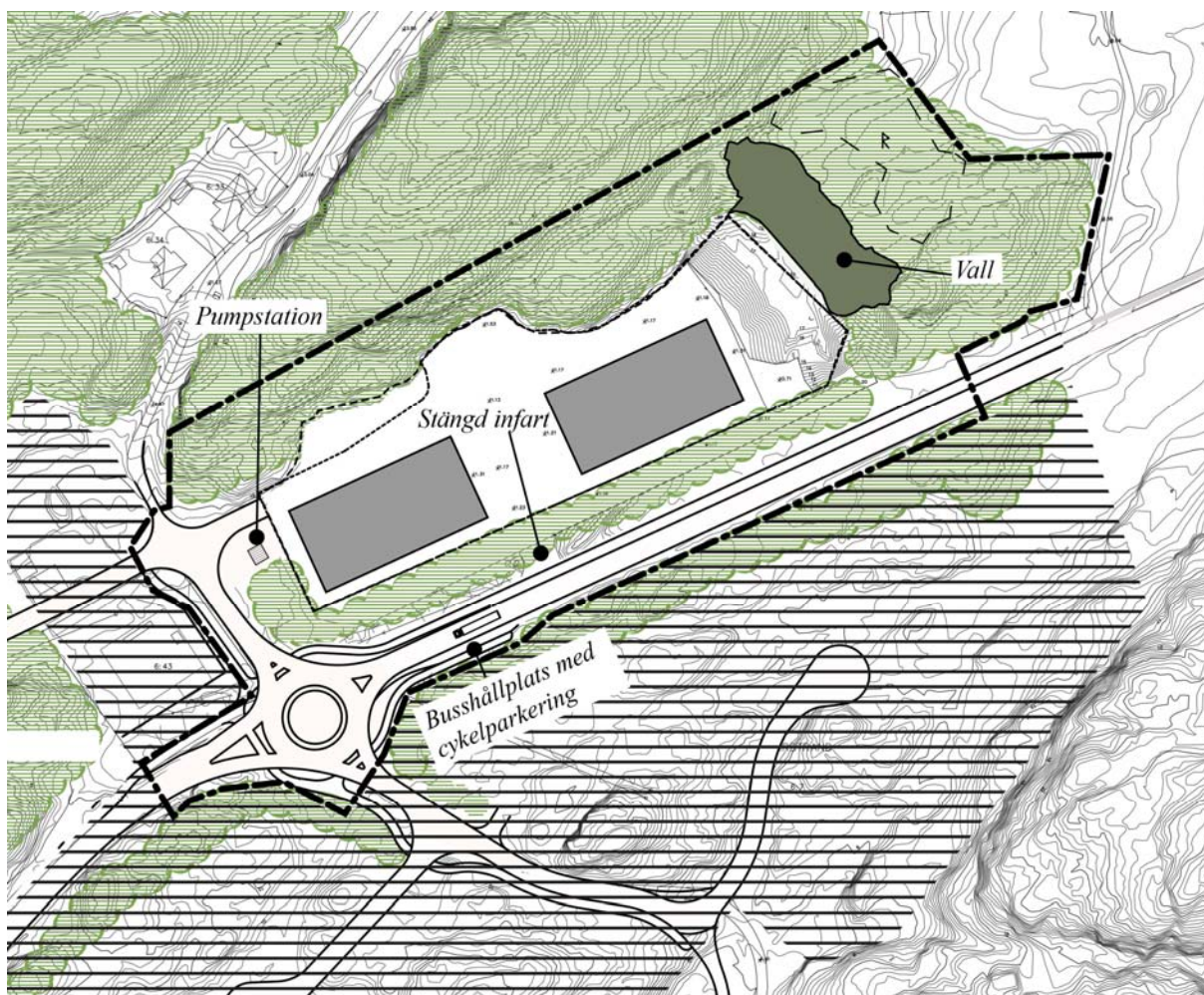
Byggnadskultur och gestaltning

Planens rekommendationer och bestämmelser anger riktning mot en sammanhållen bebyggelse som från håll inte utmärker sig utan snarare ligger gömd bakom grönska. Längs huvudgatan, som i plankartan betecknas som genomfart, skrivs bestämmelse in att träd- och buskplantering ska finnas.

Sidorna längs Marstrandsvägen (länsväg 168) förbi planområdet ska fortsatt präglas av grönska. Vegetation ska finnas längs med huvudvägen i området, både för det visuella intrycket, minska andelen hårdgjorda ytor inom planområdet och för att bevara äldre träd som gynnar fågellivet. På norra sidan om vägen har berget frilagts i samband med byggnation av cykelbana vilket innebär att nyplantering behöver göras för att i viss mån återskapa grönskan och kompensera de ytor som tas i anspråk för bebyggelse. I första hand kommer detta dock att åstadkommas genom att ge förutsättningar för växter som redan finns i området att återetablera sig längs vägen.

Detaljplanen redovisar byggrätt, J1K, för byggnader avsedda för icke störande småindustri med tillhörande kontor. Området ska utgöra en fastighet för att säker ställa att brandspridning inte kan ske mellan fastigheter. Inom planområdet föreslås marin verksamhet som t ex båthallar, tillverkning av båtillbehör, försäljning av båtar och båtillbehör. Verksamhetsområdet planeras inte för privat småbåtuppställning. Verksamheter som är störande för närliggande bostäder tillåts inte inom området, exempelvis lackeringsverksamhet,

tillverkning av plastbåtar och verksamheter med stor kemikaliehantering. Se vidare under rubriken *Störningar*.



Illustrationsplan. Streckade linjen illustrerar planområdets nuvarande avgränsning. Skrafferat område söder och norr om Marstrandsvägen visar det område som var med i samrådsförslaget men som nu behandlas i en separat detaljplan.

Detaljplanen medger en fastighet om ca 10 000 m². Planen anger en högsta andel av fastighetens area som får bebyggas, denna andel är 35 %.

Utformningsbestämmelser anger utöver byggnadshöjd också en högsta nockhöjd. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter och nockhöjden är 13 meter. Största tillåtna byggnadsarea per byggnad är 1800 m².

Lämpliga fasadmaterial kan vara tegel, puts eller betong och i viss mån plåt som i sin struktur och yta genomgått omfattande bearbetning. Blank plåt och liknande reflekterande material ska undvikas. Trä tillåts inte på grund av risk för brandspridning. Se vidare i det till detaljplanen hörande gestaltungsprogrammet.

Byggnadernas utformning bör samordnas och knyta an till traditionell marinbebyggelse i skärgårdsmiljö. Byggnaderna ska utföras med dova kulörer i brunt, svart, grått, grönt och rött som smälter in i den grönskande omgivningen. Fasaderna mot Marstrandsvägen ska ägnas särskild omsorg och gestaltningen ska sträva efter ett varierat och intressant uttryck. Uppställningsytor, parkeringar och upplag får ej placeras mot Marstrandsvägen.

Kommersiell och offentlig service

Närmaste service finns ca 1 500 meter från planområdet vid Ringplan i anslutning till Marstrandfärjan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området från Koön och Marstrand via cykel- och promenadväg är god då en cykelväg går längs Marstrandsvägen.

Internt inom området kommer marknivåerna bearbetas kraftigt på sina håll på grund av de krav som större fordon ställer på vägar och körytors lutningar.

Friytor

I den naturinventering som utfördes sommaren 2012 identifierades ett antal värdefulla områden. Dessa ligger utanför planområdet. I planområdet ges verksamhetsområdet en tydlig gräns norrut genom befintlig bergsrygg. Delar av denna bergsrygg ligger i planen som kvartersmark, det innebär att den kan komma att tas bort. I avgränsningen av kvartersmarken har användningsgränsen placerats utifrån befintliga höjdkurvor och en bergsknalle längs i väster har lagts som naturmark för att schaktningarna inom området inte ska upplevas som alltför iögonfallande utan gömmas bakom bebyggelse. Bergsryggen i norr inom planområdet och sydost utanför planområdet markerar dalgångens sträckning som fortsätter österut och bidrar till att definiera landskapsrummet.

Gator och trafik

Hastighetsbegränsningen på Marstrandsvägen är i dag 70 km/h. För att förbättra trafiksäkerheten har Trafikverket breddat vägen från 6 meter till 7 meter. Lokalt har berg sprängts för att åstadkomma godtagbar siktsträcka för stoppsikt. Ombyggnaden blev klar under 2013.

För Marstrandsvägen finns en tillståndspliktig zon på 30 meter vid uppförande av byggnad utanför detaljplanelagt område. Avståndet för ny bebyggelse inom planområdet bedöms kunna minskas utifrån trafiksäkerhetsaspekten.

En förenklad åtgärdsvalsstudie har genomförts av Kungälv kommun och Trafikverket för korsningspunkten på Marstrandsvägen under 2013 och kommer att avslutas under 2015. Syftet med åtgärden är att säkra framkomligheten på ett trafiksäkert sätt med målen hög trafiksäkerhet, välgestaltad entré, ekonomi samt god framkomlighet för verksamheter, boende och turism. Befintlig infart från Marstrandsvägen till verksamheten kommer att stängas och verksamhetsområdet istället angöras ifrån Rosenlundsvägen, norr om befintliga byggnader. På lång sikt föreslås en cirkulationsplats i anslutning till Gunnarsdalsvägen och Rosenlundsvägen. Den kommer dock inte byggas förrän ytterligare exploatering tillkommer i anslutning till planområdet. Utformningen kommer att detaljstuderas i ett senare skede.

Detaljplanen möjliggör en utvidgning av pågående verksamhet. Trafikrörelserna till och från verksamheten är starkt säsongsbetonad och ökningen av trafikrörelser bedöms bli marginell.



Verksamhetsområdet kommer att angöras ifrån Rosenlundsvägen, norr om befintliga byggnader

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

I samband med breddningen av körbanan byggdes en ny gång- och cykelväg på norra sidan av vägen. Ledningar för vatten och avlopp finns förlagda i sträckningen för gång- och cykelvägen men har ännu ej tagits i drift.

Kollektivtrafik

Västrafik trafikerar Marstrandsvägen med reguljära turer, vid planområdet finns hållplats Gunnarsdalsvägen. Turtätheten är god med minst en avgång per timme. Resor till Ytterby tar 30 minuter. Därifrån går buss och tåg till Göteborg (+20-40 minuter) respektive buss till Kungälv (+10-20 minuter).

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska anläggas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser ska ställas i relation till exploateringens omfattning, antalet sysselsatta samt besöksfrekvens. Kör- och rangeringsytor är beroende på verksamhetens art och på de transportsbehov verksamheten kräver.

Parkering för personal och besökande ska anordnas inom väl avgränsade och anordnade ytor. Uppställning av transport- och lastfordon får inte ske i exponerat läge mot Marstrandsvägen. För att minska risken för brandspridning får uppställning ej ske närmare vägen än 30 meter från vägmitt, vilket motsvarar kvarteretsmarken söder om befintliga byggnaders fasader.

Störningar

Brandskydd

Brandvattenförsörjning via brandpost av bebyggelse med hög brandbelastning, exempelvis industriområden, kräver enligt Svenskt Vattens publikation P83 en kapacitet om ca 40 l/s. Varken den befintliga eller planerade vattenledningen i väg 168 har den kapaciteten. En brandriskutredning har därför tagits fram för att belysa hur bebyggelsen bör utformas till följd av detta.

På grund av avsaknad av adekvat brandskydd med brandpostsystem måste planerad bebyggelse, enligt brandriskutredningen, utformas och placeras så att bränder inte sprids mellan byggnader för att erhålla motsvarande skyddsnivå som P83. Brandposter ska anläggas i området men det bedöms inte finnas brandvatten för att genomföra annat än en livräddningsinsats i planerad bebyggelse i händelse av brand. Även om byggnaderna utformas enligt gällande riktlinjer för brandskydd kan det inte uteslutas att branden sprids inom byggnaden utan att räddningstjänsten kan begränsa eller släcka branden. Enligt brandriskutredningen ska den fysiska utformningen av bebyggelsen säkerställa att brandspridning inte kan ske mellan byggnader på olika fastigheter då räddningstjänsten inte genomför annan räddningsinsats än livräddning.

Planförslaget bedöms innebära att fasaden på den angränsande byggnaden kan bli påverkad men att brandspridning in till byggnaden kommer att förhindras. Brandskydd kan utföras på olika sätt beroende av förutsättningarna och verksamhetens önskemål om byggnadsutformning och uppställningsytor. Ett sätt är att byggnader placeras med ett uppställningsfritt skyddsavstånd på minst 30 m mellan byggnader. Andra utföranden än skyddsavstånd kan tillåtas om lösningarna uppnår motsvarande brandskydd så att brandspridning inte kan ske. Detta måste verifieras innan bygglov ges och kan påvisas genom beräkningar och brandskyddsdokumentation.

Lägsta krav på yttervägg är REI 60 och att fasader ska utföras i obrännbart material. Detta för att inte minska granntomtens möjlighet till byggnation och uppställningsytor. Med uppställningsytor avses förvaring av brännbart material inklusive parkering av exempelvis båtar och bilar.

För att förhindra brandspridning till omgivande bebyggelses takkonstruktioner via gnistregn, flygbrand eller strålning behöver all bebyggelse ha obrännbara tak, förslagsvis i klass A2-s1,d0, alternativt med material av lägst klass BROOF (t2) på underliggande material av klass A2-s1,d0. Eventuell takfot ska utföras tät.

Enligt brandriskutredningen får ytan mellan byggnader inte användas till uppställning eller förvaring av brännbart material eller brännbar vegetation utan att brandskydd säkerställs. Upplag samt uppställningsytor ska placeras minst 7,5 meter från tomtgräns för att minska risken för brandspridning.

Det är svårt att med planbestämmelser reglera risken för brandspridning på ett tillfredsställande sätt. Kvartersmarken ska, med undantag av E1-området, utgöra en fastighet. Detta har säkerställts med en minsta tomstorlek. Kommunen ser det som möjligt att klara brandspridning mellan fastigheter, eftersom den framtida fastigheten ligger omgärdad av berg. Kommunen gör därmed bedömningen att det inte är rimligt att med planbestämmelser reglera upplag och uppställning mellan byggnader inom samma fastighet. Detta innebär således ett avsteg jämfört med brandriskutredningen och att pumpstationen inom E1-området behöver utföras i obrännbart och brandklassat material, med öppningar bort från båthallarna.

Ett skyddsavstånd mellan väg 168 och planerad bebyggelse behövs för att säkerställa att en brand inte ska omöjliggöra fordonsrörelser på vägen för samhällsnödvändig trafik, t.ex. ambulanser. Beroende på vindriktning kan dock fordonsrörelser omöjliggöras på grund av rök som ger reducerad sikt samt är hälsofarlig att inandas. Brandriskutredningen rekommenderar ett skyddsavstånd på 30 meter även om fasader utförs i brandteknisk klass. Avståndet mäts från vägmitt. Planförslaget följer dessa rekommendationer.

Om brandvattenförsörjning inte kan lösas på fastigheten, till exempel med en brandvattenreservoar/tank eller liknande, innebär detaljplanen att fasader måste vara brandklassade och att byggnader inte får uppföras i området närmast vägen vilket på plankartan säkerställs med så kallad prickad mark.

Antagna beräkningsförutsättningar och fördjupade beskrivningar finns i *Brandriskutredning, WSP, 2013-10-02*.

Buller, lukt och andra störningar från industriområdet

Samlokalisering av verksamheter och bostäder leder till risk för störningar för de boende, men även till risk för begränsningar av småindustrins möjligheter att utvecklas. Det är viktigt att förebygga risken för att befintliga bostäder i närheten av planområdet påverkas negativt av buller, lukt, ljusstörningar och liknande. Planen begränsas därför till att medge småindustri och kontor, - ej störande för omgivningen.

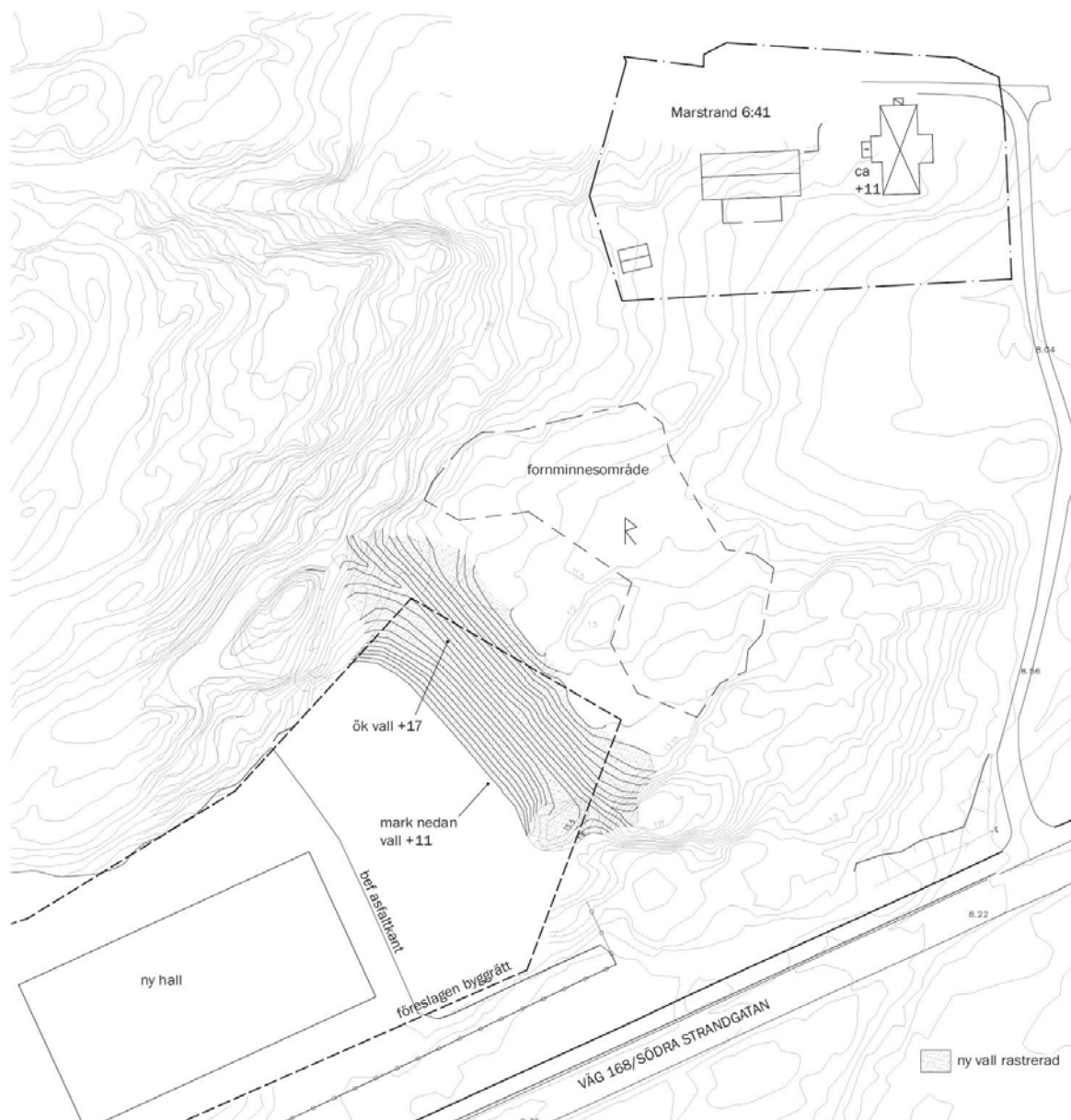
Sedan april 2015 finns en ny vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller (Naturvårdsverket, rapport 6538). Naturvårdsverkets vägledning är avsedd att användas som stöd i tillsyns- och prövningsärenden enligt miljöbalken. Användningsområdet omfattar miljöfarlig verksamhet och andra verksamheter med liknande ljudkaraktär samt tekniska installationer. Riktvärden i form av ljudnivåer anges som utgångspunkt för bedömning av immissionsvärden vid bl a bostäder. Utgångspunkten för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor m.m. är ekvivalentnivå 50 dBA under dagtid, 45 dBA kvällstid och 40 dBA nattetid.

För verksamheter finns ett teoretiskt skyddsavstånd som är framtaget för att säkerställa en god fysisk planering med hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt Boverkets råd och riktlinjer från 1995 "Bättre plats för arbete". Det är Boverket, Naturvårdsverket, Räddningsverket och Socialstyrelsen som presenterar en gemensam syn på arbetsplatsplanering utifrån en sammanvägd bedömning av riskerna för miljö, hälsa och säkerhet. Boverkets rekommenderade skyddsavstånd är en vägledning, men en bedömning måste alltid göras från fall till fall. Syftet med att tillämpa skyddsavstånd mellan bostäder och miljöfarlig verksamhet är både att skydda de boende från skadlig hälsopåverkan och att verksamheten ska kunna fungera och utvecklas utan restriktioner på grund av närliggande bostäder. Vid bedömning av lämpliga skyddsavstånd bör man även ta hänsyn till terräng, vegetation och andra platsspecifika egenskaper.

För småindustriområde föreslår riktlinjerna ett riktvärde för skyddsavstånd på 200 meter mellan bostäder och industriområdet. Inom 200-meterszonen från kvartersmark för industrin finns ett tiotal bostadsfastigheter, främst norr om planområdet.

Kommunen bedömer att trots att Boverkets riktlinjer om 200 m skyddsavstånd inte kan uppnås är föreslaget småindustriändamål lämpligt. Användningen begränsar verksamheterna till att ange att de inte får vara störande för omgivningen. Planområdet är också begränsat i yta på grund av omgivningens topografi och beskaffenhet. Bergen som omger planområdet i norr fungerar som naturlig avgränsning mot omgivande bebyggelse och naturområden. Höjdskillnaden mellan bostäderna i norr och planområdet är drygt 10 meter eller mer. Riskerna för störningar minskas därmed avsevärt.

I östra delen av planområdet där marken är relativt plan föreslås en vall mot den närliggande bostaden. Vallens placering och mått har studerats inför utställning med hänsyn till funktion, landskapsbild och fornlämning.



Föreslagen vallutformning tar stöd i befintlig topografi och är anpassad till fornlämnin.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det finns ingen befintlig kommunal vatten- och spillvattenförsörjning i området i dagsläget. Området kommer i nuläget inte ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Verksamhetsutövaren måste tillsvidare ordna en egen tillfällig lösning för vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten för industribebyggelsen till dess att ledningarna kan tas i bruk. Det är verksamhetsutövarens ansvar att söka alla nödvändiga tillstånd för enskilt vatten och avlopp. För uttag av grundvatten krävs alltid tillstånd till vattenverksamhet. Tillstånd till vattenverksamhet söks i Mark- och miljödomstolen, men ska föregås av ett samråd med Länsstyrelsen samt enskilda som kan antas bli särskilt berörda. Samrådet avslutas med att Länsstyrelsen beslutar om verksamheten innebär betydande miljöpåverkan eller ej. Efter att Länsstyrelsen fattat detta beslut lämnas ansökan tillsammans med MKB in till domstolen. För att göra bedömningen behöver verksamhetens omfattning och effekter beskrivas/framgå; såsom hur stort grundvattenuttaget kommer bli, var det ska göras, hur stort påverkansområdet blir, en bedömning av hur det skulle påverka grundvattenförhållandena samt växtligheten i området, hur det skulle påverka närliggande enskilda brunnar, etc.

Bygglov för verksamhet som kräver VA har villkorats och kan inte ges innan godkänd enskild VA-lösning finns på plats, alternativt att det kommunala verksamhetsområdet är utbyggt.

Längs den nybyggda GC-vägen finns två tryckledningar för spillvatten samt en ny vattenledning som i framtiden ska försörja Norra Instön och Eriksbergs verksamhetsområde med vatten och avleda avlopp. Dessa ledningar ska tas i bruk när byggnation sker på Norra Instön. Detaljplaneområdet kommer då tas in i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Vid den tidpunkt som spillvatten från planområdet ska avledas får det ske via pumpstation. Hur detta trycksatta avloppssystem ska utformas får utredas när det blir aktuellt för anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Det är inte ett kommunalt ansvar att ta emot processvatten eller annat industriavlopp, de kommunala reningsverken är utformade för hushållsavlopp. Avlopp som avviker från hushållsavlopp måste på samma sätt som förorenat dagvatten renas innan det släpps mot en eventuell framtida kommunal anläggning.

Dagvatten

Genom planområdets västra del går en vattendelare som fördelar avrinningen så att den huvudsakligen sker österut mot Mittsundet, medan en mindre del avvattnas sydväst mot Mjölkekilen. Avrinningen i dag sker främst över naturmark och i grävda diken. Bergspartierna norr om planområdet bidrar med ytterligare ytavrinning till planområdet. Med planförslaget kommer avledningen mot Mjölkekilen att utgå och allt dagvatten ledas mot Mittsundet.

Förutsättningarna för infiltration av dagvatten bedöms generellt vara mycket begränsad inom planområdet p.g.a. täta och tunna jordlager och små avstånd mellan grundvattenyta och markyta. Vid markbearbetning av området är det av stor vikt att hänsyn tas till dagvattenhanteringen så att avledning möjliggörs och att maximalt med vatten kan infiltreras i marken.

Som recipient för dagvattnet föreslås Mittsundet. Mittsundet bedöms vara mindre känslig då vattengenomströmning sker och då området redan är mer påverkat. Ökade hydrauliska belastningstoppar bedöms inte ha någon större påverkan på någon av recipienterna. Avrinningen från planområdet bedöms inte påverkas av vattennivån i havet.

Avledning dagvatten

Det dagvatten som inte infiltreras inom fastigheten föreslås ledas till Mittsundet via ett system kombinerat av ledningar och diken. Takvattnet föreslås avledas förbi eventuell reningsanläggning inom fastigheten till allmän ledning/dike, alternativt infiltreras inom fastigheten. Diket längs Marstrandsvägen föreslås förses med en dammfunktion för fördröjning och rening innan avledning till Mittsundet.

Dagvattnet från uppställningsytor och vägområden ska renas och om möjligt fördröjas lokalt inom fastigheten innan det når recipienten samtidigt som markens hydrologiska balans skall bevaras. Uppställningsytor för mer än ett fåtal fordon, och andra hårdgjorda ytor där det finns risk för spill av oljeprodukter, ska utrustas med oljeavskiljare. En fördel är om oljeavskiljning tillämpas efter fördröjning.

Dagvatten inom fastigheter

För normalförorenat dagvatten föreslås omhändertagande ske i makadammagasin inom fastighet som etableras i de utfyllnadsmassor som kommer krävas för exploatering av området. Där mer förorenat dagvatten och/eller hög grundvattennivå befaras föreslås dagvattnet avledas via antingen tätgjorda magasin eller, då föroreningsrisken är stor, via brunnfilter till ett konventionellt ledningssystem. Vid risk för större eller mer frekventa oljespill ska oljeavskiljare tillämpas.

Omhändertagande av släckvatten

Generellt föreslås släckvattnet magasineras på de hårdgjorda ytorna kring byggnaderna och inom byggnaderna. Fastigheterna föreslås förses med tät invallning, t.ex. kantstöd eller förhöjning så att släckvattnet hålls inom området inför sanering. Brunnstättningsmaterial, t.ex. täcklock, samt saneringsutrustning skall finnas lättillgängligt för samtliga dagvattenbrunnar för såväl egen personal som Räddningstjänsten.

MKN för vatten

Med de förslag på åtgärder som föreslås i VA-utredningen, så som brunnfilter, oljeavskiljare, att fastigheter vallas in så att eventuellt släckvatten stannar på fastigheten m.m. gör kommunen bedömningen att MKN för vatten inte kommer att påverkas negativt.

Värme

Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag, i enlighet med Energiplan för Kungälv kommun, antagen 2010-02-11. Då fjärrvärme inte finns inom området kan uppvärmning ske med värmepump, biobränsle eller solvärme.

Eventuell överskottsvärme från verksamheterna bör tas tillvara och användas vid uppvärmning av byggnader inom planområdet.

El

Området kan försörjas med el från befintlig transformatorstation.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Ingen bebyggelse uppförs på nivåer som hotas av översvämning eller havsnivåhöjningen.

Verksamheter inom planområdet ska inte vara störande för omgivningen. De riktlinjer som finns avseende buller ska följas.

Det till detaljplanen tillhörande gestaltungsprogram föreslår en bebyggelse som utförs med dova naturfärger för att på bästa sätt smälta in i omgivande naturlandskap och därmed minska inverkan på landskapsbilden.

Planförslaget innebär viss bergssprängning och byggnaderna är stora vilket också gör dem synliga. Kommunen ser dock inget skäl att göra någon annan bedömning än den som länsstyrelsen gjort i de dispenser från landskapsbildskyddet som beviljats.

Sociala konsekvenser

Behovet av verksamhetsytor inom Marstrandsområdet är stort. Detaljplaneförslaget innebär att en verksamhetsutövare får möjlighet att expandera sin verksamhet. Den nya cykelbanan tillsammans med nya busshållplatser gör området mer lättillgängligt. Detta tillsammans med den på längre sikt planerade cirkulationen bidrar till högre trafiksäkerhet.

I en övergångsperiod, innan naturen tagit tillbaka sin plats längs vägkanten, kommer infarten till Marstrand vara visuellt påverkad. För närboende kan byggnaderna uppfattas som väl storskaliga.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har inför samråd handlagts av planarkitekterna Pauline Svensson och Linda Andreasson och därefter av Mikaela Ranweg, samtliga på sektor Samhällsbyggnad. Planhandlingar har inför samråd tagits fram av planeringsarkitekt FPR/MSA Eva Aronsson och inför utställning av planarkitekt Ingrid Lindbom, båda på Radar arkitektur & planering AB. I planarbetet har följande representanter för berörda enheter deltagit:

Eva Johansson, Planering

Emma Segesten, Linus Johnsson, Anders Bergquist, Mark och Exploatering

Svante Kristiansson, Anna Silberberg Poulsson, Mirsad Radoncic, Bygglov

Anders Finn, Räddningstjänsten

Ebbe Borg, Trafik

Jenny Bjönness Bergdahl, Kollektivtrafik

Eva Sigfridsson, Lina Larsson Miljö

Tobias Edner, Sune Karlsson, VA-verket

Inger Axbrink, Ulf Eliasson Park och offentlig miljö

Lars Remler, Hamnverksamheten
Dan Gorga, Sofia Samuelsson, Renhållning

Kungälv kommun/samhällsbyggnad 2016-03-03

Anna Silfverberg Poulsen
verksamhetschef

Mikaela Ranweg
planarkitekt

Ingrid Lindbom
planarkitekt,
Radar arkitektur & planering