

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2014/1284

2019-04-17

KONCEPT 2019-03-11

Detaljplan för verksamheter

ROLLSBO VÄSTERHÖJD

Rollsbo 6:12, 1:32 och Ytterby-Ryr 1:1 m.fl. i Kungälvs kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det rubricerade förslag, daterat 2018-03-21 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 3 april 2018 till 2 maj 2018 på Kundcenter i Stadshuset

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER	3
STATLIGA BOLAG	8
REGIONALA ORGAN	8
KOMMUNALA NÄMNDER	10
KOMMUNALA BOLAG.....	11
FASTIGHETSÄGARE	12
ÖVRIGA.....	15
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	16
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	16
FÖRSLAG TILL BESLUT	16

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit åtta st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav tre är skrivna av män och fem är skrivna av kvinnor. När det gäller de tre yttrandena från privatpersoner och föreningar så är två st skrivna av män och ett st skriven av en kvinna.

SAMMANFATTNING

Berörda myndigheter och offentliga organ har framfört synpunkter avseende geoteknik och bergteknik, markföroreningar, hydrologisk balans, naturmiljö, konsekvenser för trafik inom området och huvudvägnet samt avseende fornlämningar.

Fastighetsägare och verksamma inom området har framfört synpunkter avseende markanvändning mellan befintliga och tillkommande verksamheter (natur eller kvartersmark), skötsel väg för natur inom området samt för angränsande skogsmark och att mark som inte längre föreslås bebyggas undantas från detaljplanen samt. Tillköp av kommunal mark har efterfrågats.

Fastighetsägare och boende i anslutning till området har framfört upplysningar om djurarter som de noterat och föroreningar som lämnats på deponin. Krav på sanering av markföroreningar, omledning av dagvatten, högre krav på prognoser för vattennivåer och tydligare redovisning av områdets gestaltning har efterfrågats. Önskemål på tillköp och byte av mark har inkommit.

Frågeställningarna har studerats genom komplettering av genomförda utredningar. Planområdet har minskats något i den sydvästra delen. De synpunkter som framförts för dessa områden är därmed inte längre aktuella.

För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2014/1284

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens datum 2018-05-02

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att planförslaget behöver bearbetas beträffande geoteknik, markföroreningar och buller. Kommunen bör och tydliggöra sina bedömningar och vid behov bearbeta planförslaget beträffande frågor som berör naturmiljö, störningar, riskanalys samt trafik.

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 med avseende på geoteknik, markföroreningar och buller behöver bearbetas 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 11 kap. 10§ PBL

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.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2018-04-23. SGI anser att det kvarstår, från geoteknisk och bergteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. SGI anser också att om det krävs åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett planteknisk godtagbart sätt säkerställas i detaljplaneförslaget. För mer information se SGI:s yttrande som bifogas i sin helhet. Länsstyrelsens delar SGI:s synpunkter. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Markföroreningar

Länsstyrelsen anser, i likhet med kommunens miljöenhet att det behövs ytterligare provtagningar av avrinnande yt- och grundvatten från deponiområdet. Slutrapport Rollsbodeponi anger att området har efterbehandlats enligt villkor i gällande tillstånd och att föroreningshalter i jord bedöms vara lågt. Det finns dock oklarheter om deponin medför påverkan på avrinnande yt- och grundvatten och utgör risk för människors hälsa eller omgivande miljö, då det finns en stor osäkerhet i provtagningen av vatten samt få vattenprovtagningar nedströms. Vidare anges på sidan 25 i planbeskrivningen att, ”I Miljöenhetens skrivelse från 2013-11-26 framgår att en riskzon bör fastställas, utanför vilken det ska vara säkert att anlägga nya vattentäkter, men då inga föroreningar har kunnat påvisas i deponerade massor, kan behovet av en eventuell riskzon ifrågasättas. De vattenprover som tagits nedströms deponiområdet är dock få och förknippade med osäkerheter. Slutrapport Rollsbodeponi rekommenderar därför att ytterligare provtagningar av avrinnande yt- och grundvatten från deponiområdet utförs under en utvärderingsperiod under 2014. Detta för att få bättre underlag för en bedömning om deponin medför behov av eventuella restriktioner vid etablering av framtida vattentäkter”. Större delen av planområdet är skogsmark utan känd risk för föroreningar. Planerad MIFO fas 1-undersökning ska ligga till grund för en miljöteknisk markundersökning vilken bör tas fram i samråd med miljöförvaltningen. Föroreningssituationen inom planområdet ska vara utredd till

granskningsskedet och föroreningssituationen ska tydligt framgå av planbeskrivningen. Om sanering krävs ska det säkerställas med en planbestämmelse. Det råder osäkerhet om deponin innehåller föroreningar. Bedömning av behov och genomförande av undersökningar bör göras i samråd med miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

Buller

Kommunen behöver tydliggöra sin bedömning om bullerstörningar. Det saknas en bedömning av bullerstörningar för ett mindre antal bostadshus, på minst 130 m avstånd, som ligger utanför planområdet sydväst om järnvägen. Kommunen behöver också tydliggöra sin bedömning av konsekvenser för bostäder på grund av trafikförändringar. Planförslagets genomförande medför också en ökad biltrafik.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Naturmiljö

Hydrologisk balans

I dagvattenutredningen anges det att kommunens mål är att *"Dagvattnet ska bromsas upp och vara rent när det når recipienten och markens hydrologiska balans skall bevaras"*. Det saknas dock en redogörelse för den hydrologiska balans som råder i området idag. Länsstyrelsen kan därför inte avgöra om balansen bevaras även om den föreslagna dagvattenlösningen i planförslaget genomförs.

Artskydd

Åkergrödors levnadsmiljöer får enligt artskyddslagstiftningen inte skadas eller förstöras. Länsstyrelsen noterar att åkergröda har påträffats på två platser inom inventeringsområdet. Dock utan att någon inventering har genomförts i våtmarksytan som de östra dammarna har sitt utlopp till. Då detta område ligger nära de två övriga lokalerna där åkergröda påträffats förutsätter Länsstyrelsen att åkergröda även använder den östra våtmarken som levnadsmiljö. Den västra våtmarken avses delvis byggas om till reningsdamm för dagvattnet innan vattnet rinner vidare mot havet. Då åkergrödan är en art som är känslig för vattenföroreningar finns det risk för att grödornas levnadsmiljö kan ta skada av i och med våtmarken ska användas för rening av dagvatten från vägar och industriområden. Kommunen måste komplettera med tydligare beskrivning av hur dagvattnet påverkar vattenkvaliteten i dammarna. Utifrån befintligt underlag kan det inte uteslutas att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras genom att åkergrödans livsmiljö skadas. Våtmarkerna behöver skyddas från både det kontinuerliga utsläppet som sker från vägarna och industriområdena men också från olyckor som oljeläckage och kemikaliespill till dagvattnet.

Utsläppsgränser för dagvattnet till både den västra och den östra våtmarken bör fastställas innan detaljplanen antas och provats kontinuerligt så som föreslås i MKB:n för att säkerställa att åkergrödornas livsmiljö inte skadas av utsläppen. Detta bör ske även i anläggningsskedet.

Dagvattenutredningen och MKB:n anger att man i bygglovsskedet ska ange om det krävs oljeavskiljare på respektive industrifastighet utifrån vilken verksamhet som ska ligga där. Länsstyrelsen anser dock att oavsett vilken industri det handlar om kommer transport av varor med fordon att ske inne på verksamhetsområdet och då finns det alltid risk för oljeläckage. Dessutom kan nya verksamheter med risk för oljeutsläpp etablera sig i ett senare skede på en fastighet som inte haft sådan verksamhet tidigare. Därför anser Länsstyrelsen att det i plankartan ska finnas krav på oljeavskiljare inom alla mark för industriområde.

Biotopskydd

Biotopskyddade vattendrag och stenmurar ska bevaras i planen i så stor utsträckning som möjligt. Om det kommer att göras ingrepp i dessa miljöer måste dispens ansökas hos Länsstyrelsen. Dispensansökan bör

skickas in så fort nödvändiga ingrepp är identifierade. En ansökan om dispens ska också innehålla förslag på kompensationsåtgärder för de förlorade värdena. En reningsdamm kan till exempel inte användas som kompensationsåtgärd för de biotoper som försvinner när dammen anläggs. Dammens syfte är framförallt att rena smutsigt vatten till följd av den mänskliga aktiviteten och skulle tillkommit oavsett om de biotopskyddade objekten påverkas eller inte.

Störningar

Vid områdets anläggande kommer sprängningsarbetena att leda till buller, damning och transporter. Detta bedöms innebära stora negativa konsekvenser under byggtiden. För att minska damningen ska sprängsteshögar bevattnas initialt. Dessa arbeten bör bevakas via kommunens miljötillsyn för nödvändiga störningsbegränsningsåtgärder. Det handlar då ju även om störningar från transporter, arbetsmaskiner, etc. På sidan 50 i planbeskrivningen står det att *"Det kommer också att bli aktuellt med miljöprövningar för de verksamheter som kommer att etablera sig i området. I dessa miljöprövningar kommer att avgöras om de verksamheter som etablerar sig har en godtagbar påverkan på omgivningen"*. Det finns dock idag verksamhet med klagomål på luftföroreningar, lukt, stoftspridning (SRIAB). Då det finns lokala förutsättningar och det förekommer störningar idag kan det övervägas om detaljplanen bör reglera typen av verksamheter tydligare.

Synpunkt på Riskutredningen

På sidan 16 i riskutredningen (Ramböll 2017-06-01) står det att, *"Enligt uppgift ska verksamhet i område 10 inom planområdet, vilken utgör de närmaste 100 m från järnvägen, vara av typen upplags- och återvinningsverksamhet utan byggnader och stationerad personal"*. På plankartan är det aktuella området markerat med J (Industri). Verksamheter här behöver därmed inte vara av typen upplags- och återvinningsverksamhet utan byggnader och stationerad personal.

Kommunen bör komplettera planbestämmelsen så att område 10 ska vara upplags- och återvinningsverksamhet utan byggnader och stationerad personal som man skriver i slutsatsen på sid 16 i riskutredningen.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2018-04-24. I yttrandet finns en sammanfattning av Trafikverkets synpunkter som tas upp i sin helhet här nedan.

Trafikverket bedömer att detaljplanen kommer medföra ett betydande trafikpåslag på Rollsbovägen, liksom ge ökad belastning Trafikverkets anläggningar väg E6 och väg 168. Sammantaget med fem andra kommande detaljplaner i området finns stor risk för att en ohållbar trafiksituation uppstår. I både Rollsbomotets norra och södra anslutningar samt i korsningen Rollsbovägen/Marstrandsvägen bör därför åtgärder vidtas för att förhindra kraftig köbildning och försämrad trafiksäkerhet. I den bifogade trafikanalysen föreslås möjliga åtgärder, men Trafikverket anser att en fördjupad utredning bör genomföras för att garantera att dessa åtgärder blir tillräckliga. Det är av vikt att kommunen lyckas säkerställa att de åtgärder som vidtas i trafiksystemet är tillräckliga, även om projektet "Ekelöv – Kareby" inte byggs. Vid ett eventuellt glapp mellan full utbyggnad av Rollsbo industriområde och utbyggnad av "Ekelöv–Kareby", måste åtgärderna som vidtas i Rollsbomotet och Rollsbokrysset vara tillräckligt bra för att kunna hantera det trafiktillskott som detaljplanerna i Rollsbo väntas generera. För att hålla nere andelen rörelser med personbil och främja ett kollektivt och hållbart pendlande, bör kommunen också fortsätta utreda möjliga mobilitetslösningar. Det är av stor vikt att det lokala gång-och cykelvägnätet byggs ut i industriområdet, samt att framkomligheten för cyklister och fotgängare säkerställs i Rollsbomotet. Trafikverket ser positivt på ambitionen om utökade kollektivtrafikresor med fler avgångar och nya dragningar av busslinjer.

Länsstyrelsens delar trafikverkets synpunkter och har inget att tillägga. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Försvarsmaktens synpunkter

Försvarsmakten har lämnat ett yttrande, daterat 2018-04-26 som bifogas i sin helhet. Försvarsmakten har inget att erinra.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Samråd om behovsbedömning har skett och Länsstyrelsens lämnade ett yttrande daterat 2016-08-05 med diarienummer 402-26067-2016.

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har beslutats av planhandläggare Torun Signer efter föredragning av planhandläggare Saeid Erfan. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter. I den slutliga handläggningen har synpunkter hämtats från representanter på Enheten för samhällsskydd och beredskap, Kulturmiljöenheten, Miljöskyddsavdelningen, Naturavdelningen samt Vattenavdelningen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Området i sydvästra delen (område 10) har utgått ur planområdet då det inte bebyggs. Stabiliteten och risker med farligt gods har därför inte utretts vidare. Tidigare deponi har sluttäckts och kontrollprogram fastställts

Kompletterande bergteknisk utredning har genomförts. När det gäller blocknedfall har endast ett block bedömts utgöra en risk. Detta ligger inom ett område där markhöjden kommer att sänkas, vilket innebär att blocket kommer att tas bort.

Bullerutredning har tagits fram. Den visar att bullervärdena inte kommer att överskrida riktvärdena dagtid kl 07-19. Vissa restriktionen kan behöva sättas vid eventuella byggarbeten under övriga tider i den västra delen.

Hydrogeologisk balans har utretts. Slutsatsen i utredningen är att genomförandet inte kommer att påverka grundvattnet i området efter exploateringen. Man kommer inte att ändra vattenbalansen i recipienterna i och med exploateringen av planområdet. I och med att man avleder dagvatten från planområdet till recipienterna, blir de vattenmängder som når dessa i dagläget i samma storleksordning som efter exploateringen.

Fördjupad utredning av förekomst av åkergröda har genomförts. Slutsatsen är att föreslagna åtgärder är positiva för kväve, fosfor och metaller. Detta gynnar groddjurens livsmiljöer. Krav på slam- och oljeavskiljning från all kvartermark har införts som planbestämmelse. Biologiskt kontrollprogram tas fram för uppföljning.

Biotopskyddade stenmurar och diken/bäckar berörs inte av exploatering. I den nordöstra delen berörs delar av diken vid utbyggnad av dagvattendammar, vilket beaktas vid genomförande av dessa.

En PM angående föroreningarna från SRLAB har tagits fram. I denna bedöms att industriverksambeter bör kunna etableras utan betydande hinder.

Erforderliga åtgärder för framkomlighet vid Rollsbomotet och Rollsbokryset samt mobilitetsåtgärder för att hålla ner biltrafik säkerställs i exploateringsavtal.

YTTRANDE

Försvarmakten

Myndighetens datum 2018-04-03

Ingen erinran

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

YTTRANDE

Statens Geotekniska Institut

Institutets datum 2018-04-23

SGI delar bedömningen som görs i PM Geoteknik att totalstabiliteten i den sydvästra delen för dagens förhållanden är tillfredställande. De anser dock att det inte framgår hur man utrett stabiliteten för framtida planförhållande, t.ex. utfyllnader, byggnader och dammar. Förtydligande för detta krävs. SGI saknar också underlag för lastbegränsningen 10 kPa, b_1 på plankartan, och om denna avser stabilitets- eller sättningsförhållanden.

Bergteknisk PM behöver avser byggskede och bergets kvalitet för användandet av bergmaterialet för exempelvis ballast. Komplettering behövs för att klargöra stabilitetsrisker i dagsläget inom och i nära anslutning till planområdet kopplat till bergslanter och block. Beskrivningen av branta bergpartier behöver kompletteras då det är oklart vilka partier som besiktigats och vilka bergutfall som riskeras. Vidare finns texter i planbeskrivningen om bergschakter, som saknar hänvisning i underlaget. SGI anser att underlag behöver tas fram och bedömer att planbestämmelser behövs för att säkra förekommande risker. Detta gäller också risker under byggskedet. Planförslaget har ändrats och utvidgats efter att den geotekniska utredningen togs fram, varför kompletteringar behövs av utredningen och planhandlingarna.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk och bergteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Området i sydvästra delen (område 10) har utgått ur planområdet och anses inte bebyggas. Stabiliteten har därför inte utretts vidare.

Kompletterande bergteknisk utredning har genomförts. När det gäller blocknedfall har endast ett block bedömts utgöra en risk. Detta ligger inom ett område där markhöjden kommer att sänkas, vilket innebär att blocket kommer att tas bort.

YTTRANDE

Trafikverket

Verkets datum 2018-04-24

Trafikverket bedömer att detaljplanen kommer medföra ett betydande trafikpåslag på Rollsbovägen, liksom ge ökad belastning på Trafikverkets anläggningar väg E6 och väg 168. Sammantaget med fem andra kommande detaljplaner i området finns stor risk för att en ohållbar trafiksituation uppstår. I både Rollsbotomotets norra och södra anslutningar samt i korsningen Rollsbovägen/Marstrandsvägen bör därför åtgärder vidtas för att förhindra kraftig köbildning och försämrade trafiksäkerhet. I den bifogade trafikanalysen föreslås möjliga åtgärder, men Trafikverket anser att en fördjupad utredning bör genomföras för att garantera att dessa åtgärder blir tillräckliga.

Det är av vikt att kommunen lyckas säkerställa att de åtgärder som vidtas i trafiksystemet är tillräckliga, även om projektet ”Ekelöv – Kareby” inte byggs. Vid ett eventuellt glapp måste full utbyggnad av Rollsbo industriområde och utbyggnaden av ”Ekelöv – Kareby”, måste åtgärderna som vidtas i Rollsbotomotet och Rollsbokrysset vara tillräckligt bra för att kunna hantera det trafiktillskott som detaljplanerna i Rollsbo väntas generera.

För att hålla nere andelen rörelser med personbil och främja ett kollektivt och hållbart pendlande, bör kommunen också fortsätta utreda möjliga mobilitetslösningar. Det är av stor vikt att lokala gång- och cykelnätet byggs ut i industriområdet, samt att framkomligheten för cyklister och fotgängare säkerställs i Rollsbotomotet. Trafikverket ser positivt på ambitionen om utökade kollektivtrafikresor med fler avgångar och nya dragningar av busslinjer.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Erforderliga åtgärder för framkomlighet vid Rollsbomotet och Rollsbokryssset samt mobilitetsåtgärder för att hålla ner biltrafik säkerställs i exploateringsavtal.

YTTRANDE

Statens fastighetsverk

Verkets datum 2018-04-26

Statens fastighetsverk har inte sett någon anledning att ifrågasätta miljökonsekvensbeskrivningens slutsats att någon negativ påverkan nedströms liggande markavvattningsföretag inte kommer att uppkomma. Verket avstår därför från att lämna synpunkter på detaljplanen för Rollsbo Västerhöjd.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

STATLIGA BOLAG

YTTRANDE

Vattenfall Eldistribution AB

Bolagets datum 2018-04-25

Plankartan innebär en rätt att uppföra komplementbyggnader under bolagets 130-kV-ledning. Utgångsläget är ett skyddsavstånd om 20 meter mellan byggnader och yttersta fas. Bolaget framför också synpunkt på ordval i beskrivningen förtydligas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Byggrätten justeras så att ett 20 m brett område räknat från ytterfas undantas från byggrätt.

YTTRANDE

Skanova AB

Bolagets datum 2018-04-06

Bolaget meddelar att det ej finns något att invända mot planförslaget. De har inga anläggningar inom och intill aktuellt område.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

REGIONALA ORGAN

YTTRANDE

Bohusläns Museum

Museets datum 2018-04-10

Museet konstaterar att planområdet inte ligger inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården.

Två nya fornlämningar påträffades 2016, boplats 1 och 2. Boplats 1 bör undersökas inför exploatering. I planförslaget är denna och tillhörande fornlämningsområde dock lagt inom allmän plats, naturmark. Boplats 2 ses vara av ringa omfattning och karaktär motiverar inte fortsatta antikvariska insatser enligt framtagen

rapport. Fornlämningar 39:1-2 (domarring respektive stensättning) har bedömts som förstörda och borttagna.

Inför exploatering bör en antikvarisk undersökning genomföras av Ytterby 98:1 (stensättning). Museet noterar att ansökan om borttagande av denna lämnats in. Fortsatt kontakt och samråd bör därför ske med Länsstyrelsen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Länsstyrelsen har meddelat att slututredning av forn lämningen kan genomföras.

YTTRANDE

Västtrafik AB

Bolagets datum 2018-05-09

Bolaget ser inte att kollektivtrafiken skall kunna bli tillräckligt konkurrenskraftigt alternativ till privatbil i det planerade området. I takt med att området byggs ut och beroende på verksamheternas innehåll kommer bolaget att föra en dialog med kommunen om hur området kommer att kollektivtrafikförsörjas. För att minsta avståndet till framtida hållplatser för de anställda i området vill vi att entréer till hus i området placeras mot gatan och inte in på gårdarna.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Erforderliga åtgärder för mobilitetsåtgärder för att hålla ner biltrafik säkerställs i exploateringsavtal. Kommunen kommer att fortlöpande dialog med Västtrafik i denna fråga.

YTTRANDE

Lantmäteriet

Myndighetens datum 2018-04-30

I det aktuella planförslaget redovisas markreservaten (u, z och l) som en administrativ bestämmelse samtidigt som det saknas administrativa gränser för avgränsning av de aktuella områdena i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan, utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom kvartersmarken omfattas av markreservatet.

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen (bäck vid Bilgatan direkt söder om kraftledningarna). Lantmäteriet efterfrågar därför bestämmelse om upphävande av strandskydd för de områden där syftet är att dispenspliktiga åtgärder ska utföras med stöd av detaljplanen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Gränser på plankartan har uppdaterats.

Vid närmare granskning har det konstaterats att strandskydd inte gäller inom någon del av planområdet.

YTTRANDE

Polisen 2018-04-10

Myndighetens datum 2018-04-10

Lokalpolisområdet har inget att erinra. De ser dock att trafiken kommer att öka markant på vägarna inne i området och på lederna runt omkring. Dessa är redan hårt belastade, vilket skapar köer på morgnar och eftermiddagar. Infrastrukturen måste därför förbättras ytterligare för att inte skapa ännu större trafikproblem med risk för olyckor som följd.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Gatunätet inom området utformas för att ge god tillgänglighet och en säker trafikmiljö. Angående påverkan på angränsande buvadtrafikleder se yttrande från Trafikverket och kommentar till detta.

KOMMUNALA NÄMNDER

YTTRANDE

Miljö- och byggnadsnämnden

Nämndens datum 2018-05-17

Miljöenheten anser att ett miljökontrollprogram bör tas fram för utbyggnadsperioden. Det föreslås i MKB:n framtagen av Ramböll daterad 2018-01-15. Kontrollpunkter kan vara att söka dispens från artskyddsförordningen (grodor och salamandrar), bibehålla gräsbevuxna ytor utmed vattenmiljöerna där grodor och salamandrar uppehåller sig, inte göra markarbeten nära dammarna/vattenansamlingarna/vattendragen under perioden april-juli, inte leda länshållningsvatten direkt till bäckar eller diken, kontrollera buller och damning från sprängning, naturanpassa upplag av massor och arbeta förebyggande mot grumling.

Det är anmälningsplikt enligt miljöprövningsförordningen för krossning och sortering av berg, naturgrus och jord. Anmälan lämnas till miljöenheten.

Massupplag i form av deponier är också anmälningspliktiga enligt miljöbalken. För att göra större massupplag inne i området krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Miljöenheten förordar att den massutredning som är gjord för området av Naturcentrum, daterad 2017-06-14, följs.

Miljöenheten anser att dagvattenutbyggnaden i området behöver klargöras. Vem ansvarar för utbyggnad och skötsel av våtmarksdammarna? I vilket skede ställs det krav på oljeavskiljare och fördröjningsmagasin på tomtmarken? Miljöenheten anser att det ska vara möjligt att stänga våtmarksdammarna vid olyckor, utsläpp och släckvattenutsläpp. Vattendragen (recipienterna) där våtmarksdammarna mynnar är känsliga. Det finns bl a öring i Komarksbäcken inne i Rollsboområdet.

I ett delområde, nr 10, i den föreslagna detaljplanen har det tidigare varit en tillståndspliktig deponi för jord- och bergmassor. Deponin användes under 1990-2008 och ca 30 000 m³ massor har tippats där. Det är undermåligt dokumenterat om massornas ursprung och dess eventuella föroreningsinnehåll. Miljöenheten anser att den f d deponi måste utredas ytterligare, både avseende föroreningar och stabilitet. Miljöenheten är tveksamma till att området bebyggs med tanke på att det är en deponi. Det är inte lämpligt att gräva i massorna då innehållet i deponin är okänt. Området behöver också markeras ut som f d schaktdeponi på plankartan eftersom det är relevant information. Bygglovenheten anser också att denna del inte bör byggas och att landskapsbildsanalysen ska följas. Bygglovenheten anser även att landskapsbildsanalysen i övrigt ska följas och revideras inför den fortsatta processen.

Ett företag (SRIAB) ligger utanför den föreslagna detaljplanen. Företaget sysslar med avlackering av färg. För det har de bl a en fluidiserande bädd och en pyrolysugn som är anslutna till skorstenar. De gör även kemisk avlackering med lösningsmedel och en del material blåstras. Lösningsmedel och stoft från blåstring avleds via ventilationen. Risk finns att luft- och luktsläpp från SRIAB kan påverka det föreslagna industriområdet. Det bör göras en luftutredning med en spridningsmodell som visar spridningen av föroreningar från företaget till området. SRIAB har tillstånd enligt miljöbalken att bedriva sin verksamhet kopplat med villkor på försiktighetsmått, dvs det går inte att ställa nya utsläppskrav på SRIAB. Det är viktigt att omgivningspåverkan från SRIAB är utredd innan detaljplanen antas för att förhindra framtida klagomål.

Det finns ett område med planbestämmelse L (odling och djurhållning) i västra delen av planen. Miljöenheten och Bygglovenheten anser inte att området är lämpligt för detta ändamål med tanke på bland annat närheten till den tidigare deponin i område 10.

Bygglovenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Behovet av marklovpåskikt behöver också tydliggöras. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Utredning av störningar under byggtid har tagits fram. Erforderliga åtgärder vid genomförandet tas med i exploateringsavtal.

Bestämmelse om slam- och oljeavskiljning har utökats till att avse all kvartersmark. Planen har också bestämmelse om att utlopp från fördröjningsmagasin och inlopp till dagvattendammar ska kunna stängas av.

Området i sydvästra delen (område 10) har utgått ur planområdet och anses inte bebyggas. Stabiliteten och risker med farligt gods har därför inte utretts vidare. Tidigare deponi har sluttäckts.

En PM angående föreningarna från SRLAB har tagits fram. I denna bedöms att industriverksamheter bör kunna etableras utan betydande hinder.

Luftutsläpp från SRLAB utreds samt om/ hur dessa påverkar föreslagna verksamheter.

KOMMUNALA BOLAG

YTTRANDE

Bokab

Bolagets datum 2018-04-23

Bolaget anser att grönremsan mellan område 3 och befintliga verksamheter norr om Rattgatan bör utgå och tillföras kvartersmarken inom område 3. Detta motiveras med att kvarstående träd kan bli till fara för angränsande verksamheter och därför bör avverkas. Ytan blir svår att sköta och kan slyta igen. Höjdskillnaden kan räcka för att minska insyn mellan befintliga och nya verksamheter.

Bohusbanan, berget norr om aktuellt planområde samt motorväg E6 utgör barriär mellan Rollsbo verksamhetsområde och området norr om detta, som enligt ÖP 2010 utgör område av utvecklingsstrategisk betydelse. Bolaget anser därför att en vängslutning i förlängningen av Bilgatan bör säkerställas parallellt med område 10 och föreslagna dagvattendammar. Bolaget föreslår att detta säkras med servitut inom kvartersmark.

Bolaget anser vidare att Västra Naturområdet bör utgå ur planområdet, då de avses försäljas. Slänter mellan nivåerna inom kvartersmark och naturmark föreslås kunna läggas på naturmark. Slänterna kan bekläs med mjuka massor. Området bedöms inte ha något särskilt naturvärde.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Slänten mot verksamheterna vid Rattgatan justeras i enlighet med yttrandet till kvartersmark. Planen föreskriver att slänterna ska planteras.

Utrymme för skötselväg läggs in vid naturmark i planområdets sydvästra del (direkt öster om tidigare område 10). Då syftet är skötsel av allmän plats, läggs även vägen som allmän plats. Detta ger också möjlighet att komma till angränsande skogsmark.

Naturmarken i områdets västra del (tidigare område 9) tas bort från planområdet. Slänter för kvartersmark kan inte ligga på naturmark ur ansvarssynpunkt. De kan dock med fördel bekläs med mjuka massor från området.

FASTIGHETSÄGARE

YTTRANDE

Fastighetsägare Guddeby 1:6 (7 yttranden)

Fastighetsägarens datum 2018-04-17

Skanska har 1990 erhållit tillstånd för tippning av rena massor utan inslag av järn, trä eller andra ämnen som kan befaras påverka grundvattnet inom ”Område 10”. Detta är uppseendeväckande då området är en gammal torvtäkt invid en våtmark. Vid torvbrytningen gjordes fynd av bronsåldersföremål. Tillstånd har förlängts och lagstiftningen ändrats.

1994 gjorde en privatperson anmälan om att bl.a. oljefat, vattenslangar, elkablar, slippers och järnbalkar låg i slänten och mossen. Fastighetsägaren har själv dokumenterat föroreningar av samma slag och även andra föroreningar. Besiktning gjordes 1995, varvid ingen otillbörlig tippning noterades. I samband med detta övertog kommunen tillsynen. Fastighetsägaren ifrågasätter beslutet då det inte finns uppgifter om inspektioner. Det har inte framkommit var de föroreningar som anmälts tagit vägen. Så länge det finns oklarheter anser fastighetsägaren att byggnation inte kan tillåtas i området. Marken har dålig bärighet och vad händer t.ex. om pålar slås genom oljefat med hälsovådligt innehåll? Om föroreningar kvarstår i området kan de under lång tid lakas ur och förorena områden nedströms, vilket bl.a. gäller fastighetsägarens egen mark. Vissa av dessa områden har höga naturvärden.

Krav har tillkommit på rening av området bl.a. genom sedimenteringsdamm med provtagningspunkt, vilket dock inte anlagts. Tippning har fortsatt och även förekommit tider på dygnet som inte medges i tillståndet. Fastighetsägaren anser att enda acceptabla sättet att hantera allt deponerat material i området är att schakta bort det och att återställa torvmossen. Som ett sämre alternativ nämner han att avslå byggplanerna i området och att upprätta ett provtagningsprogram och att följa detta i framtiden. Fastighetsägaren anser att kommunen har ansvar för att sanering sker och att den som utfört åtgärden ska stå för kostnaden.

Fastighetsägarens datum 2018-04-20

Fastighetsägaren hänvisar till samrådsmöte 11 april, då flera deltagare efterfrågade att en mindre del av dagvattnet, jämfört med vad planförslaget föreslår, bör avledas mot sydväst. Fastighetsägaren delar därför uppfattningen att mer dagvatten bör avledas mot sydost via befintlig kulvert. Våtmarken torkar aldrig ut och är ofta översvämmad. Den har mycket dålig bärighet, varför möjligheten att schakta ut ifrågasätts. Det förekommer ofta att t.ex. älgar, som lockas till platsen genom dess växtlighet, går ner sig. Vidare ifrågasätts bestämmelsen om oljeavskiljning, då detta inte föreskrivs för samtliga industrifastigheter. Närheten till naturområde motiverar att det ska omfatta alla fastigheter. Även en tydligare redovisning av förväntade vattenmängder i ett hundraårsperspektiv efterfrågas, inklusive ett ”worst case scenario” och hur t.ex. elförsörjning och järnväg (även som tvåspårig) påverkas.

Fastighetsägarens datum 2018-04-20

Fastighetsägaren påtalar att en ansökan 1994 från en annan intressent avstyrktes av miljö- och byggnadsnämnden och kommunstyrelsens arbetsutskott 1996. Beslutet motiverades med allt för stora ingrepp i naturen. Området var då avsatt för bestående användning; skogsbruk och rekreation i kommunens översiktsplan. Ordet ”bestående” innebär att detta fortfarande borde gälla. Området är ett viktigt närrekreativområde för boende i omgivningen och är exponerat mot dalgången och bebyggelsen söder om området. Vid denna tidigare ansökan delades kommunens bedömning av länsstyrelsen. Fastighetsägaren frågar hur man tagit hänsyn till detta i arbetet med aktuell detaljplan.

Fastighetsägaren datum 2018-04-20

Fastighetsägaren hänvisar till miljökonsekvensbeskrivningen som hör till detaljplanen. I denna bedöms på de flesta punkter att planen innebär små negativa effekter. Däremot bedöms måttlig – stor påverkan på landskapsbilden. I landskapsbildsanalysen poängteras specifikt att ”industrin kommer att bli synlig från intilliggande gårdar belägna väster om våtmarken” och Guddeby 1:6 avbildas, och därmed torde ha bedömts vara särskilt påverkad. Han ifrågasätter därför att en illustration från denna vinkel, utpekad som ”cam 09” inte redovisas. Det torde finnas förbättringsåtgärder att arbeta med som gynnar boende väster om järnvägen. Område 8 enligt planförslagets benämning kan förväntas ge störst påverkan på boendemiljön. Möjligheten att ”dölja verksamheterna” med vegetation ifrågasätts, då den förr eller senare, förmodligen inom 10 år, kommer att behöva avverkas. Ny vegetation tar lång tid att växa upp och därmed skymma industribyggnaderna. Träd kan också komma att fällas av blixtnedslag eller av vindar då deras läge blir utsatt. Fastighetsägaren efterfrågar en sektion som redovisar förhållandet mellan den egna fastigheten och område 7 och 8.

Fastighetsägarens datum 2018-04-24

Om detaljplanen för Rollsbo Västerhöjd blir verklighet föreslår fastighetsägaren att område 9 (Västra naturmarken) överläts från Ytterbygg till Guddesby 1:6. Under förutsättning att dagvattendammarna anläggs enligt förslaget och att en väg för underhåll av dessa byggs ut, åtar fastighetsägaren att anlägga ekologisk odling av grödor som gynnar biotopen till fördel för insekter. Detta i sin tur gynnar fågellivet och bidrar till biologisk mångfald. Det är också kopplat till behovet av pollinerande insekter, som stadigt minskar. Området kan därmed även bli ett trevligt inslag för boende och verksamma i området utan att tillträdet för underhåll av eventuella dagvattendammar förhindras.

Fastighetsägaren 2018-05-01

Fastighetsägaren påpekar att artdatabanken endast omfattar rödlistade arter och att man därmed får ha i åtanke därmed endast ger en fingervisning om vilka arter som uppehåller sig i området. Dessutom torde inte alla som gör observationer rapportera in dessa. Fastighetsägaren uppehåller sig ofta i området och har bl.a. sett ett tranpar sedan många år samt häger och gräsand i våtmarken. Härutöver häckar stora kolonier av korp och ormvråk uppe på berget (område 8). På vinterkvällar hörs kattuggla. Berguv har observerats i branten vid område 10 (tippen). Utöver detta förekommer diverse olika arter av småfåglar.

Fastighetsägarens datum 2018-05-02

Av planbeskrivningen framgår att högsta tillåten byggnadshöjd är 15 meter i vissa delar och 12 meter i andra delar. Samtidigt tillåts en nockhöjd på 17 respektive 14 meter. Fastighetsägaren anser att detta blir otydligt och befarar att det bli föremål för tolkning om vad som gäller. Är det t.ex. 15 eller 17 meter som gäller de områden med högst tillåtna höjd? Det står också att ”lägre byggnader” medges inom område 10, men någon högsta höjd anges inte. Med tanke på bl.a. föroreningar och landskapsbild bör området inte exploateras alls. Motivet att det redan utgör en tipp håller inte, då det är just det som är ett bekymmer. Området bör undantas från exploatering och istället saneras och återställas med rena och kontrollerade massor. Detta gäller även om man ändå medger byggnation.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Sluttäckning av tidigare deponi har genomförts och ett kontrollprogram för uppföljning har godkänts. Området avses inte bebyggas, och tas därför bort ur planområdet. Angränsande mark läggs som naturmark. Frågor om stabilitet vid byggnation och byggnadshöjder etc. är därmed inte längre aktuella.

Fördelningen av vilket håll dagvattnet följer nuvarande förhållanden. I planförslaget och vid genomförande av åtgärder för dagvattenföringen inom området säkerställs att vattennivåerna håller sig inom redovisade nivåer. Hydrogeologisk utredning har tagits fram. Slutsatsen i denna är att man inte kommer att ändra vattenbalansen i recipienterna vid utbyggnad.

Genom den ökande befolkningen som skett såväl inom Kungälv som regionen i övrigt sedan översiktsplanen har behovet av mark för bostäder och verksamheter ökat markant. En annan bedömning behöver därför göras av vilka ytor som kan ansättas

för dessa behov idag jämfört med för 20 – 25 år sedan. Det framgår även av plan- och bygglagen att kommunen ska ha en aktuell översiktsplan. Nu gällande översiktsplan, som antogs år 2012, anger verksamhetsområde.

Sektion mellan bostäder väster om Bobusbanan och verksamhetsmarken har tagits fram. Jämfört med samrådsbehandlingen har ett nytt förslag till höjdsättning av området tagits fram. Detta innebär att mindre bortsprängning av berg görs. Markhöjderna för kvartersmark och gator blir några meter högre. Som kompensation för detta sänks tillåten byggnadshöjder till tre meter närmast nämnda bostäder. Inledningsvis i arbetet gjordes en bild från punkten "cam 9" väster om Bobusbanan. Då den enbart visade träd som står mellan fotopunkten och verksamhetsområdet bedömdes den inte vara relevant.

Krav på rening av slam- och oljeföroreningar har utökats till att gälla all kvartersmark.

Skötselplan tas fram, som även tar med konsekvenser och åtgärder som uppstår/krävs i samband med utbyggnad t.ex. avverkning av träd inom naturmark och återplantering.

Västra naturmarken kommer att läggas till fastigheten nordväst om denna. Föreslaget markbyte är med Guddeby 1:6 därmed inte aktuellt.

PM har avseende miljöfrågor kopplade till planen har tagits fram. Denna stöder de observationer som synpunktslämnaren tagit upp. Bedömningen är att planen inte skadar dessa värden. Förekomst av berguv utgör sannolikt ett tillfälligt besök, då inget revir kunnat konstateras.

Begreppen byggnadshöjd ochnockhöjd utgår båda från markens höjd vid byggnaden, vid lutande mark från markens medelnivå runt byggande. Byggnadshöjden avser höjden upp till taket vid byggnadens långsida. Nockhöjden avser höjden upp till byggnadens nock. Vid lutande tak är därmed nockhöjden högre än byggnadshöjden. Beroende på varifrån man betraktar byggnaden ger dess olika delar (fasad och tak) olika intryck och påverkan på t.ex. utsikt och skuggning. Det kan därmed ofta vara relevant att ange båda höjderna. Plankartan har försetts med förklarande sektion.

YTTRANDE

Fastighetsägare Rollsbo 4:22

Fastighetsägarens datum 2018-05-02

Fastighetsägaren noterar att naturvärdesinventeringen jämförelse med artprotalen är gjord 2015 och ser att inget fynd av hackspett är noterat. Fastighetsägaren promenerar ofta i området och har sett och hört hackspettar i området de senaste åren. Även läten från spillkråka, gråspett och gröngöling har hörts. Vintertid har det förekommit djupa jag i myrstackarna, vilket kan tyda på hackspettar letat efter myror. 2016 har gröngöling syns på tomten, som 2017 också besöktes av mindre hackspett. Större hackspett, 3 olika hanar och 2 honor har observerats. Detta tyder på att området är gynnsamt för hackspettar, varför fastighetsägaren efterfrågar fördjupad undersökning av dessa samt att uppdatering från artdatabasen efter 2015.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Större hackspett bedöms inte som osannolik inom området. Mindre hackspett, spillkråka, gröngöling och gråspett ställer högre krav på sin miljö och bedöms därför inte ha området som sin livsmiljö. Tillfälliga besök är däremot inte osannolika. En fördjupning av NVI:n bedöms därför inte nödvändig ur denna synpunkt.

YTTRANDE

Consilium Incendium AB

Bolagets datum 2018-04-02

Bolaget bedriver utveckling och tillverkning av brandskläcksystem inom fastigheterna Kondensatorn 10 och 11. Bolaget växer och ligger nu nära maximala byggnadsarea inom fastigheterna. De används som en enhet och kommer därför troligen läggas samman. Bolaget har behov av större tomtarea för att kunna göra tillbyggnader. Vid tidigare kontakter har de fått besked att marken bakom deras fastigheter är avsatt som

naturmark och därmed inte kan bebyggas. Bolaget önskar därför förvärva den del av Ulvegärde 2:1 som ligger inom föreslaget planområde. De är medvetna om att Kungälv Natursten också behöver expandera, men hoppas en samordnad lösning kan komma till stånd.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Vem som kan köpa marken styrs inte av planförslaget.

YTTRANDE

Ytterbygg AB

Bolagets datum 2018-04-23

Bolaget anser att grönremsan mellan område 3 och befintliga verksamheter norr om Rattgatan bör utgå och tillföras kvartersmarken inom område 3. De bedömer att området saknar värdefull natur och att miljömässigt bättre att det exploateras. Härutöver framhålls att detta kan förbättra exploateringsekonomi.

Bolaget föreslår att västra naturmarken (område 9) utgår ur planområdet. Marken tillförs till fastigheten Kareby-Tofta 1:4 nordväst om västra naturmarken. Detta medger en större samlad och bättre användbarhet av Kareby-Tofta 1:4. Det är även en kompensation för intrång i våtmarker tillhörande Kareby-Tofta 1:4. Behov av väg för kan t.ex. säkerställas med servitut.

En översyn av höjdsättningen av området föreslås för att minska behovet av sprängning. Det innebär högre väglutningar, men tillgänglighet beaktas. Förslaget förväntas minska miljöpåverkan och kostnader samt korta byggtiden.

Bolaget har för sin räkning låtit NCC granska MKB:n och föreslår vissa justeringar. Skogsavverkning sker samlad och inte på vår och försommar, vilket är i enlighet med MKB:ns intention. Sprängning avser stora volymer och det är därför av stor vikt att det kan ske kontinuerligt över året. Justeringar föreslås för hur sprängning och krossning genomförs.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentar till Bokab.

ÖVRIGA

YTTRANDE

Centerpartiet genom Ove Wiktorsson

Partiets datum 2018-04-24

Miljö, grönområden och odlingsbar mark är begrepp som ligger djupt förankrat i partiets värdegrund. Det måste emellertid också ses ur ett rationellt perspektiv. Att tillåta en något högre exploateringsgrad och undvika risken för ej skötta ytor med sly/försumpat samtidigt som vi minskar behovet av att öppna fler exploateringsytor är en hållbar långsiktig strategi. Partiet tillstyrker därför:

- Att hänsyn tas till de av Ytterbygg och Bokab framförda synpunkterna
- Att kvartersmark bildas istället för föreslagna naturområde/grönremsa
- Att föreslaget delområde 9/naturområde utgår ur detaljplanen
- Att ett möjliggörande för genomfart för lant-/skogsbruk upprättas
- Att de övriga inlämna synpunkterna beaktas i den mån de inte står i direkt strid med bestämmelser för hänsyn till natur och miljö

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentar till yttrande från Bokab och Ytterbygg

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Flertalet utredningar har kompletterats.
- Industri- och byggplatsbulerutredning har tagits fram
- Krav på rening av slam- och oljeföroreningar har utökats till att gälla all kvartersmark
- Erforderliga åtgärder för framkomlighet, säkerhet etc för trafik har studerats vidare.
- Byggrätt vid kraftledning har justerats så byggnader inte kan uppföras närmare än 20 m från ytterfas
- Biologiskt kontrollprogram ska tas fram för uppföljning av vattenkvalitet kopplat till skyddade arter.
- Hydrogeologisk utredning har tagits fram
- Slänt mellan planområdet och befintliga verksamheter vid Rattgatan redovisas som kvartersmark (allmän plats Natur i samrådsförslaget)

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Gränser på plankartan har uppdaterats
- Kvartersmark i sydvästra delen (tidigare deponi/område 10) har tagits bort då byggnation inom området inte längre är aktuell
- Översyn av höjdsättning inom området har gjorts för att minska behovet av sprängning och bortforsling av massor
- Tillåtna byggnadshöjder i området sydvästra del har minskats

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Fastighetsägare Guddeby 1:6	Hänvisning till tidigare översiktsplan, läckage från deponi, förordar ändrad riktning för vattenavrinning, visuell påverkan av ny bebyggelse bl.a. kopplad till deras höjd, risker för trädfällning genom ändrade vindförhållande efter avverkning samt önskemål om markbyte.	Samråd

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING [Klicka här för att ange datum.](#)

Pernilla Olofsson
Enhetschef Plan

Kenneth Fondén
Projektkoordinator