



Område G: Utred var exploatering kan ske i kommande planarbete. Vissa delar kan vara olämpliga med tanke på närheten till bostäder (risk för störningar) och problematik med dagvatten. Det är idag ett svårgeomträngligt naturområde. Privata villor ligger vid Rollsbovägen och skogsridå bör sparas intill dem och mot Marstrandsvägen. Liksom i område E och F går en högspänningsledning igenom området. Denna avses att grävas ner i kabel i de områden som blir aktuella för exploatering. Området avses trafik- och VA-matas från Truckgatan.

Område H: Västra delen (längs Maskingatan) bör utredas för parkeringsytor. ÖSTRA DELLEN UTGÅR pga ökad risk för störningar för den intilliggande bostaden. Grönområdet bidrar även till grönkaraktären i Rollsbo och en exploatering skulle ge en relativt liten verksamhetsyta.

Kommunikationer

En översyn av trafiksituationen behöver göras där alla trafikslag föreslås ingå. Gång- och cykelnätet i området är delvis utbyggt. För att uppmuntra cykling till de många arbetsplatserna i Rollsbo behöver cykelnätet byggas ut och kopplas ihop. Även promenadstråk genom naturområdena ska utökas, både som rekreativstråk och som genvägar mellan områden och till

busshållplatser. Entréer till grönområden med stigar bör tydliggöras. Möjlighet för utbyggnad av industrispår finns i den västra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

Möjligheter bör finnas att utnyttja ev. överskottsenergi från industrier till exempelvis uppvärmning av andra fastigheter. Delar av Rollsbo är idag anslutet till fjärrvärmenätet och nyetableringar bör anslutas. Fördröjning av dagvatten kommer att behövas på kvartersmark, till exempel med hjälp av grönytor.

Planprogrammet har varit utställt under tiden 11/11 - 23/12 2011 på följande platser

Medborgarservice, Nämndhuset i Kungälv
ordinarie öppettider mån - tors 08.00-17.00, fre 08.00-16.00, samt i entréhallen i Mimers hus på gällande öppettider. Ändrade öppettider vid storhelger.

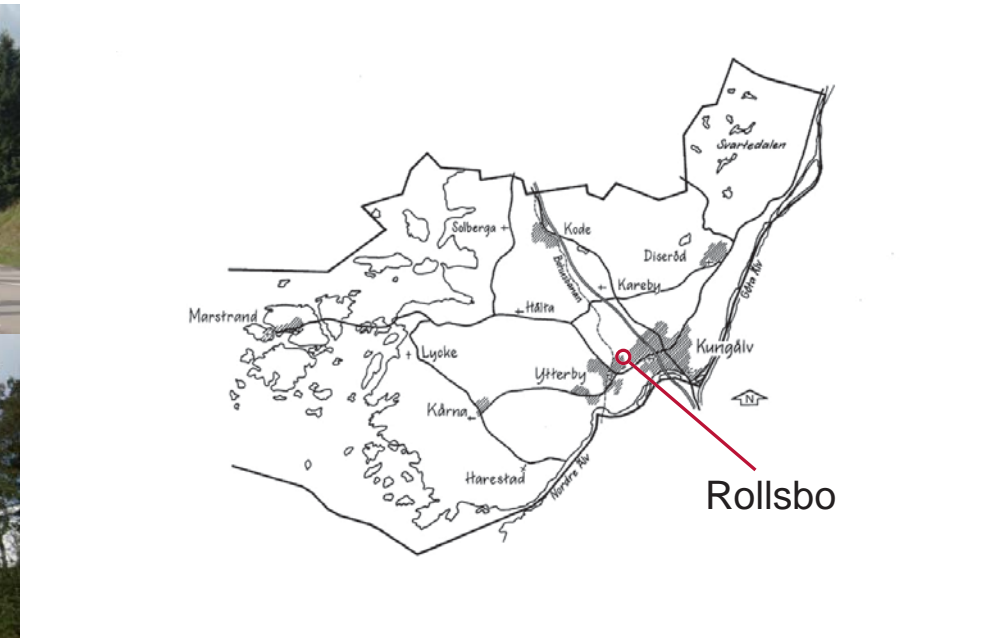
Internet: www.kungalv.se

Synpunkter på planprogrammet skulle vara samhällsbyggnad tillhanda senast 23/12 2011

Vid frågor ring Pauline Svensson eller Karoline Rosgardt 0303 - 23 80 00

FÖRSLAG TILL NYA VERKSAMHETSOMRÅDEN I ROLLSBO

Detaljplaneprogram för del av Rollsbo 1:32 m.fl.



Det fortsatta planarbetet:

Planarbetet föreslås fortsätta med prioritering av område B, C och D eftersom det gäller redan etablerade företag som har behov av att expandera, men hela norra Rollsbo (A-D) bör studeras i ett sammanhang, bl.a. med gemensamma utredningar. Landskapsanalysen ska vara styrande i det fortsatta planarbetet. Geoteknisk utredning samt arkeologisk utredning behöver tas fram i ett tidigt skede eftersom dessa kan bli avgörande för lämplighetsbedömningen av exploateringsområdena. En översyn av trafikfrågorna i området behövs för hela Rollsbo där alla trafikslag bör ingå, även järnvägen.

Det som särskilt behöver utredas i det kommande planarbetet är geoteknik, risk för översvämningar, buller, dagvattenhantering, hotade arter, MKN för vatten, hälsa/säkerhet, arkeologi, trafik och risk med farligt gods. Utifrån nu kända förutsättningar innebär förslaget inte betydande påverkan på miljön, men kan dock innebära en viss miljöpåverkan.

De synpunkter som inkommit från befintliga företag i området gäller bland annat ianspråktagande av mer mark för expansion samt att de önskar vara delaktiga i det kommande planarbetet. Dessa nya önskemål om exploateringsområden föreslås utredas i det kommande planarbetet.

Planområdet har utökats i det reviderade planprogrammet så att idrottsplatsen ingår i planläggningen.

FÖRSLAG TILL NYA VERKSAMHETSOMRÅDEN I ROLLSBO



Detaljplaneprogram för del av fastigheten Rollsbo 1:32 m.fl., Kungälv kommun.

Kommunstyrelsen har beslutat att ett detaljplaneprogram ska göras för området. Detaljplaneprogrammet har varit ute på samråd under perioden 11 november - 23 december 2011. Det reviderade programmet har godkänts av Samhällsbyggnadsutskottet 2012-02-02. Programsamråd är första skedet i planarbetet med att pröva ett områdes lämplighet för byggnation.

Rollsbo verksamhetsområde ligger ca 3 km nordväst om centrala Kungälv. Planområdet avgränsas i nordost av E6:an och i väster av järnvägen. Öster om planområdet ligger Åseberget som är ett framtida utvecklingsområde som inte ingår i detta planprogram.

Syfte

Syftet med detaljplaneprogrammet är att pröva möjligheten att skapa mer ytor för verksamheter inom Rollsbo och samtidigt bevara verksamhetsområdets gröna karaktär.

Bakgrund

Bokab har inkommit med en förfrågan om tillskapande av ny industrimark i Rollsbo. Områdena ligger både inom och utanför gällande detaljplaner, och till största delen inom Bokabs fastighet Rollsbo 1:32. Flera privata företag har även lämnat in ansökan om planändring för utökning av befintliga verksamheter.

Kommunstyrelsen beslutade 2010-11-10 att påbörja planarbete för Rollsbo 1:32 med normalt planförfarande och basera detaljplanen på program.

2011-02-23 beslutade kommunstyrelsen att påbörja planarbete för fastigheterna Brytaren 2, Tändkabeln 1, Startmotorn 1 och Stiftet 16.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-04-27 att förfrågan om planändring för Tändkabeln 1 prövas i samband med planprogram för hela Rollsbo.

Preliminär tidsplan

Planprogramområdet kommer delas upp i flera detaljplaner där område B-C-D ska prioriteras eftersom det rör befintliga företag som vill utöka verksamheten. Hela norra Rollsbo studeras i ett sammanhang med vissa gemensamma utredningar.



| | |
|-------|--|
| --- | Planområde |
| ■ | Ej utbyggda tomter |
| ■ | Nyligen utbyggda tomter |
| ■ | Utredningsområden för exploatering |
| ■ | Natur som bör sparas enligt landskapsanalys |
| ■ | Trädridåer som bör sparas enligt landskapsanalys |
| | Högspanningsledning |
| R | Fornminne |
| ■ | Förslag på exploateringsområden |
| ■ | Förslag på natur att spara |
| → | Förslag på nya infarter |
| — | Befintlig gång- och cykelbana |
| - - - | Gång- och cykelbana saknas |
| | Förslag på promenadstråk |

Området idag

Rollsbo är det största verksamhetsområdet i Kungälv kommun och ligger i anslutning till E6:an. Efterfrågan på mark för verksamheter är mycket stor. I förslaget till ny översiktsplan, ÖP 2010, föreslås verksamhetsytorna framförallt tillkomma genom förtätning av befintliga verksamhetsområden som Rollsbo. Även en utvidgning av Rollsbo norrut föreslås.

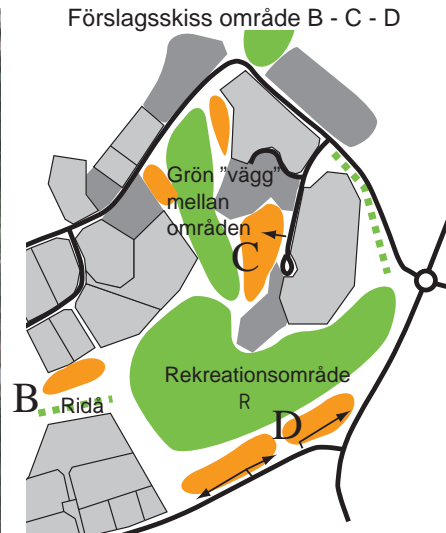
De områden som nu är aktuella för planläggning är i dag till stor del redan detaljplanlagda och berör Rollsbo Företagspark, Rollsbo-Ryr, Industriområde Rollsbo I, Industriområde



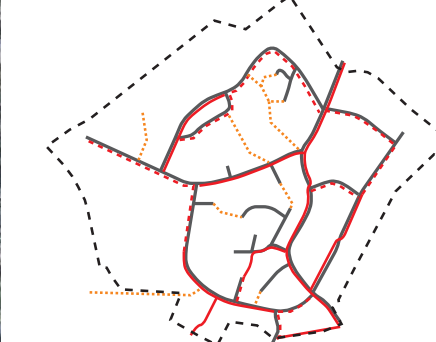
Rollsbo II, Rollsbo II Norra delen och Industriområde Rollsbo III. Intentionerna i planerna i norra Rollsbo har varit att ta tillvara de topografiska och natursköna vegetations- och bergspartierna samt att varsamt placera in byggnadskropparna i terrängen. En översiktlig stabilitetskartering har gjorts för hela Rollsbo. Stabiliteten varierar i planområdet och en geoteknisk undersökning behöver göras.

Natur

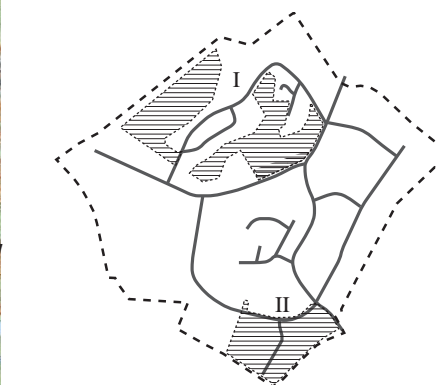
En stor kvalitet i Rollsbo är närheten till naturen vilket också ger en speciell karaktär till



Förslagsskiss gång- och cykelstråk



Förslagsskiss detaljplaneindelning



området. Naturen medverkar till en vacker landskapsbild och att ge vackra utblickar från byggnaderna. Då Rollsbo delvis är en visuell entré till Kungälv har landskapsbildens stor betydelse. Naturområdena ger även möjlighet till avkoppling och rekreation för de anställda i området. De fungerar också som luftrenare och luftfilter. En utökad exploatering i Rollsbo måste ta hänsyn till dessa värden och byggnadskropparna placeras in varsamt. Det är bra om natur sparas inom industrifastigheterna men naturområden måste även bevaras mellan dessa för att säkerställa att marken inte blir hårdgjord.

Landskapsanalys

En landskapsanalys från 2010 tar upp visuella värden, landskapsbilden, naturvärden, kulturvärden och rekreativvärden för Rollsbo. Här beskrivs de områden som bör sparas vid exploatering och gestaltungsprinciper för hela området. Landskapsanalysen bör i stor utsträckning följas med nedanstående gestaltungsprinciper.

1. Generellt bör kilar med befintlig vegetation, på 5 - 10 meter, sparas mellan varje ny tomt.
2. Skifta mellan täta och glesa ridåer så att verksamheter i ett annat kvarter går att skymta. Dessa är ca 20 meter breda på de glesa partierna.
3. Öppna upp entréer till några skogspartier så att dessa tillgängliggörs.
4. Spara fina exemplar av tallar, ekar och stengärdesgårdar.
5. Nyexploaterade delar får gärna behålla den småskaliga, intima känslan.
6. Spara portar som bildas av sprängt berg, detta ger förtydligade entréer.
7. Spara tillgängliga promenadstråk.

Nya verksamhetsområden

Område A: Utred var exploatering kan ske i kommande planarbete med landskapsanalysen som grund. Området är beläget mellan Rollsbo Park och befintliga högspanningsledningar. Området är delvis planlagt och då som natur. Bågskytteföreningen samt en Jeep-klubb använder idag en del av området. En bred skogsridå mot Rollsbo Park bör sparas. Området avses trafik- och VA -matas från Rattgatan. En fast fornlämning (stensättning) finns i området och en arkeologisk utredning ska göras.

Område B: Befintliga tomter kan utökas något mot sydost men en bred ridå av naturmark ska bevaras mot nästa verksamhetsområde. Utred möjligheten för expansion av verksamheter längs med hela grönstråket bakom verksamheterna på Signalgatan.

Område C: Utred var exploatering kan ske i kommande planarbete med landskapsanalysen som grund. Området ligger mellan två verksamhetsområden och är planlagt som natur. Här finns utbyggd infrastruktur i form av gator och VA. Kompletteringar kan behövas. I landskapsanalysen pekas två grönområden ut som viktiga att bevara vilket motsäger en alltför stor exploatering i området. De utbyggda delarna av Rollsbo-Ryr har begränsad grönska inom fastigheterna vilket ger naturområdet utanför en stor betydelse. En vacker gestaltning och grönska är även viktigt för att ge ett bra intryck från E6:an.

Område D: Naturområde vid korsningen mellan Bilgatan och Rollsbovägen. "Bigården" föreslås ligga kvar och att två mindre verksamhetstomter skapas öster om denna längs med gatan. Möjlighet finns även för ytterligare verksamhetsytor väster om Bigården (se förslagsskiss). Området är dock bergigt och kan vara svårexploaterat. Ett fornminne finns i området och behöver utredas. Vegetationskilar mellan tomterna och trädridåer bör sparas. Området avses trafik- och VA-matas från Bilgatan. Släpp mellan tomterna ska göras för gångstråk. Utred var exploatering kan ske i kommande planarbete med landskapsanalysen som grund.

Område E: UTGÅR i det fortsatta planarbetet. Området är en del av ett närströvsområde med motionsslinga och gångväg till bostadsområdet. Det fungerar även som en grön buffertzon mellan industrierna och bostadsområdet. Detta minskar risken för störningar från buller, avgaser, utsläpp av farliga ämnen vid olyckor m.m.

En stor del av område E, F och G är planlagt som vägreservat för Marstrandsvägen. Vägreservatet ersätts av en ny framtida vägdragnings vid Kareby i förslaget till ny översiktsplan.

Område F: Marken ägs av Bokab och hyrs ut till Ytterby IS som använder området som fotbollsplan. Området föreslås utredas vidare i kommande planarbete tillsammans med området längs med Marstrandsvägen. Idrottsplatsen föreslås planläggas för idrottsändamål. Avsikten är att idrottsföreningen ska behålla den areal de har idag men eventuellt med annan placering av fotbollsplanen i område F. Ifall område F byggs bör bebyggelsen hållas låg för att bibehålla den öppna känslan, enligt landskapsanalysen. Den föreslår även nya ridåer av ek och tall mot idrottsplatsen och att den befintliga stengärdesgården sparas. Nya verksamheter här innebär att utblickarna mot öppet landskap minskar. I närheten av området finns några privata villor.