

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2016-11-24

Detaljplan för DISEKULLA OCH DISERÖDSSKOLAN

inom del av Diseröd 1:1 mfl
Kungälv kommun

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

Granskningsutlåtande

Det rubricerade planförslaget, daterat 2016-09-13 har varit föremål för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) under tiden 16 september – 7 oktober 2016. Underrättelse om granskning skickades till berörda fastighetsägare, myndigheter och kommunala instanser samt övriga berörda enligt sändlista och fastighetsförteckning. Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i Stadshusets entré samt på Romelanda församlingshem.

Innehåll

Granskningsutlåtande.....	2
Yttranden.....	3
Statliga myndigheter	3
Länsstyrelsen, inkom 2016-10-06.....	3
Trafikverket, inkom 2016-10-05.....	5
Statens geotekniska institut, SGI, inkom 2016-10-06.....	6
Skogsstyrelsen, inkom 2016-10-03.....	7
Regionala organ	7
Västrafik, inkom 2016-09-30.....	7
Regionala myndigheter	7
Lantmäteriet, inkom 2016-10-05	7
Kommunala myndigheter.....	8
Miljö- och byggnadsnämnden, inkom 2016-10-13.....	8
Fastighetsägare.....	9
Boende på fastighet Diseröd 1:20	9
Boende på fastighet Diseröd 1:6	9
Sakägare som ej har/ eller delvis ej har tillgodosetts i planförslaget:.....	10
Sammanfattning	10
Förslag till beslut.....	10

Under granskningen har inkommit 8 st yttrande från statliga organ, kommunala nämnder, verksamheter, sakägare och boende i Diseröd. Inkomna synpunkter handlar i huvudsak om utformning/höjd av föreslagen bebyggelse, skuggpåverkan, stabilitet/geoteknik. Nedan följer en sammanställning och kommentarer till inlämnade synpunkter. Personnamn anges inte.

Yttranden

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen, inkom 2016-10-06

Länsstyrelsen samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas förutsatt att frågan om geotekniska frågor beaktas enligt följande.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen bedömer att frågan om stabilitet inte har utretts tillräckligt. Kommunen har, efter samrådet, uppdaterat tillhörande geotekniska undersökningar enligt samrådsyttrandet från Sveriges geotekniska institut (SGI) och Länsstyrelsen. SGI har nu granskat dessa utredningar och lämnat sina synpunkter i ett yttrande daterat 2016-10-06.

SGI skriver i sitt yttrande om bla att valt portryck i beräkningar utförda i sektion B, för befintliga förhållanden, överensstämmer inte med uppmätta värden i installerade grundvattenrör”. Beräkningar i denna sektion bör därför ses över. SGI anser också att de beräkningar som har gjorts i sektion C och D i samband med Känslighetsanalysen som behövs för att studera hur framtida förhållanden påverkar stabiliteten i området behöver ses över.

Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter och vill tillägga att om nya beräkningar visar att det finns behov av åtgärder eller restriktioner för att marken ska anses lämplig för sitt ändamål ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planförslaget.

Länsstyrelsen befarar däremot inte att:

- Riksintresse kommer skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Synpunkter på granskningshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet av länsstyrelsen har huvudsakligen beaktats av kommunen. Trafikverket har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2016-10-05 i vilket frågor om trafiksäkerhet och vägutformning samt trafikbuller tas upp. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Kommentar:

Efter granskning har den geotekniska utredningen kompletterats, utredning daterat 2014-04-11, reviderad 2016-10-28 (Norconsult). Geoteknikern har efter överenskommelse med Statens geotekniska institut, förändrat beräkningarna enligt följande: Portrycket/grundvattnet har nu modellerats med en grundvattenyta belägen 1.5 m under befintlig markyta (istället för som i tidigare utredning 1 meter under markytan) för beräkningarna i ”känslighetsanalysen” för sektion C och D i Bilaga 2. Portrycket har även modellerats annorlunda i befintliga förhållanden för sektion B i Bilaga 1, där har grundvattnet i beräkningarna satts till en nivå som ligger 1 meter under befintlig markyta.

Bedömningen är att stabiliteten för både befintliga och framtida förhållanden är tillfredsställande. Beräkningarna för sektion B, C och D visar på betryggande säkerhet mot skred. När beräkningarna utfördes med förhöjd grundvattenyta underskreds kravet på

säkerhetsfaktor 1,45 för kombinerad analys något. För sektion D är säkerhetsfaktorn nere på 1,24. Detta bedöms dock vara tillfredsställande då portrycket osannolikt uppgår till så högra nivåer och även om ett sådant scenario skulle uppkomma så är säkerhetsfaktorn på en betryggande nivå.

De nya beräkningarna föranleder inte någon förändring i på plankartan angivna lastrestriktioner.

Trafikverket, inkom 2016-10-05

Trafikverket lämnar följande synpunkter.

Trafiksäkerhet och vägutformning

Trafikverket och kommunen har sen samrådet haft dialog om trafiksäkerheten på Prästvågen gällande nya in- och utfarter samt korsningen med Diserödsvägen. De nya in- och utfarterna, som berör både den rubricerade detaljplanen och detaljplanen för centrumtomten i Diseröd, är samrådda med Trafikverket. Tillstånd regleras i förhandsbesked från Trafikverket som inför byggnation av in- och utfarterna permanenteras. En förutsättning för tillstånd är en hastighetssänkning på Prästvågen till 40km/h och rekommenderat 30 km/h för den aktuella sträckan, samt att refugerna i ändarna av rek.30-sträckan utvidgas till dagens befintliga linjemålning för att smalna av den körbara ytan. Detta i enlighet med mötesprotokoll 2016-05-30, kommunen och Trafikverket.

Korsningen Prästvågen/Diserödsvägen kommer att byggas om för att förbättra trafiksäkerheten. Ett medfinansieringsavtal håller på att tas fram av kommunen i samråd med Trafikverket, och ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Trafikbuller

Byggrätterna för bostadshusen närmast Prästvågen har sedan samrådet flyttats lite längre bort från Prästvågen för att klara riktvärdena för trafikbuller. Enligt planbeskrivningen så visar bullerutredningen, daterad 2015-08-26, att riktvärdena för buller klaras, både för bostäderna närmast Prästvågen och för skolgården. Trafikverket kan inte själva hitta bullerkartor i bullerbeskrivningen som visar de justerade byggrätterna. Under förutsättning att bullerriktvärdena kommer att klaras har vi inget att invända.

Enligt planbeskrivningen så kommer befintliga bostäder att bli mer bullerstörda i framtiden. Enligt Trafikverkets åtgärdsprogram mot buller så görs skyddsåtgärder för de boenden och skolor längs befintliga vägar som är mest utsatta för trafikbuller. Mest utsatt innebär bland annat en ekvivalent ljudnivå över 65 dBA vid uteplats. Hus byggda efter år 1995 ingår inte i åtgärdsprogrammet.

Övrigt

Trafikverket ser positivt på att tätorten förtätas i närhet till kollektivtrafik och service vilket också ger underlag för förbättrad kollektivtrafik och lokal service.

Kommentar

Åtgärder, som hastighetssänkning och refuger mm, längs Prästvågen och i korsningen Prästvågen/Diserödsvägen har diskuterats med Trafikverket och kommer regleras i ett medfinansieringsavtal som avses vara undertecknat innan detaljplanen antas. För nya bostäder i Disekullaområdet planeras riktvärden för buller att klaras. De nya bostäderna på Disekulla området bedöms inte medföra att befintlig bebyggelse längs Prästvågen utsätts för högre bullernivåer än i dag. Bullerriktvärden för befintlig bebyggelse beräknas eventuellt överskridas först när ytterligare bostadsbebyggelse längre upp i Tyfterområdet har tillkommit.

Övriga synpunkter noteras

Statens geotekniska institut, SGI, inkom 2016-10-06

SGI:s överväganden

I vårt yttrande i samrådsskedet framförde vi att det i geoteknisk PM 2 saknades en värdering av gynnsamma och icke gynnsamma faktorer och hur dessa påverkade valet av erforderliga säkerhetsfaktorer. I det fortsatta planarbetet har en reviderad geoteknisk PM utförts och det har tillkommit en värdering av gynnsamma och icke gynnsamma faktorer i utredningen. SGI anser att valda erforderliga säkerhetsfaktorer, med hänsyn till dessa faktorer, nu är motiverade.

Vidare framförde vi i vårt yttrande i samrådsskedet synpunkter beträffande valt portryck i utförda beräkningarna. Valt portryck i beräkningar utförda i sektion B, för befintliga förhållanden, överensstämmer inte med uppmätta värden i installerade grundvattenrör. I punkt 4, sektion B, visar mätningar att grundvattennivån i underliggande friktionslager faktiskt motsvarar markytan. Beräkningarna i denna sektion behöver således ses över.

Slutligen noterar SGI att det enligt geotekniskt PM 2 utförts en känslighetsanalys för att studera hur framtida förhållanden påverkar stabiliteten i området. För att undersöka detta har beräkningar med ett förhöjt portryck utförts. I geoteknisk PM [2] finns följande skrivet avseende tillvägagångssätt för denna analys.

"Beräkningarna har också utförts med ett förhöjt portryck där grundvattenytan är upphöjd till befintlig markyta"

För sektion C och D överensstämmer detta inte med utförda beräkningar, i vilka portrycket har ansats ca en meter under markytan. SGI anser att känslighetsanalysen behöver ses över och att antagandet att höja portrycket till markytan förtydligas. Dessutom noterar vi att områdets geologi och topografi är sådan att det finns förutsättningar för höga vattentryck i underliggande friktionsjord. Detta i kombination med att säkerhetsfaktorn väsentligt minskar vid en höjning av grundvattenytan, gör att SGI anser att en prognostisering av portrycket bör utföras för att klarlägga vilken portrycksnivå som maximalt kan uppstå i området. Detta för att säkerställa att stabiliteten i området inte äventyras vid höga portryck i underliggande friktionsjord.

Kommentar:

Efter granskning har den geotekniska utredningen kompletterats, utredning daterat 2014-04-11, reviderad 2016-10-28 (Norconsult). Geoteknikern har i enlighet överenskommelse med Statens geotekniska institut, förändrat beräkningarna enligt följande: Portrycket/grundvattnet har nu modellerats med en grundvattenyta belägen 1.5 m under befintlig markyta (istället för som i tidigare utredning 1 meter under markytan) för beräkningarna i "känslighetsanalysen" för sektion C och D i Bilaga 2. Portrycket har även modellerats annorlunda i befintliga förhållanden för sektion B i Bilaga 1, där har grundvattnet i beräkningarna satts till en nivå som ligger 1 meter under befintlig markyta.

Bedömningen är att stabiliteten för både befintliga och framtida förhållanden är tillfredsställande. Beräkningarna för sektion B, C och D visar på betryggande säkerhet mot skred. När beräkningarna utfördes med förhöjd grundvattenyta underskreds kravet på säkerhetsfaktor 1,45 för kombinerad analys något. För sektion D är säkerhetsfaktorn nere på 1,24. Detta bedöms dock vara tillfredsställande då portrycket osannolikt uppgår till så högra nivåer och även om ett sådant scenario skulle uppkomma så är säkerhetsfaktorn på en betryggande nivå.

De nya beräkningarna föranleder inte någon förändring i på plankartan angivna lastrestriktioner.

Skogsstyrelsen, inkom 2016-10-03

Detaljplanerat område gränsar i väster mot ett registrerat objekt med naturvärden. Naturvärden är bland annat knutna till äldre ekar, visst inslag av torr död ved samt ihåliga träd.

Man bör planera och utföra arbetet inom detaljplanen så att närliggande naturmiljö bibehåller sina naturvärden. Man kan anta att skogen kommer utnyttjas mer frekvent av närboende i framtiden. Om det inte redan finns bör man ta ett översiktligt grepp över hela området och skapa en plan för skogen och hur den bör skötas med tanke på befintliga naturvärden samt de sociala värdena.

Kommentar:

Arbeten inom aktuellt planområde bedöms ej påverka omkringliggande naturområden. Angränsande naturområde ligger i en kraftig slänt vilket bedöms minska användbarheten och därmed slitage. Ett arbete om "Jordbruksmark och värdefull natur" kommer att utföras under 2017. Synpunkten om att skapa en plan för skogen och dess skötsel vidarebefordras till detta arbete.

Regionala organ

Västtrafik, inkom 2016-09-30

Västtrafik har inget att erinra angående den föreslagna förändringen av planen för Diserödsskolan.

Kollektivtrafiken till och från Diseröd är tyvärr inte av den om fattning att nya invånare kommer att få ett annat resebeteende är dagens invånare. Det innebär att nya bostäder i detta läge inte stämmer överens med Västra Götalandsregionens mål om hållbart resande. Utbudet av kollektivtrafik till Diseröd är anpassat efter befintliga behov och resande och kommer inte i någon högre grad att påverkas det tillskott av bostäder planen föreslår.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Diseröd är en serviceort i Kungälv kommun med stora möjligheter att växa. Med fler invånare, nya funktioner i Diseröds centrum och ökad turtäthet förväntas kollektivtrafikens attraktivitet att öka. Kungälv kommun för en dialog med Västtrafik om fler bussturer och även Kungälv kommun politiker anser att det är viktigt att satsa på kollektivtrafiken på landsbygden.

Regionala myndigheter

Lantmäteriet, inkom 2016-10-05

Detaljplanens plankarta saknar koordinatkryss och i planbeskrivningen saknas en utförlig redovisning av konsekvenser för Diseröd ga:1 om eventuellt införlivande av vägar inom planområdet.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med koordinatkryss och planbeskrivningen kompletteras med beskrivning om konsekvenser för Diseröd ga:1, Diseröds vägförening.

Kommunala myndigheter

Miljö- och byggnadsnämnden, inkom 2016-10-13

I samrådssteget för planen hade miljö- och byggnadsnämnden synpunkter på att kapaciteten för avloppsreningsverket måste säkerställas genom flödesmätningar innan planen antas. I samrådsredogörelsen står att flödesmätningar utförs kontinuerligt och i aktuell planbeskrivning står att spillvattnet ska ledas till avloppsreningsverket. Det finns dock ingen ny utredning eller bedömning av reningsverkets kapacitet i handlingarna. Osäkerheten kring reningsverkets kapacitet kvarstår.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås besluta att innan detaljplanen antas behöver kapaciteten i Diseröds avloppsreningsverk vara utredd och redovisas i planhandlingarna. Finns inte tillräcklig kapacitet i reningsverket måste alternativ lösning redovisas.

För buller gavs i samrådssteget synpunkter på att i första hand inte göra avsteg från bullerriktvärden, i andra hand förtydliga planbestämmelser och planhandlingar avseende buller. Ändringar i planen har efter bullerutredning utförts och planerade byggrätter för bostäder har justerats och placerats längre från Prästvågen. Enligt planbeskrivningen innehålls därmed riktvärden. Vid planerad ny byggrätt för skolan kan riktvärden vid fasad utåt Prästvågen komma att överskridas. Fönster och fasad planeras dock att utformas så att riktvärden för inomhusmiljö inte överskrids och vid skolgården norr om byggnaden överskrids inte riktvärdena.

Aktuella utbyggnader av Diseröd och Tyfterområdet leder till framtida trafikökningar och trafikbullernivåerna beräknas enligt bullerutredning på sikt öka vid befintliga hus utmed Prästvågen och Mjölnavägen utanför föreslagen detaljplan. Dessa befintliga hus kan komma att få riktvärdesöverskridande ljudnivåer på grund av den ökade trafiken som den nya bebyggelsen innebär. Ekvivalenta ljudnivåer kan öka 3 dB jämfört med om ingen utbyggnad görs, även maximala ljudnivåer förväntas öka. 3 dB innebär en fördubbling av effekten i ljudet. Människan upplever inte en fördubbling av ljudstyrkan förrän efter 10 dB men det är själva ljudnivån/ljudeffekten som kan vara skadlig för hälsan. Samhällsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att lyfta frågan om behovet av ett strategiskt arbete med buller som innefattar de bullerstörningar som kan uppkomma vid befintliga bostäder vid nybyggnation och nya detaljplaner. Aktuell plan behöver ingå i detta arbete.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås besluta att det finns ett behov av att samhällsförvaltningen lyfter frågan om strategiskt arbete med buller inom kommunen.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingar gällande detaljplan för Disekulla och Diserödsskolan inom del av Diseröd 1:1 med flera och anser att:

- Innan detaljplanen antas behöver kapaciteten i Diseröds avloppsreningsverk vara utredd och redovisas i planhandlingarna. Finns inte tillräcklig kapacitet i reningsverket måste alternativ lösning redovisas.
- Miljö- och byggnadsnämnden ser ett behov av att samhällsförvaltningen lyfter frågan gällande strategiskt arbete med buller inom kommunen. Det strategiska arbetet behöver ta upp de konsekvenser nya detaljplaner medför samt hanteringen av dessa.

Kommentar:

Reningsverket är dimensionerat för 1900 pe. I Diseröds reningsverk uppgår belastningen till 1200 pe. Under 2016 har en omfattande utredning gällande tillskottsvatten utförts i Diseröd. Diseröd delades in i sju olika delar och det visade sig att det var ett av dessa områden som stod för största delen av tillskottsvattnet. Vidare undersökningar av det utpekade området pågår. Under vintern 2016-2017 kommer detta problemområde att utredas ytterligare. Då problemen främst gäller ett begränsat område anser VA – teknik att man borde kunna komma tillrätta med dessa problem under 2018 och 2019 och därmed bör det inte vara något problem för avloppsreningsverket att klara påkopplingar av de planerade byggnationerna.

2016-10-26 genomfördes även en periodisk besiktning av verket. Totalintrycket är att reningsverket sköts väl. Verksamheten bedrivs i enlighet med samtliga miljöskyddsbeslut, villkor och åtaganden.

För nya bostäder i Disekullaområdet planeras riktvärden för buller att klaras, området närmast Prästvågen får ej bebyggas (prickmark). De nya bostäderna på Disekullaområdet bedöms inte medföra att befintlig bebyggelse längs Prästvågen utsätts för högre bullernivåer än i dag. Bullerriktvärden för befintlig bebyggelse beräknas i utförd bullerutredning eventuellt överskridas först när ytterligare bostadsbebyggelse längre upp i Tyfterområdet har tillkommit.

Fastighetsägare

Boende på fastighet Diseröd 1:20

Enligt era solstudier kommer vår eftermiddags- och kvällssol försvinna under stora delar av året. Hur ser ni på det? Tas ingen hänsyn till närliggande bebyggelse då nya byggnader uppförs? Vi ställer oss dessutom tveksamma till solstudien gällande sexvåningshuset, då vi tror att även de kommer påverka vår tillgång till sol. Vi vill inte att de nya byggnaderna påverkar våra soltimmar.

Kommentar:

En solstudie har tagits fram, ABAKO daterad 2016-10-21. Denna visar att för samtliga undersökta tidpunkter (jan, mars, april, maj, juli och september) så bedöms antalet soltimmar att vara samma som i dagsläget. Planförslaget bedöms därmed inte innebära en försämring av soltillgång.

Boende på fastighet Diseröd 1:6

Vi bor på fastighet Diseröd 1:6. Vi vill överklaga på de två våningshusen som planeras att byggas mittemot vår fastighet, mellan oss och Ekhaga. Vi anser att de sänker värdet på vår fastighet. Vi bor i ett villaområde och att det är opassande att bygga hus upp mot 5-6 våningar bredvid en villagata. Det smälter inte in i miljön över huvudtaget utan de hus kommer att stå iögonfallande utifrån vår fastighet. De kommer ta bort känslan av det villasamhälle som vi värdesätter att bo i. Vi undrar hur detta kompenseras? Vi överväger att flytta om ni bygger så höga hus.

Kommentar:

En solstudie har tagits fram, ABAKO daterad 2016-10-21. Denna visar att för samtliga undersökta tidpunkter (jan, mars, april, maj, juli och september) så bedöms antalet soltimmar att vara samma som i dagsläget. Planförslaget bedöms därmed inte innebära en försämring av soltillgång. Kungälv's kommuns bedömning är att tillskott av lägenheter är viktigt för att öka invånarantalet och underlaget för service och bättre kollektivtrafik. Det är även viktigt att tillskapa lägenheter för att skapa fler boendeanternativ än villor och småhus i Diseröd.

Sakägare som ej har/ eller delvis ej har tillgodosetts i planförslaget:

Synpunkter inlämnade i samråds- resp. granskningskedet.

Diseröd 1:20	<ul style="list-style-type: none">Hur de föreslagna byggnaderna påverkar soltillgången inom deras fastighet	Samråds- och granskningskede
Diseröd 1:6	<ul style="list-style-type: none">Motsätter sig 5-6 våningshus, anser att det är opassande och sänker värdet på deras fastighet.Önskemål om trafiksäkerhetsåtgärder i korsningen Diserödsvägen/ Rönnvägen/ Ekhaga.Att ny infart till Disekullaområdet borde öppnas upp från Prästvägen.	Samråds- och Granskningskede
Diseröd 1:8	<ul style="list-style-type: none">Synpunkter på storlek och placering av ny byggrätt (ej längre aktuellt då Kungälv kommun är ny ägare till denna fastighet)	Samrådsskede

Sammanfattning

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Koordinatkryss har förts in på plankartan och plan- och genomförandebeskrivningen har kompletterats med en beskrivning hur Diseröd ga:1, påverkas av ett genomförande av detaljplanen
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av utförd solstudie
- Kompletterande undersökning, geoteknik/stabilitet har gjorts för planområdet.
- En ny solstudie över hur planerad bebyggelse påverkar omkringliggande befintlig bebyggelse har tagits fram.

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

Förslag till beslut

Med detta föreslås att samhällsbyggnadsutskottet/kommunstyrelsen godkänner planförslaget samt föreslår att kommunfullmäktige antar det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-11-24

Martina Hermans
Enhetschef Planering

Karin Svensson
Planarkitekt