



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2013/2269
2022-03-07

Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder

ARNTORP

Arntorp 1:4 m.fl.

Kareby, Kungälv kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING
KUNGÄLVS KOMMUN

ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 (växel)
FAX 0303-23 91 67

Samrådets genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på samråd under perioden 21 juni 2021 till 12 juli 2021. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset och på kommunens hemsida.

Sammanfattning

En arkeologisk utredning har efter samråd genomförts. I och med denna utredning framkom inte tidigare känt fornlämningsområde i form av "boplats".

Riskutredning som framtogs till samråd har kompletterats med avseende skyddsavstånd till verksamheter, översvämning samt risken för olyckor.

Planbestämmelser gällande dagvatten, ventilations- och bullerskyddsåtgärder har tillkommit i plankartan till granskningshandlingarna.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINR AN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		x		Nej
2. Lantmäteriet		x		Nej
3. SGI	x			Nej
4. Trafikverket		x		Nej
5. Polisen	x			Nej
6. Skanova	x			Nej
7. Vattenfall Eldist.	x			Nej
8. Miljö- och byggnadsnämnden		x		Nej
9. VA-teknik		x		Nej
10. Västtrafik	x			Nej
11. Postnord	x			Nej
12. Fastighetsägare 1		x	x	Nej
13. Fastighetsägare 2		x	x	Nej

Inkomna synpunkter

Under samrådstiden har 13 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 11 skrivelser inkommit. Från sakägare har 2 skrivelser inkommit. Yttranden återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2013/2269. Länsstyrelsens yttrande redovisas även i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2021-08-19)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet. Länsstyrelsen anser även att en arkeologisk utredning är nödvändig för planområdet.

Kommunen bör även se över utredningen angående ianspråktagande av jordbruksmark, anses den vara brukningsvärd eller inte? Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)

- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet med avseende skyddsavstånd till verksamheter, översvämning samt risken för olyckor.

Hälsa/Säkerhet Skyddsavstånd till verksamheter

Planområdet ligger invid ett verksamhetsområde som enligt planbeskrivningen är detaljplanlagt för industri, kontor och hantverk. Länsstyrelsen anser att det, utöver buller, finns risk för påverkan på människors hälsa avseende exempelvis luftföroreningar, lukt, ljus och damning med mera nära ett industriområde och att det behöver finnas ett visst skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter. Kommunen behöver därför i planen visa att påverkan från industriområdet inte inverkar på människors hälsa. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att vid planering av bostäder så nära ett industriområde kan det innebära störningar som berör boende kan innebära att de verksamheter som finns inom industriområdet kan hindras att expandera och utvecklas.

Risk för olyckor

Länsstyrelsen noterar utifrån underlaget att det föreligger en måttlig risknivå som gör att vissa skyddsåtgärder till följd av risken för olyckor är befogade.

Länsstyrelsen noterar vidare att kommunen har reglerat vissa åtgärder i detaljplanen men finner samtidigt en del oklarheter i underlaget, där kompletteringar behövs.

Två av de i riskanalysen föreslagna åtgärderna har inte reglerats i detaljplanen och omnämns inte i planbeskrivningen. Det gäller placering av ventilation och möjlighet till utrymning bort från Karebyvägen. Riskanalysens slutsats dock är att samtliga åtgärder behövs för att risken ska bli tolerabel. Kommunen behöver därför beskriva vilka avvägningar som gjorts kring det slutliga valet av regleringar.

I riskanalysen föreslås att fasader på byggnader inom 25 meter från Karebyvägens väggkant bör utformas i obrännbart material. Denna åtgärd har kommunen säkerställt genom bestämmelse m1 inom viss yta med korsmark. Vid nyttjande av skyddsavstånd för risker kopplade till utsläpp av brännbar vätska behöver hänsyn tas dels till risken för avåkning och därmed förflyttad utsläppspunkt, dels till möjligheten för vätskan att rinna mot bebyggelsen. Det framgår inte hur dessa aspekter är beaktade i riskanalysen, kommunen behöver komplettera underlaget med hur denna fråga har hanterats.

Kommunen har genom planbestämmelse m2 inom viss yta med korsmark reglerat att fasad ska utföras tät mot marken. Det finns dock ingen beskrivning av syftet med denna planbestämmelse i vare sig riskanalys eller i planbeskrivning. Länsstyrelsen efterfrågar en sådan syftesbeskrivning.

Översvämning

Kommunen beskriver att det inom område 1 finns hög risk för översvämning i samband med skyfall. Dagvattenutredningen och planbeskrivningen beskriver ett antal åtgärder (avskärande dike, höjdsättning, fördröjning) som enligt Länsstyrelsens tolkning därmed är en förutsättning för att inte bebyggelsen ska vara olämplig med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall. Länsstyrelsens inställning är att samtliga nödvändiga åtgärder måste säkerställas genom detaljplanen.

Råd enligt 2 kap. PBL Buller

En bullerutredning har utförts som omfattar beräkning av buller från vägtrafik för nuläge och framtida utbyggnadsförslag samt en bedömning av möjlig bullerpåverkan från närliggande verksamheter väster om planområdet. Bullerutredningen visar att det är möjligt att klara riktvärden för trafikbuller och buller från verksamheter. Avseende trafikbuller behöver åtgärder vidtas för att klara trafikbullerförordningens riktvärde och en planbestämmelse har införts på plankartan som säkerställer detta.

Dagvatten

Under förutsättning att kommunen tar hänsyn till dagvattenutredningen i planbestämmelserna har vattenavdelningen inga synpunkter.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Trafikverkets yttrande där det påtalas att kommunen inför granskningsskedet bör presentera trafikallstring till följd av planförslaget uppräknat till 2040 samt ett resonemang om eventuell påverkan på anslutande statligt vägnät (daterat 2021-0819).

Synpunkter enligt annan lagstiftning Arkeologi

Länsstyrelsen bedömer att det finns stor risk för okända fornlämningar inom planområdet. En arkeologisk utredning är därmed nödvändig.

Inom planområdet, som är uppdelat på två delområden, finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriskt intressanta lämningar eller miljöer. Närmast kända fornlämningar utgörs av gravar i form av ensamliggande stensättningar, som ligger på bergshöjderna runt omkring. Det finns även hållristningar belägna i den mer låglänta åkermarken åt väster och en nyupptäckt boplats från yngre stenåldern belägen några hundra meter åt sydöst. Fornlämningsskildern indikerar att människor bott och vistats i området sedan förhistorisk tid.

Planområdet har till större delen omfattats av en arkeologisk steg 1-utredning inför planerad ny väg (431-5486-2019). Ett område beläget direkt sydöst om den nu aktuella detaljplanens delområde 2 pekades då ut som ett möjligt boplatsläge.

Jordbruksmark

Område 1 utgörs enligt planbeskrivningen av gammal jordbruksmark som inte brukas nu och som inte heller har brukats på många år. Eftersom kommunen konstaterat att området utgörs av jordbruksmark, bör kommunens ställningstagande enligt 3 kap. 4 § miljöbalken ändå förtydligas. Det underlag som kommunen hänvisar till, "Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020, Naturcentrum AB" finns inte bifogat till planen och man kan heller inte hitta det på kommunens hemsida.

På sidan 6 står det att marken inte är utpekad som brukningsvärd ur ett odlingslandskap perspektiv. Men var finns detta utpekande, och vad grundar det sig på? Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion.

Om kommunen bedömer att jordbruksmarken är brukningsvärd, så ska kommunen även redogöra för om ianspråktagandet utgör ett väsentligt samhällsintresse, samt varför en annan lokalisering inte är möjlig. Om kommunen bedömer att jordbruksmarken inte är brukningsvärd, så behövs ingen ytterligare utredning.

Vatten- och avlopp

I planarbetet behöver kommunen ta ställning till om det finns tillräckligt med utrymme i reningsverket för den tillkommande belastningen som planen medför.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

KOMMENTAR

Yttrande beaktas.

Kommunen har låtit riskutredning uppdateras och kompletterats med hänsyn till provningsgrunden Hälsa/Säkerhet med avseende skyddsavstånd till verksamheter, översvämning samt risken för olyckor. Samråd har även skett vid kommunsamråd gällande skyddsavstånd med 50 meter till verksamhetsområde. Det har inneburit förtydligande gällande vilka verksamheter som i angränsande detaljplan skulle kunna begränsa bostadsbyggande.

Upprättande av arkeologisk utredning har genomförts i samråd med Länsstyrelsen till granskning av planhandlingar.

Övriga synpunkter har kompletterats och förtydligats i granskningshandlingarna.

2. LANTMÄTERIET (2021-07-08)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

LÄGESBESTÄMNING

I planbeskrivningen anges att planområdet omfattar fastigheten Arntorp 1:4 samt delar av 1:2. Planområdet omfattar utöver dessa fastigheten även Antorp 2:12, samt marksamfälligheterna Arntorp s:8 och s:4. Detta behöver förtydligas.

HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskapet för de allmänna platserna är enskilt för de områden där bestämmelsen a1 finns. För Gång- och cykelvägen finns ingen sådan beteckning vilket innebär att huvudmannaskapet där inte är enskilt. Planbeskrivningen är något otydlig kring detta, där låter det som att all allmän plats är enskild. Man kan snabbt läsa om att Trafikverket är

väghållare för väg 574 men ingår GC-vägen i det? Kommunen bör förtydliga detta så att berörda inte missuppfattar planförslaget.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas och vagt vad som ska tas upp för reglering. Men det framgår inte något om ansvar och kostnadsfördelning.

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

PLANBESTÄMMELSE FINNS MEN BETECKNING SAKNAS I PLANKARTAN

Bland planbestämmelserna finns beteckningen för administrativ gräns. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta att gränstypen används på kartan. Detta bör åtgärdas.

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdet angränsar till fastigheterna Arntorp 1:14, 2:2 och 4:1 som både i digitala registerkartan och grundkartan saknar inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att veta gränsens rätta läge är att antingen en del av den allmänna platsen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Planförslaget verkar täcka en del av gällande detaljplan, Arntorps Verksamhetsområde Arntorp 1:2, 2:12 m fl, vid platsen för gång- och cykelväg. Detta tas inte upp i planbeskrivningen och det framgår inte vad syftet med överlappningen är då användningen är samma som vid gällande detaljplan. Om avsikten är att planförslaget ska ersätta befintlig plan vid det området bör kommunen förtydliga detta.

KOMMENTAR

Yttrande beaktas. Förvaltningen tackar för yttrande och kompletterar i planbeskrivningen där det krävs.

Kommunen har DRK-avtal med Lantmäteriet, men har inte börjat leverera gränspunkter och fastighetsgränser ännu. Kommunen har gjort gränsutredning i området och gått igenom förrättningskartor som berör området. Inmätning och transformation av gränspunkter har gjorts. På plankartan i samrådshandlingen redovisas fastighetsgränserna med gränspunkter.

Aktuell detaljplan överlappar inte befintlig intilliggande detaljplan utan tangerar denna. Gång och cykelväg är med i aktuell detaljplan för att spegla verkligheten. Här finns den administrativa gräns som Lantmäteriet eftersökt på plankartan, a₁ innefattar enbart GATA, och Trafikverket är väghållare för gång- och cykelväg.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2021-08-19)

SGI:s synpunkter

SGI har från geoteknisk synpunkt inget att invända mot planförslaget.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

4. TRAFIKVERKET (2021-08-19)

Den föreslagna breddningen av infartsvägen kommer att påverka gc-vägen och passagen över vägen. Ett avtal behöver tecknas mellan Trafikverket och Kungälv kommun som reglerar finansiering och utformning. Eftersom exploateringen kräver ändring av infartsvägen är det kommunen eller exploatören som ansvarar för kostnaderna. Illustrationen redovisar infart till område 1 nära cirkulationen, området ska planeras så att risk för köbildning ut i cirkulationen inte uppstår.

Dagvatten får inte ledas från planområdet till Trafikverkets dike.

Planförslaget bedöms endast leda till en marginell ökning av trafik. Trafikverket anser dock att det vore önskvärt om det inför granskningsskedet presenterades trafikalstring till följd av planförslaget uppräknat till 2040 samt ett resonemang om eventuell påverkan på anslutande statligt vägnät.

Vägprojekt väg 168, Ekelöv-Kareby, föreslår ny trafikplats och ny väg mellan väg 574 och E6, enligt avtal verkar inte korridorerna påverka detaljplanen men detta kan ändras.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

KOMMENTAR

Yttrande beaktas.

Avtal tecknas mellan kommun och exploatör. Exploatören ansvarar för kostnad för ombyggnad av infartsväg.

Dagvatten ska tas omhand och fördröjas inom kvartersmark med egen servis till kommunens ledning.

5. POLISEN (2021-06-30)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inget att erinra gentemot planförslaget för området söder om Kareby.

KOMMENTAR

Yttrande noteras

STATLIGA BOLAG

6. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2021-07-12)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Anläggningarna är redovisade på bifogad lägeskarta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta <https://www.ledningskollen.se>. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

Det stämmer att ledningar finns inom ny detaljplan. Vid projektering kommer ledningsägare att bli upplysta om att deras ledningar påverkas.

7. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (2021-06-30)

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

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

REGIONALA ORGAN

8. VÄSTTRAFIK (2021-06-24)

Västtrafik har tagit del av samrådshandlingen för detaljplan bostäder i Kareby. Vi har inget att erinra.

Bostäderna kommer ligga i nära anslutning till kollektivtrafik längs Karebyvägen.

Det går att resa kollektivt stora delar av trafikdygnet även om viss planering från resenären krävs då turtätheten utanför högtrafik - morgon och eftermiddag, är relativt låg.

Utbyggnaden är inte av den omfattningen så kollektivtrafikutbudet påverkas initialt. Tänk på att vända entréer till bostadshuset så att de nås enkelt från hållplats.

Det är även viktigt att tänka på anslutningsvägar till hållplats, att de upplevs trygga och tillgängliga.

Tänk även på anslutningsvägarna för cykel, längs Karebyvägen finns en cykelbana med god standard som bör kopplas an tillkommande bebyggelse.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

9. POSTNORD (2021-06-21)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på

postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och industriområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMENTAR

Yttrande noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

10. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2021-07-12)

Bygglovenheten

Bygglovenheten har inga synpunkter på planförslaget.

Miljöenheten

Plankartan reglerar anordnande av marken för dagvattenhantering och skydd mot störningar på ett långtgående men nödvändigt sätt med hänsyn till platsens utsatta läge.

Miljöenheten vill påpeka att redan pågående (Leröy) men också framtida verksamhetsetablering i Solbräcke kommer leda till en ökning av tunga transporter längs Karebyvägen som sammanlänkar området med E6. Transporterna kan på sikt påverka buller- och risknivå i högre grad än vad planarbetet förespeglar då trafiksiffror uppräknats schablonmässigt till prognos år.

Eftersom framtida industriverksamhet i verksamhetsområdet är svår att reglera finns också risken att en sådan utveckling, avseende buller, utsläpp till luft och risknivå kan påverka planförslagets bostadsområde i större omfattning än vad som förutses idag.

Detaljplanen medger höga bullernivåer från trafik vid husfasad även om dämpande och planeringsmässiga åtgärder vidtas för att förbättra situationen. Det kan allmänt anses att 55 dBA utgör god ljudmiljö (infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53) samtidigt som gällande lagstiftning genom trafikbullerförordningen utgår från 60 dBA i fasad.

Med tanke på den lantliga lokaliseringen kan det tyckas anmärkningsvärt att bullernivåer motsvarande bebyggelse i tät innerstad ska behöva tolereras. Miljöenheten ser en överhängande risk för framtida bullerklagomål från föreslagna bostäder. I det fall miljöenheten kräver avhjälpande av till exempel bullerstörning är det i första hand mot den som orsakar störningen som krav kommer ställas, det vill säga verksamhetsutövaren.

På det hela taget är lokaliseringen av bostäderna, nära såväl genomfartsväg, E6 och verksamhetsområde, olämplig med hänsyn till risk för störning och olägenhet för människors hälsa. Överväganden av lämpliga platser för bostäder och utarbetande av övergripande principer för planering görs till stor del under framtagande av översiktsplanen. Miljöenheten anser därför att förestående arbete med översiktsplanen i högre grad beaktar riskerna med boende nära verksamheter, för att skydda miljö och hälsa men också för att stärka boendekvaliteten i kommunen.

Sammanfattning

Miljöenheten anser att planförslagets lokalisering av bostäder nära verksamhetsområde och genomfartsväg är olämplig med hänsyn till risk för störning och olägenhet för människors hälsa.

Detaljplanen reglerar de skyddsåtgärder som med rimlighet kan anses möjliga samtidigt som risk för störning och olägenhet kvarstår.

Miljöenheten ser en överhängande risk för framtida bullerklagomål från föreslagna bostäder. I det fall miljöenheten i framtiden kommer kräva avhjälpan av till exempel bullerstörning är det i första hand mot den som orsakar störningen, verksamhetsutövaren, som krav kommer att ställas.

Överväganden av lämpliga platser för bostäder och utarbetande av övergripande principer för planering görs till stor del under framtagande av översiktsplanen. Miljöenheten anser därför att förestående arbete med översiktsplanen i högre grad beaktar riskerna med boende nära verksamheter, för att skydda miljö och hälsa men också för att stärka boendekvaliteten i kommunen.

KOMMENTAR

Bygglövsenheten Yttrande noteras.

Miljöenheten

Riskutredning kompletteras i förhållande bostäder och verksamhetsområde, vilket visar på att det går att kombinera bostäder och verksamheter med ett skyddsavstånd med hänsyn till samhälls- och individrisk. Kommunen prövar genom planprocessen om bostäder på den aktuella platsen utgör en lämplig lokalisering och markanvändning. Flera faktorer får betydelse för prövningen varav miljö- och hälsoaspekter utgör en viktig del.

Kommunen arbetar för att till skapa fler bostäder och det i nära anslutning till "när strövområde" som bidrar till spontanitet och naturrekreation. Närhet till kommunikationer, väl utbyggt gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik anses också mycket positivt ur ett hållbart resande perspektiv.

11. SAMHÄLLBYGGNADSUTSKOTTET (2021-07-09)

VA-teknik har varit delaktiga i processen med att ta fram en detaljplan för Arntorp 1:4 m.fl. och vill med denna skrivelse meddelande följande.

Kommunen planerar att inkludera hela området i verksamhetsområde för VA, detta innebär att kommunen kommer att upprätta förbindelsepunkt för varje fastighet för vatten, spill och dagvatten. För dagvatten kommer sannolikt förbindelsepunkt att innebära ett krav på begränsning på flödet enligt kommunens Dagvattenpolicy och Dagvattenhandbok.

Av detta följer VA-enhetens synpunkter enligt nästa stycke.

VA-teknik tycker att följande bör förtydligas inom plankartan:

VA-teknik anser att det inom område 2 ska markeras ut ytor för skyddsåtgärder för hantering av dagvatten, detta gäller speciellt för det södra området i område 2. Anledningen är att man redan idag kan se att området avvattnas via ytavrinning ner mot dike på fastigheten Arntorp 1:4 (Arntorp 180). Exploaterar man sedan detta område och hårdgör ytorna behöver det säkerställas att vattnet inte kommer att rinna ner på närliggande fastighet.

Detta bör förtydligas i planbeskrivningen men även genom att planlägga ett skyddsområde för hantering av dagvattnet i kartans södra del. För ytavrinning se bilaga 2 och 4 i dagvattenutredningen.

Att n2 bör utvecklas så att man tydligare förstår syftet med bestämmelsen.

VA-teknik anser att följande bör förtydligas inom planbeskrivningen;

Att planbeskrivningen för område 1 bör kompletteras med en beskrivning i hur släckvattenhanteringen kan ske enligt förslag i dagvattenutredningen.

KOMMENTAR

Förvaltningen tackar för förslag och kompletterar i planbeskrivningen och justerar plankartan gällande dagvattenhantering.

Trafikbullerutredning har föranlett att bullerförordningens restriktioner uppnås för aktuell detaljplan. Det stämmer att förslag till lämpliga platser för bostäder är utarbetande i den översiktliga planeringen.

SAKÄGARE

12. SAKÄGARE 1, 8 fastigheter, (2021-07-06)

Kostnaderna för vägförbättringar skall belasta kommunen som ev. i sin tur får ta ut avgifterna på tomtförsäljningen.

Vad får vi för garantier att när det nya området bebyggs (20-30 tomter) i framtiden att ny tillfartsväg från söder via vägreservatet byggs och den gamla backen stängs för trafik?

Den nya vägen via vägreservatet skall enligt vår mening byggas först.

Stor vikt måste läggas på dagvattenflödet som rinner förbi fastighet (Arntorp 1:4) som drabbas negativt redan idag.

Höjderna på husen på Kareby Teg skall hållas så lågt som möjligt för bef. fastigheters utsikt och trivsel.

Hastighetsbegränsning från rondellen med 20 km/h samt vägbulor.

Den inritade trappan från Kareby Tegs norra gräns som går upp mot Arntorp 1:10 skall strykas.

Vi Kräver ett samråd med kommunen på plats gällande de blivande 5 st. tomterna.

Vi tar gärna emot era synpunkter på vår feedback till er så fort ni har gått igenom detta.

KOMMENTAR

Yttrande beaktas och noteras. Besök på plats har genomförts.

En eventuell framtida utbyggnad nordöst om aktuellt område kommer inte kunna nyttja befintlig väg till följd av att befintlig väg har en för brant lutning för en större exploatering. Därav planläggs det i denna detaljplan för en väg genom "område 2". Denna väg byggs dock inte förrän, om, det skulle bli aktuellt med en ny exploatering i nordost som kommunens översiktsplan föreslår.

Exploateringsavtal ska tecknats med exploatör av område 1, som justerar infart från Karebyvägen. I samband med att VA utbyggnad sker kommer gator att grävas upp och återställas.

Vid försäljning av tomter kommer köpekontrakt tecknas med köpare som förbinder sig att med största aktsamhet nyttja gatorna kring fastigheten under husbyggnationstiden. Möjlighet för möte av trafik finns i och med att kommunen har rådighet av mark för väg. Det är upp till kommande vägförening, samfällighetsförening att föreslå hastighetsdämpande åtgärder.

13. SAKÄGARE 2 (2021-07-12)

Vi har i ett tidigare mail gemensamt med övriga boende i området begärt samråd på plats med kommunen ang de 5 planerade tomterna i "Skogsbacken". Vi tycker att det är väldigt viktigt att detta möte blir av.

Vi vill med detta mail framföra våra synpunkter (Arntorp 1:12) ang placeringen av tomterna 1, 2 och till viss del 3 uppifrån sett i "skogsbacken". Tomt 1 och 2 består av i stort sett enbart berg. Berget börjar vid vägen och stiger ca 2- 3 meter upp till dess högsta punkt. Att anlägga dessa tomter skulle kräva stora mängder sprängning i vår omedelbara närhet. Störningarna för oss närboende skulle bli enorma med både sprängningar och bortforsling av sprängmassorna med tunga transporter, detta på en väg som är så smal att inte ens en personbil och cyklist kan mötas. Vi är därför mycket oroad ang trafiksäkerheten för de många barn som går och cyklar till och från skolan längs vägen varje dag.

Vi anser även att tränga in 5 st tomter på den aktuella ytan skulle kännas trångt och inte smälta in med befintlig bebyggelse. Max 3 st tomter bör anläggas och placeras i den nedre delen där det är som bredast.

KOMMENTAR

Yttrande beaktas och noteras. Planförslaget har arbetats om.

Förändring av planförslaget

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

Utredningar

- Arkeologisk utredning
- Komplettering till riskutredning

Plankarta

- Planbestämmelse gällande dagvatten
- Planbestämmelse gällande ventilation
- Planbestämmelse gällande buller
- Planbestämmelse gällande villkor för att bygglov inte får ges för bostäder innan bullerskydd och riskåtgärder finns.
- Samt upplysning om att ansökan om tillstånd för markingrepp ska göras intill fornlämningsgräns.

Planbeskrivning

- Kompletterande text gällande dagvatten
- Text gällande arkeologi
- Kompletterande text gällande jordbruksmark
- Kompletterande text gällande trafik
- Kompletterande text gällande risk för olyckor och buller
- Kompletterande text gällande damning, ljus och lukt
- Kompletterande text gällande VA-utbyggnad
- Text gällande släckvatten
- Kompletterande text gällande gemensamhetsanläggningar

Ida Brogren

Enhetschef Plan

Samhälle och utveckling

Kristina Stenström

Planarkitekt

Samhälle och utveckling

BILAGA Länsstyrelsens yttrande:



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Emma Ahlgren
Planhandläggare
010-2244714

Yttrande	Diarienummer	Sida
2021-09-16	402-37144-2021	1(5)

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se
Kristina.Stenstrom@kungalv.se

Förslag till detaljplan för Arntorp 1:4 m.fl. i Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2021-06-16 för samråd enligt 5 kap. 11 (7a §) plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Om ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder i anslutning till befintlig villabebyggelse längs Karebyvägen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet. Länsstyrelsen anser även att en arkeologisk utredning är nödvändig för planområdet.

Kommunen bör även se över utredningen angående ianspråktagande av jordbruksmark, anses den vara brukningsvärd eller inte?

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt [PBL 11 kap. 10§](#)

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

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
2021-09-16

Diarienummer
402-37144-2021

Sida
2(5)

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet med avseende skyddsavstånd till verksamheter, översvämning samt risken för olyckor.

Hälsa/Säkerhet

Skyddsavstånd till verksamheter

Planområdet ligger invid ett verksamhetsområde som enligt planbeskrivningen är detaljplanlagt för industri, kontor och hantverk. Länsstyrelsen anser att det, utöver buller, finns risk för påverkan på människors hälsa avseende exempelvis luftföroreningar, lukt, ljus och damning med mera nära ett industriområde och att det behöver finnas ett visst skyddsavstånd mellan bostäder och verksamheter. Kommunen behöver därför i planen visa att påverkan från industriområdet inte inverkar på människors hälsa. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att vid planering av bostäder så nära ett industriområde kan det innebära störningar som berör boende kan innebära att de verksamheter som finns inom industriområdet kan hindras att expandera och utvecklas.

Risk för olyckor

Länsstyrelsen noterar utifrån underlaget att det föreligger en måttlig risknivå som gör att vissa skyddsåtgärder till följd av risken för olyckor är befogade.

Länsstyrelsen noterar vidare att kommunen har reglerat vissa åtgärder i detaljplanen men finner samtidigt en del oklarheter i underlaget, där kompletteringar behövs.

Två av de i riskanalysen föreslagna åtgärderna har inte reglerats i detaljplanen och omnämns inte i planbeskrivningen. Det gäller placering av ventilation och möjlighet till utrymning bort från Karebyvägen. Riskanalysens slutsats dock är att *samtliga* åtgärder behövs för att risken ska bli tolerabel. Kommunen behöver därför beskriva vilka avvägningar som gjorts kring det slutliga valet av regleringar.

I riskanalysen föreslås att fasader på byggnader inom 25 meter från Karebyvägens *väggkant* bör utformas i obrännbart material. Denna åtgärd har kommunen säkerställt genom bestämmelse m₁ inom viss yta med korsmark. Vid nyttjande av skyddsavstånd för risker kopplade till utsläpp av brännbar vätska behöver hänsyn tas dels till risken för avåkning och därmed förflyttad utsläppspunkt, dels till möjligheten för vätskan att rinna mot bebyggelsen. Det framgår inte hur dessa aspekter är beaktade i riskanalysen, kommunen behöver komplettera underlaget med hur denna fråga har hanterats.

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
2021-09-16

Diarienummer
402-37144-2021

Sida
3(5)

Kommunen har genom planbestämmelse m₂ inom viss yta med korsmark reglerat att fasad ska utföras tät mot marken. Det finns dock ingen beskrivning av syftet med denna planbestämmelse i vare sig riskanalys eller i planbeskrivning. Länsstyrelsen efterfrågar en sådan syftesbeskrivning.

Översvämning

Kommunen beskriver att det inom område 1 finns hög risk för översvämning i samband med skyfall. Dagvattenutredningen och planbeskrivningen beskriver ett antal åtgärder (avskärande dike, höjdsättning, fördröjning) som enligt Länsstyrelsens tolkning därmed är en förutsättning för att inte bebyggelsen ska vara olämplig med hänsyn till risken för översvämning vid skyfall. Länsstyrelsens inställning är att samtliga nödvändiga åtgärder måste säkerställas genom detaljplanen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Buller

En bullerutredning har utförts som omfattar beräkning av buller från vägtrafik för nuläge och framtida utbyggnadsförslag samt en bedömning av möjlig bullerpåverkan från närliggande verksamheter väster om planområdet. Bullerutredningen visar att det är möjligt att klara riktvärdena för trafikbuller och buller från verksamheter. Avseende trafikbuller behöver åtgärder vidtas för att klara trafikbullerförordningens riktvärde och en planbestämmelse har införts på plankartan som säkerställer detta.

Dagvatten

Under förutsättning att kommunen tar hänsyn till dagvattenutredningen i planbestämmelserna har vattenavdelningen inga synpunkter.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar vidare till Trafikverkets yttrande där det påtalas att kommunen inför granskningskedet bör presentera trafikallstring till följd av planförslaget uppräknat till 2040 samt ett resonemang om eventuell påverkan på anslutande statligt vägnät (daterat 2021-08-19).

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Länsstyrelsen bedömer att det finns stor risk för okända fornlämningar inom planområdet. En arkeologisk utredning är därmed nödvändig.

Inom planområdet, som är uppdelat på två delområden, finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriskt intressanta lämningar eller miljöer. Närmast kända fornlämningar utgörs av gravar i form av ensamliggande stensättningar, som ligger på bergshöjderna runt omkring. Det finns även hållristningar belägna i den mer låglänta åkermarken åt väster och en nyupptäckt boplats från yngre stenåldern belägen några

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
2021-09-16

Diarienummer
402-37144-2021

Sida
4(5)

hundra meter åt sydöst. Fornlämningsskiktet indikerar att människor bott och vistats i området sedan förhistorisk tid.

Planområdet har till större delen omfattats av en arkeologisk steg 1-utredning inför planerad ny väg (431-5486-2019). Ett område beläget direkt sydöst om den nu aktuella detaljplanens delområde 2 pekades då ut som ett möjligt boplatsläge.

Jordbruksmark

Område 1 utgörs enligt planbeskrivningen av gammal jordbruksmark som inte brukas nu och som inte heller har brukats på många år. Eftersom kommunen konstaterat att området utgörs av jordbruksmark, bör kommunens ställningstagande enligt 3 kap. 4 § miljöbalken ändå förtydligas. Det underlag som kommunen hänvisar till, "Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020, Naturcentrum AB" finns inte bifogat till planen och man kan heller inte hitta det på kommunens hemsida.

På sidan 6 står det att marken inte är utpekad som brukningsvärd ur ett odlingslandskap perspektiv. Men var finns detta utpekande, och vad grundar det sig på? Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämplig för jordbruksproduktion.

Om kommunen bedömer att jordbruksmarken är brukningsvärd, så ska kommunen även redogöra för om ianspråktagandet utgör ett väsentligt samhällsintresse, samt varför en annan lokalisering inte är möjlig. Om kommunen bedömer att jordbruksmarken inte är brukningsvärd, så behövs ingen ytterligare utredning.

Vatten- och avlopp

I planarbetet behöver kommunen ta ställning till om det finns tillräckligt med utrymme i reningsverket för den tillkommande belastningen som planen medför.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för naturavdelningen, vattenavdelningen, landsbygdsavdelningen, miljöskyddsavdelning samt samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av arkitekt Mehdi Vaziri med planhandläggare Emma Ahlgren som föredragande.

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
2021-09-16

Diarienummer
402-37144-2021

Sida
5(5)

Mehdi Vaziri

Emma Ahlgren

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2021-08-19

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Robert Knubb
Miljöskyddsavdelningen, Katarina Hallberg
Sambällsavdelningen, Pernilla Morner, Mattias Svanström
Landsbygdsavdelningen, Christina Åkerman
Vattenavdelningen, Marie Damberg
Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson