

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2019/1283

Ändring av detaljplan för verksamheter och kontor etc

## SOLBRÄCKE VERKSAMHETSOMRÅDE

Solbräcke 1:3 m.fl. fastigheter

**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](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

# Ändring av detaljplan för Solbräcke verksamhetsområde

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det rubricerade förslaget, daterat 2021-05-11 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 31 mars 2021 till 21 april 2021 på Kundcenter i Stadshuset.

### Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER .....	2
REGIONALA ORGAN .....	7
KOMMUNALA NÄMNDER .....	8
KOMMUNALA BOLAG.....	11
FASTIGHETSÄGARE .....	11
ÖVRIGA.....	12
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	13
FÖRSLAG TILL BESLUT .....	13

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 8 yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter. Från privatpersoner och föreningar har det inkommit 8 yttranden.

### SAMMANFATTNING

För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2019/ 1283.

### STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen 2021-04-21

#### YTTRANDE

##### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet avseende farligt gods och skyfall. Kommunen behöver redogöra och beskriva konsekvenserna av skyfall samt hantera och säkerställa individrisken inom området. Eventuella åtgärder ska i möjligaste mån säkerställas på plankartan.

Kommunen behöver även genomföra ny geoteknisk utredning över området. Länsstyrelsen anser även att block- och bergstabilitet i och i nära anslutning till planområdet behöver utredas inför planens antagande

##### 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 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.

## Hälsa/Säkerhet

### *Farligt gods*

Kommunen har tagit fram ett risk-PM som beskriver riskerna utifrån transporter med farligt gods. PM:et baseras i stor utsträckning på en riskanalys som gjorts för ett annat planområde lite längre norrut, Arntorp 2:39.

Samhällsriskerna och individrisken inomhus bedöms ligga på acceptabla nivåer för den aktuella planen. Individrisken utomhus ligger inom ALARP-området fram till ca 100 meter från E6:an. Av risk-PM:et framgår att det inom det aktuella planområdet inte planeras någon utomhusverksamhet. Individrisknivån bedöms därmed som acceptabel. Länsstyrelsen instämmer inte i den tolkningen utan anser att individrisknivån utomhus ska bemötas oavsett om utomhusverksamhet planeras eller inte. Länsstyrelsen följer normalt den definition av individrisk som anges i ”Värdering av risk” vilket även rekommenderas av Boverket. Länsstyrelsen anser därför att grunden för individriskkriteriet bör vara risken för en hypotetisk individ på en viss plats utomhus. Det vill säga utan hänsyn till byggnaders skydd, typ av verksamhet etc. Dimensionerande ska vara den mest exponerade individen. Övriga faktorer som t.ex. inom- och utomhusvistelse hanteras inom samhällsriskkriteriet.

När det gäller befolkningstäthet står det att området har relativt låg befolkningstäthet då området till största del består av lätt industri, enstaka butiker och verkstäder. I bedömningen måste dock hänsyn tas till vad plankartan medger vilket t.ex. skulle kunna innebära en stor andel kontorsverksamhet. Den antagna befolkningstätheten måste anpassas efter plankartans innehåll, inte enbart efter hur markanvändningen ser ut idag. Om hänsyn tas till ovanstående parametrar bedömer Länsstyrelsen att det kan vara aktuellt med vissa åtgärder för att minska risknivån. Åtgärder kan t.ex. innebära att markanvändningen anpassas, utrymningsmöjlighet ges bort från transportled eller ventilationsåtgärder. Eventuella åtgärder ska i möjligaste mån säkerställas på plankartan.

### *Skyfall*

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet ska beaktas. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas. I bedömningen bör hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Mer information finns i ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall” (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

### *Geoteknik*

Länsstyrelsen instämmer med SGI:s yttrande att en ny geoteknisk utredning behöver genomföras. Länsstyrelsen anser även att block- och bergstabilitet i och i nära anslutning till planområdet behöver utredas inför planens antagande (daterat 2021-04-21).

## Råd enligt 2 kap. PBL

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.

### *Dagvatten*

I planbeskrivningen skriver kommunen att området ingår i kommunalt verksamhetsområde och att allmänna ledningar för VA och dagvatten finns i gatumark i anslutning till planområdet. Vidare anger de att dagvatten inom tomtmark skall omhändertags lokalt genom fördröjning/infiltration utökas inom en del av planändringsområdet.

Dagvattenutredningen ska inte bara klargöra behov av fördröjning av dagvatten utan även behov av rening. För att kunna göra en bedömning av planområdets eventuella påverkan på MKN för vatten är det viktigt att dagvattenutredningen innehåller en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från planområdet jämfört med befintliga förhållanden. Av dagvattenutredningen ska också framgå till vilken recipient dagvatten avleds och om denna omfattas av MKN för vatten.

### *Naturmiljö*

Länsstyrelsen noterar att den gröna korridor som lämnats vid tidigare detaljplaner försvinner i och med de ändringar som görs i den nu aktuella planen. Den påverkan detta får bör bedömas i planbeskrivningen. Det bör även förtydligas vad som gäller i områdena som är utpekade som markanvändning Landskap och hur möjligheten till att följa planbestämmelsen n2 då det redan idag finns hårdgjorda ytor som omfattas av denna bestämmelse.

## **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

### *Biotopskydd*

Kommunen/exploatören bör alltid lämna in relevanta handlingar i samband med att detaljplaner skickas ut för samråd. I aktuellt fall påverkar ändringarna av gällande detaljplan naturmark där man har tagit fram en naturvärdesinventering som saknas i underlagsmaterialet. Vidare så påverkas stenmurar som har hanterats vid detaljplaneprocessen 2001. Eftersom stenmurarna som nu berörs, innan antagandet av detaljplanen (2001) omfattades av biotopskyddsbestämmelserna, har de troligen ingått i en bedömning av påverkan på biotopskyddet vilket lett till att de omfattas av planbestämmelser. Stenmurarna som nu ska tas bort har inte ingått i den dispensansökan som hanterades av Länsstyrelsen i samband med planläggningen 2001 vilket det inte fanns anledning för vid det tillfället. Med anledning av den tydliga kopplingen mellan den gällande detaljplanen och hur stenmurarna hanterades 2001 måste det klargöras att stenmurarna i fråga inte omfattas av biotopskydd och vilken påverkan en eventuell flytt av stenmurarna får gällande naturvärden i området.

Länsstyrelsen vill samtidigt uppmärksamma på att en sådan hanteringen av biotopskyddade objekt som gjorts i samband med detaljplaneprocessen 2001 är en överenskommelse mellan kommunen och länsstyrelsen vad gäller påverkan på naturvärden utifrån biotopskyddsbestämmelserna. Att frångå en sådan hantering genom att i efterhand göra ändringar av detaljplaner som ger negativa konsekvenser utöver de som bedömts i tidigare skeden ger en oönskad rättsosäkerhet. Väljer kommunen att gå vidare med detaljplanen bör därför bedömningen om påverkan på de biotopskyddade objekten göras utifrån hur det såg ut på platsen innan den gällande detaljplanen antogs.

## **Förhållande till Översiktsplan**

Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan (2010) där området är utpekade som pågående verksamhetsområde.

## **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

### *Farligt gods*

Riskanalysen är uppdaterad efter samrådet av Briab Brand & Riskingenjörerna AB 2021-09-03, med befolkningstäthet. Resultatet visar att samhällsriskerna ligger inom ALARP med fortsatt stor marginal för acceptabel risk avseende kontor. Eftersom både individ- och samhällsriskerna ligger inom ALARP krävs att rimliga riskreducerande åtgärder vidtas vid nybyggnad inom 150 m från E6:an. Att uppföra kontor- och industribyggnader minst 50 meter från väg E6:an bedöms innebära acceptabelt låga risknivåer, under förutsättning att följande åtgärder vidtas. Rimliga åtgärder för att

begränsa skador i händelse av olyckor med farligt gods är att utforma byggnader inom 150 m från väg E6 med (1) möjlighet att evakuera i riktning bort från väg E6 eller i skydd av annan byggnad, samt (2) placera friskluftsintag högt där signifikant effekt kan fås vid placering minst 8 meter ovan väg E6. Alternativt placeras friskluftsintag på fasad som vetter bort från väg E6. Bestämmelser har lagts in i plankartan och förtydligats i planbeskrivningen.

### *Geoteknik*

En geoteknisk utredning har tagits fram. Se förvaltningens kommentar under SGI nedan.

### *Skyfall och dagvatten*

Utredning för dagvatten och skyfall har tagits fram av Ramboll 2021-12-08. Dagvattenrening och -fördröjning föreslås genom makadamdiken inom området för planändringen och att den befintliga dammen söder om planändringen utökas. Makadamdiket ska ha kapacitet att fördröja 370 m<sup>3</sup> som motsvarar konstant utflöde på 35 l/s vid ett 20-årsregn. Den befintliga dammen behöver utökas med 150 m<sup>3</sup> för att inte försämra det befintliga förhållandet i dammen. Anläggning av ett makadamdike inom utredningsområdet kräver ytlig avledning. Alternativt kan ett konventionellt system skapas mot ett underjordiskt makadammagasin. Placering på ett makadamdike är ett förslag och kan ändras efter fastighetsindelning tas fram. I dagsläget står ca 17 m<sup>3</sup> vatten inom gränsen för utredningsområdet vid en skyfallssituation, som kommer tas bort vid exploatering. Inom utredningsområdet kan nedsänkta ytor skapas som bidrar med fördröjningsvolym på ca 370 m<sup>3</sup>. Den ytterligare volymen kommer bidra till ingen försämring nedströms efter exploatering.

Föroreningsberäkningar har gjorts för den planerade exploateringen, ett befintligt avrinningsområde mot dammen och dagvattenanläggningarna. De visade att rening är en styrande faktor för dimensionering av anläggningar. För hela avrinningsområdet mot dammen ligger alla föroreningshalter under Kungälv's riktvärden utom fosfor, koppar, zink, kadmium och Tributyltenn. I jämförelse med befintlig situation ökar halter av bensen något. Ämnen som ligger under de befintliga mängderna är TOC, NH<sub>4</sub>-N, As, oil, koppar. Alla andra ämnen ökar något i förhållande till befintlig situation. Ökning i belastning efter exploatering är väldigt lågt. För alla ämnen som ligger över de befintliga mängderna är relativ osäkerhet enligt StormTac ca 43 % (+/-) dvs att resultatet kan vara överskattat och alla ämnen ligger under belastningen för befintlig situation. Recipienten för utredningsområdet är Nordre älv som bedöms ha problem med kvicksilver. Detta är ett av undantagsämnen och går under mindre stränga krav. Dagvatten från reningsanläggningar kommer genomgå ytterligare rening i Rollsbo våtmark och Solbräckebacken vilket minskar risken för påverkan på recipienten. Plankartan har kompletterats under LANDSKAP med att en dagvattendamm får anläggas för att säkerställa att den befintliga dammen ska kunna byggas ut oavsett markägaren. Även planbestämmelsen b4 (dagvatten inom tomtmark skall omhändertas inom fastighet genom fördröjning/rening) har införts på plankartan.

### *Naturmiljö*

Planförslaget innebär att naturområdena minskar i verksamhetsområdet. Bedömningen har dock gjorts i naturinventering att den aktuella naturmarken inte har lika högt värde jämfört med återstående grönområden. För att värna om markresurserna inom kommunen har bedömningen gjort att det är bättre att förtäta inom det befintliga verksamhetsområdet med utbyggd infrastruktur än att ta ny jungfruligmark i anspråk. Längs med väg E6 bevaras fortsatt ett grönområde med Natur på 30-merter. Grönområdena som är benämnda som Landskap samt områdena med planbestämmelsen n2 berörs inte av planändringen och kvarstår i sin befintliga omfattning.

### *Biotopskydd*

Genomförd naturvärdesinventering bifogas till planhandlingarna inför granskningen.

Biotopskyddsdispens har skickats in till Länsstyrelsen rörande borttagande av stenvuren. Länsstyrelsen fattade beslut 2021-11-09, dnr 521-37160-2021 med motiveringen att dispens inte krävs för de åtgärder som ansökan avser. Muren gränsar till områden som i gällande detaljplan är klassade som allmän plats (naturmark, i form av ett mindre skogsparti) respektive kvartersmark (industriområde). Stenvuren ligger således inte i eller i anslutning till mark som i nuläget används som jordbruksmark och det finns inget som tyder på att marken kommer att användas som jordbruksmark i framtiden. Kommunen bedömer således att stenvuren kan tas bort vid exploateringen.

## Lantmäteriet 2021-04-16

### YTTRANDE

I rubriken till detta planförslag anges det vara en ändring av detaljplan. Lantmäteriet kan dock konstatera att en ny plankarta har upprättats. Enligt Boverkets råd kring ändring av detaljplaner ska endast en plankarta finnas och ändringar ska då göras i den befintliga plankartan. När det som i detta fall finns en ursprunglig plan, akt 1482-PSI och ett tillägg till plan, akt 1482-P68 kan ändring behöva ske i båda plankartorna.

Lantmäteriet är tveksam till att den nu föreslagna ändringen är förenlig med ursprungsplanens syfte och om tydlighetskravet kan anses vara uppfyllt. Bland annat omvandlas ett stort grönområde (allmänplats) till kvartersmark industri/kontor.

När det blir många ändringar som beror både ursprungsplanen och tilläggsplanen bör kommunen överväga att ersätta planen med en ny detaljplan.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Kommunen håller inte med Lantmäteriets bedömning om att en helt ny detaljplan bör tas fram. Boverket säger att det bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Då det redan i förevarande fall fanns två detaljplaner innan aktuell planändring påbörjades, gjordes bedömningen att det är tydligast att redovisa allt i en och samma plankarta istället för i tre. Tillägg till planbeskrivning ersätter inte de befintliga plan- och genomförandebeskrivningarna och bör läsas tillsammans.

Planens syfte är att skapa ett attraktivt verksamhetsområde utmed E6:an. Genom föreslagen planändring bedöms syftet fortsatt uppnås.

## Statens Geotekniska Institut 2021-04-21

### YTTRANDE

Statens geotekniska institut (SGI) har från Kungälv kommun erhållit rubricerad detaljplan (ändring av) med önskan om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom sättningar och hantering av radon, ingår inte.

### SGI :s synpunkter

Det planområde som ändringen avser ligger cirka 3 km norr om Kungälv och löper på östra sidan om väg E6. I öster gränsar området mot Solbräckevägen. I områdets västra del finns några bergspartier. Marken sluttar huvudsakligen svagt ned mot E6 men i områdets sydöstra del finns en bäck mot vilken lutningen är något brantare.

Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagren inom planområdet i huvudsak av glacial lera men i den nordvästra delen även av postglacial sand och i den södra delen av postglacial lera. Enligt planbeskrivningen [1] utfördes 1996 en översiktlig geoteknisk undersökning gällande den då aktuella detaljplanen, i vilken totalstabiliteten inom planområdet bedömdes som tillfredsställande. Undersökningen ska även ha visat att jordlagren inom området till stor del består av lera men även mellanjordarter och friktionsjord. SGI har inte haft tillgång till den översiktliga geotekniska undersökningen och någon ny geoteknisk utredning har inte utförts.

Detaljplanen innebär förändring av några inom planen avsatta naturområden till byggnadsytor för kontor och industrier. Dessutom ges för en del av planområdet en ökad byggnadsyta, en ökad total byggnads höjd och möjlighet för byggande närmare tomtgräns jämfört med den gamla detaljplanen. Då samtliga förändringar kan påverka totalstabiliteten för jord -och bergslänter inom planområdet anser vi att det krävs en ny geoteknisk utredning. Dessutom anser SGI att block- och bergstabilitet i och i nära anslutning till planområdet, behöver utredas inför planens antagande.

Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas av en geoteknisk sakkunnig i planskedet för hela planområdet och för de förhållanden som planen medger (inklusive laster från

byggnader, upplag, parkeringsytor etc). Stabilitets-utredning ska utföras med lägst detaljerad utrednings nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Efter samrådet har PM Geoteknik och Markteknisk undersökning rapport (MUR/Geo) tagit fram av Ramboll 2021-08-27. Utredningens slutsats är att stabiliteten i skogspartiet är god då det är grunt till fast mark. Slänter inom området ska inte utföras brantare än 1:2. Ska slänter utföras brantare krävs detaljprojektering. Området inom skogspartiet bör inte höjas på grund av att närliggande grönytor utgörs till stor del av, gytta och lera, som vid en höjning riskerar att få sämre stabilitet. I norra och södra delen av skogsområdet är stabiliteten idag god. En höjning av markhöjden samt byggnadslaster kommer försämra stabiliteten. Nya tillskottslaster inom området får inte överstiga 20 kPa vilket motsvarar en markhöjning på ca 1 meter alternativt ytligt grundlagda industrilokaler.

Ingen tydlig erosion syns i befintlig bäck idag men om vattenflödet i bäcken ökas med detaljplanen bör dike ses över med erosionsskydd.

Inga lösa block noterades vid fältbesöket och berget hade runda och låga hållar. Berget bedöms hårt och homogent. Om nya bergskärningar planeras ska berget ses över vid detaljprojekteringen för ogynnsamma sprickplan efter berget avtäcks.

## Trafikverket 2021-04-19

### YTTRANDE

Ärendet berör E6 och väg 574, vilka båda utgör statlig infrastruktur. E6 har en skyltad hastighet på 110 -- kilometer/timme utmed den aktuella sträckan och en årsmedeldygnstrafik på 39482 fordon (uppmätt januari 2019). Väg 574 har en skyltad hastighet på 70 kilometer/timme och en årsmedeldygnstrafik på 5271 fordon (uppmätt i januari 2009).

Trafikverket saknar uppgifter gällande förväntad trafikstring till följd av ändringen. Trafikverket önskar att handlingarna kompletteras med uppgifter om trafiken förväntas öka, och i så fall med hur mycket. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Hänvisning sker till trafikutredningen Tekniskt PM Kungälv: utbyggnadsplaner Rollsbo, ÅF Infrastructure AB, juni 2017, rörande verksamhetsområdet vid Arntorp (nordväst om aktuellt planändringsområde). Tänkt exploatering inom planändringen är av likande karaktär som närliggande fastigheter. Båda områdena nås via Karebyvägen, väg 574. Bedömningen rörande trafiksituationen i Arntorp bedöms därmed även kunna tillämpas i aktuellt fall. Aktuell användning för planändringen är inte fastställd men då planändringen är relativt liten i jämförelse med resterande verksamhetsområde. Kommunen gör bedömningen att trafiken inte kommer att öka så det får någon betydande påverkan på trafiksituationen i området eller i närområdet.

En ny cirkulationsplats har även byggts under 2021 vid Rollsbomotet för att avlasta trafiken på Rollsbovägen. Åtgärden bedöms avlasta trafiken till och från aktuell planändring.

## REGIONALA ORGAN

### Västtrafik AB 2021-04-19

### YTTRANDE

Västtrafik har tagit del av samradshandlingen för ändring av detaljplan Solbräcke verksamhetsområde. Västtrafik har inget att erinra.

Beroende på verksamheternas karaktär kan andelen som väljer att resa hållbart till och från området variera. Industriverksamhet tenderar att generera mer bilresande.

Det finns kollektivtrafik längs Karebyvägen, det går att resa kollektivt stora delar av trafikdygnet även om viss planering från resenären kravs 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 fastigheterna så att dom nås enkelt från hållplats. Det är även viktigt att tänka på anslutningsvägar till hållplats, att dom upplevs trygga och tillgängliga.

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

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkterna noteras. Entréer till byggnaderna kommer vändas från E6an på grund av riskaspekten vilket även bidrar till att de hamnar närmare hållplatsen. Anslutningsvägar för fordon finns utbyggd inom verksamhetsområdet och kommer inte byggas ut mer förutom mindre lokala vägar inom respektive fastighet.

## KOMMUNALA NÄMNDER

Bygglovsenheten 2021-04-16

### YTTRANDE

#### Miljöenhetens synpunkter

Miljöenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning.

#### Dagvatten, vatten och avlopp

När naturområdet som tas i anspråk hårdgörs, minskar infiltrationskapaciteten vilket leder till ökad avrinning och förväntad mängd föroreningar i dagvattnet. Dagvattnet från de nya hårdgjorda ytorna behöver därför tas om hand i enlighet med kommunens dagvattenpolicy som föreskriver rening och fördröjning inom givna nivåer. Befintlig planbestämmelse n2, Marken skall utnyttjas för lokalt omhändertagande av dagvatten, får inte hårdgöras, tas bort för aktuellt område. Inga ytor är därmed reserverade för dagvattenhantering vilket kan leda till att nödvändiga anläggningar för dagvatten inte anläggs.

Föreslagen planbestämmelse b1, som anger att dagvatten inom tomtmark skall omhändertas lokalt genom fördröjning/infiltration, får anses ogiltig och med tveksam verkan. Detaljplanen behöver säkra förutsättningar och genomförande av nödvändiga dagvattenanläggningar varför en dagvattenutredning behöver tas fram med förslag till anläggningar och giltiga planbestämmelser samt genomförande i avtal.

Planbeskrivningen anger att naturområdet som omvandlas omfattas av verksamhetsområde för VA. Någon redovisning för om VA-kapaciteten räcker till för utvidgningen av verksamhetsmarken framgår inte vilket behöver kompletteras.

#### Störande verksamhet

Föreslagen planbestämmelse m, verksamhet får inte vara störande för omgivningen, kommer vara svår att förhålla sig till vid handläggning av bygglov då framtida verksamhet som bedrivs på platsen inte kan regleras genom bygglov.

#### Ändringsområdets omfattning

I planområdets norra del inom fastigheten Kalle Glader 4, utanför ändringsområdet, förekommer användningen D1, Dagvård. Användningen härstammar från en tidigare verksamhet som inte längre är aktuell och användningen bör därför ändras till J1K. Förslagsvis utökas ändringsområdet att omfatta även Kalle Glader 4 då användningen dagvård inte kan anses förenlig med verksamhetsområdets syfte och de risker som det utsätter eventuella framtida vårdtagare för.

#### Naturområden och biotopskydd

Naturområde 1 och 3 ska enligt planbeskrivningen utvecklas och bevaras för att det ska vara motiverat att ta i anspråk område 2. Det framgår dock inte av vem, hur eller när insatser för utveckling och bevarande ska genomföras. Det



framgår inte heller om områdena omfattas av genomförandeavtal eller utfästelser som säkerställer framtida underhåll eller skydd.

Vid antagande av detaljplanen 2010 beaktades objekt med generella biotopskydd i landskapet genom att dispens söktes för ingrepp i bland annat stenmurar och genom att detaljplanen skyddade återstående stenmurar, åkerholme och rösen genom bestämmelser. Planändringsförslaget innebär borttagande av stenmur och planbestämmelsen mur respektive NATUR. Dessa åtgärder har inte beaktats i det ursprungliga planarbetet. En bedömning om åtgärderna verkligen är befriade från dispens och lämplig hantering av objekten avseende eventuell hänsyn, behöver göras i samråd med Länsstyrelsen.

### **Bygglovenhetens synpunkter**

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning.

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

Bestämmelsen n1 om att plantering ska utföras saknar stöd i Plan- och bygglagen eftersom det inte finns lagstöd att ingripa om plantering inte utförs inom kvarteretsmark. Det som gäller plantering bör därför utgå alternativt ändras till allmän plats natur.

Gällande bestämmelserna om geoteknik (främst b3) bör det i detaljplanen vara utrett om byggrätten går att bebygga fullt ut. Så som b3 är formulerad är det oklart om det är möjligt att använda byggrätterna fullt ut eller om geotekniken sätter stopp. Detta skapar en osäkerhet för fastighetsägare och det blir otydligt vad detaljplanen medger. Det är även oklart om geoteknisk undersökning ska krävas in i ett bygglov eller om det ska lämnas in inför startbesked.

Bygglovenheten har också noterat att bestämmelsen J3 inte finns med bland planbestämmelserna men finns på plankartan.

Vidare håller Bygglovenheten med Miljöenhetens synpunkter som gäller dagvatten, VA och störande verksamhet. Det är oklart i PBL vad som är störande verksamhet och under försättningar att framtida verksamheter inte kräver nytt bygglov finns det heller inget stöd i PBL att kontrollera om en ny verksamhet är störande för omgivningen.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

### **Miljöenhetens synpunkter**

#### Dagvatten, vatten och avlopp

Mellan samrådet och granskningen har en dagvattenutredning tagits fram utav Ramboll 2021-12-08 som granskats och godkänts av VA-teknik. Den befintliga bestämmelsen n2 ligger kvar inom ytorna som förekom innan planändringen och tas inte bort inom planändringen då marken från början var planlagd som natur. Planbeskrivningen har uppdaterats rörande dagvatten och aktuell utredning finns bifogade till planhandlingarna.

Rörande den befintliga planbestämmelsen b1 kommer den kvarstå för ytorna utanför föreslagen planändring, då den inte strider mot framtagen dagvattenutredning. Inom planändringen har plankartan kompletterats med planbestämmelsen b4 (dagvatten inom tomtmark skall omhändertas inom fastighet genom fördröjning/rening). Även under LANDSKAP har bestämmelsen dagvattendamm införts för att säkerställa att den befintliga dammen ska kunna byggas ut oavsett markägaren.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Dialog behöver hållas med VA-enheten om verksamhetsområdet kommer utökas eller om fastighetsägaren själv måste dra ledningar till det kommunala nätet och sedan göra ett avtal med VA-huvudman. Ett överlämnande av allmän platsmark för dagvattendammen pågår mellan Bokab och kommunen vilken beräknas vara klart inom 2022.

#### Störande verksamhet

Planbestämmelsen m kvarstår från den befintliga detaljplanen och kommer kvarstå även i planändringen.

#### Ändringsområdets omfattning

En planändring kommer inte göras på Kalle Glader 4 då det inte ingår i syftet med planändringen.

### Naturområden och biotopskydd

Den framtagna naturinventeringen för planområdet bifogas till planhandlingarna.

Se förvaltningens kommentar till Länsstyrelsen rörande biotopskyddsdispensen.

### **Bygglovenhetens synpunkter**

Då aktuellt planarbete omfattar en planändring i en del av den äldre detaljplanen kommer inte planbestämmelser i andra delar att uppdateras utan fortsätta att gälla som de gör idag.

Inom aktuellt område för planändringen har en geotekniks utredning tagits fram av Ramboll den 2021-08-27. Planbeskrivningen uppdateras och utredningen bifogas till planhandlingarna.

Planbestämmelsen ändras tillbaka till J1.

### **VA-Teknik 2021-04-20**

#### **YTTRANDE**

Va-verksamheten har inte varit delaktig i framtagandet av materialet som nu ligger ute för samråd. Det material som ligger ute för samråd, saknar lösning för hantering av dagvatten i detta känsliga område. Planbeskrivningen redovisar inte någon hänvisning till utförd Va-utredning, varken till befintligt utförande eller till föreslagen ändring.

Plankartan tar inte hänsyn till befintliga ledningsrätter eller övriga rättigheter. Tillkommande prickmark i plankartan anger inte möjligheter eller skyldigheter till dagvattenhantering inom kvartersmark, n2 saknas. Plankartan har inga redovisade höjder i gatuplan eller liknande, vilket bidrar till en otydlighet gällande planering för skyfall och sekundära rinnvägar.

Det berörda tillkommande område ingår inte i verksamhetsområde för VA, varken vatten, spill eller dagvatten.

När befintligt område inom detaljplanen togs fram genomfördes noggranna beräkningar på hur stora andelar hårdgjord yta som området tål. Det finns idag fastställda nivåer för dagvattnet vilka man inte får överskrida för dammar och andra anläggningar kopplade till området.

Det får antas att kommande dagvattenflöden rinner mot befintliga dagvattenanläggningar, Rollsbovåtmark. För att kontrollera att befintlig anläggning klarar ett utökat flöde behöver en utredning genomföras. Trafikverket bör höras rörande dagvattenfrågan, eftersom avvattning av området kommer att ske till Trafikverkets vägdiken.

För övrigt anser va-verksamheten att det är viktigt att beakta att varje område som bibehålls som grönområde och helst med träd och buskar ger oss en chans att klara kraftiga regn och skyfall någorlunda både ur flödesperspektivet men också ur föroreningsperspektivet. T ex kan ett större träd under vegetationsperioden avlasta marken med mellan 500-1,000 l vatten/dygn. Men även utan träd fyller grönytorna en viktig funktion för att hålla vatten kvar i området istället för att belasta vattendragen.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

En dagvattenutredning har tagits fram utav Ramboll 2021-12-08. I arbetet har VA-verksamheten varit delaktiga och godkänt utredningen. Befintliga ledningar inom planområdet har studerats och hänsyn har tagits till dem. Befintliga u-områden finns kvar efter planändringen, dock har inga nya u-områden tillkommit då de inte finns någon ledning utmed med E6an inom planändringen. Planbestämmelsen n2 har inte lagts in inom planändringen då den framtagna dagvattenutredningen visat på att dagvattnet kan hanteras genom andra lösningar. n2 gäller dock fortsatt inom samma områden som innan planändringen.

Gatusystemet inom planområdet är redan utbyggd på allmänplatsmark och bedöms inte behöva höjdsättas i aktuell planändring. Inom planändringen, som är kvartersmark, kommer mindre vägar till byggnaderna uppföras, exakt placering av byggnaderna och vägar fram till dem är ännu inte fastlåst.

I dagvattenutredningen har beräkningar gjorts för att studera om befintliga dammar och våtmarker får en ökad belastning. En utökning av den befintliga dagvattendammen föreslås ske om 150 m<sup>3</sup> utefter utredningens resultat. För att säkerställa en utbyggnad av dammen har dagvattendamm införts på plankartan. Frågor rörande skyfall och föroreningar har även studerats i dagvattenutredningen.

## **KOMMUNALA BOLAG**

**Bohus Räddningstjänstförbund 2021-02-10**

### **YTTRANDE**

1. I och med att byggnaden kommer att uppföras ca 50 meter från väg E6, som utgör transportled för farligt gods, har en jämförelse med en tidigare riskutredning genomförs som gällde en gokartverksamhet som har uppförts nära väg E6 inom verksamhetsområdet Arntorp, norr om aktuella fastigheten. Resultatet från tidigare riskutredning visar att individrisken utomhus hamnar inom ALARP- området vilket innebar att samtliga rimliga riskreducerande åtgärder bör vidtas för att reducera risknivån. Samhallsrisken är acceptabel enligt valda acceptanskriterier. För den aktuella fastigheten så planeras det för parkering 30 meter från vägen och planerad byggnad 50 meter från vägen.

Dessutom så ligger planområdet på en höjd om ca 5 meter vilket skyddar aktuell bebyggelse mot påkörning vid en avåkning. Upphöjningen av planområdet begränsar även utbredningen av en pölbrand som kan inträffa på väg E6 till följd av en olycka med farligt gods. Parkeringen närmast vägen kommer inte att bidra till ökande risknivåer då detta innebar tillfällig vistelse. Räddningstjänsten gör bedömningen att riskfrågan är tillräckligt utredd då den tidigare genomföra riskutredningen utgår från liknande förutsättningar och är så pass aktuell när det galler trafikmängder för väg E6 m.m.

2. I och med att ändring av detaljplan medför en utökad byggrätt mot väg E6 så kommer avståndet till befintliga brandposter på Solbrackegatan att vara för långt med utgångspunkt från Svenskt vattens anvisningar för brandvattenförsörjning VAV P76 och P 83. Räddningstjänsten bedömer att det behöver kompletteras med en ny markförlagd brandpost vid infarten till den aktuella fastigheten. Frågan utreds närmare tillsammans med kommunens enhet för VA-enhet.

### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Riskutredningen har uppdaterats efter synpunkter från Länsstyrelsen, se svar ovan samt uppdaterad utredning som bifogas till planen.

Frågan rörande brandpost har studerats översiktligt i dagvattenutredningen. Fortsatt dialog om exakt placering behövs tillsammans med er på räddningstjänsten i fortsatt arbete.

## **FASTIGHETSÄGARE**

**Följande fastigheter har godkänt samrådshandlingarna under samrådet utan synpunkter:**

Arntorp 2:12

Kalle Glader 3

Kalle Glader 8

Rydberg 1

Rydberg 10

**Svensk Husförvaltning 2021-04-19**

### **YTTRANDE**

**Diskrepans mellan Planbeskrivning och Plankarta.**

Planbeskrivningen beskriver utförligt att avstånd mellan motorväg och byggnation skall vara 50 meter medan avstånd mellan motorväg och prickad mark är 30 m. Områdets som prickas är 30-50 m från motorväg och skall kunna användas för ex parkering. Ref sid 10: *Området närmast E6:an säkerställs ett skyddsavstånd på ca 30 meter från väggkant i form av ett naturområde. Området inom 30–50 meter planläggs med prickmark så att ingen byggnad får uppföras, parkering får anläggas.* Detta är naturligt i m a p de omständigheter och motiv som presenteras.

#### **Otydligheten som behöver adresseras (vår synpunkt) avser vad som anges i plankartan.**

Det prickade området (närmast motorvägen) är markerad med "n2". N2 betyder att marken inte får hårdgöras utan skall användas för lokalt omhändertagande av vatten. M a o ett hinder mot parkering eller körväg.

Vi framför således den synpunkten att vad som anges på sid 10 måste överensstämma med vad som anges på plankartan. Vi vill att det även på plankartan skall klargöras att prickad mark inom 30-50 m från motorvägen skall kunna hårdgöras för parkering.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Inom aktuell planändring finns inte planbestämmelsen n2 med på prickmarken. Planbestämmelsen finns dock kvar inom de områden som gällde innan planändringen.

Parkering kommer kunna uppföras inom ytan på 30–50 meter från E6an. Ytan kommer delvis kunna hårdgöras så länge den klarar av dagvattenhanteringen. Ytan kommer inte kompletteras med en planbestämmelse.

**Skanska 2021-04-21**

#### **YTTRANDE**

**Utökning av aktuellt detaljplaneområde at öster, som idag är utanför Detaljplanen**

Detaljplanen avser endast del av Solbräcke 1:7. Den östra delen av fastigheten, vilken i öster gränsar till Rollsbovägen och i söder till Swedish Match, ligger istället inom detaljplanen Kungälv 1761 "Solbräcke Projekt Rollsbohöjd mm". Denna har i sin tur ändrats inom den del som avser Swedish Match anläggning, Detaljplan 1761 a "Ändring av detaljplan för del av Solbräcke".

Vi önskar att det område som omfattas av Detaljplanen utökas till att gälla hela Solbräcke 1:7. Inom den östra delen av fastigheten är stora markytor markerade som prickmark i nuvarande detaljplan, sannolikt på grund av den bäck som finns inom fastigheten. Vi gör dock bedömningen att denna borde gå att hantera inom en mindre markyta. Vi önskar därför att ytan som är markerad som prickmark reduceras till en omfattning lika den princip som gäller inom verksamhetsområdet inom Detaljplanen, samt att bäcken tillåts kuverteras i valda delar.

**Fastighetsgräns mot Swedish Match samt befintlig gata**

Upplysningsvis har vi indikationer på att befintlig väg i fastighetsgräns mellan Swedish Match och den östra delen av Solbräcke 1:7 inte ligger korrekt i förhållanden till Detaljplan 1761 samt gällande fastighetsgränser. I samband med en planändring kan detta utredas vidare och om möjligt hanteras.

Med förhoppningen om att våra synpunkter hörsammas ser vi fram emot att medverka i den fortsatta detaljplaneprocessen.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Planavdelningen bedömer att det inte är aktuellt att ta bort prickmarken på grund av den befintliga bäcken och den geotekniskt instabila marken.

En ändring av den befintliga vägen kommer inte tas med i aktuell planändringen.

#### **ÖVRIGA**

**Postnord 2021-04-07**

#### **YTTRANDE**

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.

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

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

### FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av planförslaget:

För planförslaget har en geoteknisk utredning tagits fram för att visa på att byggnation kan ske inom planområdet. Även en dagvattenutredning har tagits fram för att visa på hur omhändertagandet ska ske inom det nya området. Dagvattenutredningen visar på att den befintliga dagvattendammen behöver utökas, vilket föranlett att plankartan kompletteras med dagvattendamm under del av LANDSKAP. Inom planändringen har även plankartan kompletterats med planbestämmelsen b4 (dagvatten inom tomtmark skall omhändertas inom fastighet genom fördröjning/rening).

Även den befintliga riskanalysen har uppdaterats vilket föranlett att bestämmelse m2 och m3 har tillkommit rörande placeringen av friskluftsintag och evakueringsmöjligheter bort från E6:an.

Planbestämmelsen J1 byts tillbaka till J3 som en redaktionell ändring.

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

### SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

<b>Sakägare</b>	<b>Synpunkt</b>	<b>Skede</b>
Samtliga sakägare bedöms ha blivit tillgodosedda	-	Samråd

## FÖRSLAG TILL BESLUT

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 22 februari 2022

Ida Brogren  
Enhetschef Plan

Johan Hellborg  
Planhandläggare