

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2014/1284

Koncept 2019-10-31

Detaljplan för verksamheter

ROLLSBO VÄSTERHÖJD

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Detaljplan för Rollsbo Västerhöjd Rollsbo 6:12, 1:32 och Ytterby-Ryr 1:1 m fl.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2019-04-17 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 3 maj 2019 och den 3 juni 2019 i Stadshuset.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
STATLIGA MYNDIGHETER	3
Ärendets handläggning	5
STATLIGA BOLAG	7
REGIONALA ORGAN	8
ÖVRIGA.....	8
KOMMUNALA NÄMNDER	9
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	11
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	11
FÖRSLAG TILL BESLUT	12

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under granskningen har inkommit 8 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 2 är skrivna av män och 4 är skrivna av kvinnor, ett yttrande av en av varje kön och ett yttrande som inte är undertecknat. En privatperson, en kvinna, har inkommit med yttrande.

SAMMANFATTNING

Av frågor, som kan innebära överprövning, har länsstyrelsen tagit upp geoteknik avseende stabilitet och säkerhet vid bergsbranter. Länsstyrelsen och Trafikverket pekar på att kapaciteten i korsningspunkterna vid Rollsbomotet och Rollsbokrysset måste säkerställas. Vattenfall framför synpunkter på elsäkerhet vid befintligt upplag under kraftledning. MBN anser att miljökontrollprogram behöver säkerställas i avtal, påverkan på SRIAB bör utredas vidare, markanvändning ”odling” är olämplig i närhet av tidigare masstipp, landskapsbildsanalysen ska följas, utformning av området markerat ”Träd₁” behöver regleras tydligare, gestaltungsbestämmelser behöver förtydligas och kan inte hänvisa till andra plandokument och bestämmelser om byggnads- och nockhöjd behöver ses över. En privatperson har gjort observationer av skyddade arter och anser att deras fortlevnad behöver säkerställas.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Fastighetsägaren Guddeby 1:6 framförde i samrådet att tidigare översiktsplan som avsåg bevara området som naturmark bör följas. Fastighetsägaren framförde också synpunkter på föroreningar, annat förslag för vattenavrinning, tillåtna byggnadshöjder och hantering av vegetation.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att landskapsbildsanalysen ska följas.

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE LÄNSTYRELSEN

Handlingar daterade 2019-04-17 för granskning enligt 5 kap 22 § (PBL 2010:900)

Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med planförslaget att *"möjliggöra ett verksamhetsområde, i anslutning till befintliga verksamheter i Rollsbo. Planförslaget innebär att det tillskapas nya ytor för verksamheter, inom mark som omfattar ca 335 000 kvm. Dessutom planläggs ca 85 000 kvm kvartersmark för jordbruksändamål"*.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser, med stöd av SGI:s yttrande, att frågor om stabilitet och bergteknik behöver förtydligas. Kommunen bör också fortsätta dialogen med Trafikverket.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2019-05-23, som bifogas i sin helhet. SGI bedömer att vissa frågor behöver utredas och vid behov åtgärdas. Dessa frågor handlar om stabilitet och säkerhet med avseende på branta bergsslänter och risker för ras som kan få skadlig inverkan på planområdet eller dess närmaste omgivning. Länsstyrelsens instämmer i SGI:s synpunkter.

Råd enligt PBL och MB

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2019-04-17 som bifogas i sin helhet. Trafikverket sammanfattar sina synpunkter som följande.

Trafikverket bedömer att detaljplanen Rollsbo-Västerhöjd medför ett ökat trafikpåslag i så väl Rollsbomotet som "Rollsbokrysset". Sammantaget med fem andra kommande detaljplaner i området finns risk för att en ohållbar trafiksituation uppstår i dessa punkter. I samband med just denna detaljplan anser Trafikverket att åtgärder behöver vidtas i Rollsbomotets norra anslutning (öster om väg E6). Dialog om eventuell utbyggnad av ett ytterligare körfält på rampen från E6 in mot forslagen cirkulation behöver föras mellan Trafikverket och Kommunen innan antagande. Innan planen antas bör även ett medfinansieringsavtal slutas mellan Kommunen och Trafikverket då statlig anläggning påverkas av ombyggnationen. Vidare ser Trafikverket ett behov av att i närtid, tillsammans med Kommunen, studera val av lämpliga åtgärder i "Rollsbokrysset". Trafikverket kommer, efter denna detaljplan, inte att godkänna ytterligare detaljplaner i området utan garanti om att åtgärder i "Rollsbokrysset" vidtas. Trafikverket anser att en ombyggnation av korsningen behöver ske inom en femårsperiod.

Vid ett eventuellt glapp mellan full utbyggnad av Rollsbo industriområde och utbyggnad av "Ekelöv-Kareby", måste Kommunen säkerställa att de åtgärder som vidtas i Rollsbomotet och "Rollsbokrysset" är tillräckliga. Länsstyrelsens instämmer i Trafikverkets synpunkter.

Ärendet har beslutats av chefen för Plan- och byggfunktion Nina-Kiani Janson efter föredragning av arkitekt Saeid Erfan. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

I den slutliga handläggningen har synpunkter hämtats från representanter från Miljöskyddsavdelningen, Naturavdelningen samt Vattenavdelningen.

2019-06-03

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Skrotning av block norr om planområdet sker i samband med övriga sprängarbeten för angränsande kvartersmark. Avtal har tecknats med berörd markägare inför planens antagande. PM för markarbeten har tagits fram, som bl.a. beskriver hantering av riskblock. Detta följs även upp i marklovet. Inför markarbetena görs också en förnyad besiktning då när vegetation tagits bort. Samma princip för hantering av riskblock följs även för övriga områden. Planbeskrivningen har förtydligats avseende risker med blocknedfall.

Lösningar för korsningspunkterna mellan Rollsbovägen – Marstrandsvägen samt vid motorvägsramperna har tagits fram. Avtal för finansiering och tidplan har lagts fast i avtal mellan kommunen och Trafikverket. Exploateringsavtalet mellan byggherrarna och kommunen reglerar kostnadsfördelningen mellan dessa parter. Planbeskrivningen har kompletterats avseende åtgärdernas utformning och finansiering. Beskrivningen har också kompletterats avseende GC-vägar och mobilitet.

YTTRANDE STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

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

Stora delar av området består av fastmark med berg i dagen eller friktionsjord på berg. I de sydvästra och nordöstra delarna av detaljplaneområdet finns öppen ängsmark på lera, i sydväst även ett torvområde.

SGI:s överväganden

SGI har tidigare i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2018-04-23, dnr. enligt ovan.

SGI saknade i samrådsskedet en bergteknisk utredning som klargjorde vilka stabilitetsrisker som i dagsläget föreligger inom och i nära anslutning till planområdet, kopplat till bergslänter och block. SGI saknade också bedömningar och rekommendationer avseende de geotekniska och bergtekniska säkerhetsfrågorna för delområde i nordost. Kompletterande bergteknisk [7] och geoteknisk [5, 6] utredning har utförts 2018 av Norconsult.

SGI har efter granskning av underlagen [1] och [7] tolkat behoven av åtgärder och restriktioner avseende stabilitet och säkerhet med avseende på branta bergslänter och risker för ras som kan få skadlig inverkan på planområdet eller dess närmaste omgivning. Vissa oklarheter föreligger som behöver redas ut och vid behov åtgärdas enligt nedan.

I planbeskrivningen [1] finns ett avslutande stycke rörande Geoteknik där det i den inledande meningen finns ett uttryckt krav ("måste"). Här antas det vara område 5 i Bild 7 som avses och inte område 2? SGI vill också påtala att eventuella åtgärder som kan komma att krävas i det släntområde som i [7] benämns 2, inte med säkerhet går att plantekniskt lösa då stora delar ligger utanför planområde. Det behöver därför säkerställas att det antingen inte finns, eller kommer att finnas, några stabilitetsproblem i den aktuella

slänten, alternativt att det finns rådighet över den mark där åtgärd krävs och att åtgärderna utförs innan exploatering under kommunens tillsyn.

I [7] pekas ett specifikt block ut ("block I O"), men vad SGI kan se så hanteras detta inte i någon planbestämmelse. Då blocket är beläget på kvartersmark behöver en bestämmelse utformas så att problemet åtgärdas innan bygglov ges.

Inledande texten i sammanfattningen och rekommendationer i [7] finns en lite tvetydig mening som SGI tolkar som att alla bergslänter inte besiktigats och att det kan förekomma ytterligare block som skulle behöva omfattas av en bestämmelse likt den som beskrivs i föregående stycke. Stabilitetsförhållanden har i [5] kontrollerats för den planerade uppfyllnaden i norr och bedömts som tillfredsställande. Stabiliteten har även kontrollerats för befintliga och planerade förhållanden för lerområdet i nordväst och bedömts som tillfredsställande. SGI gör på lämnat underlag ingen annan bedömning.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Ulrika Isacson. Bedömning av bergtekniska frågor har utförts av geolog Johan Berglund.

2019-05-23

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Skrotning av block norr om planområdet sker i samband med övriga sprängarbeten för angränsande kvartersmark. Avtal har tecknats med berörd markägare inför planens antagande. PM för markarbeten har tagits fram, som bl.a. beskriver hantering av riskblock. Detta följs även upp i marklovet. Inför markarbetena görs också en förnyad besiktning då när vegetation tagits bort. Samma princip för hantering av riskblock följs även för övriga områden. Planbeskrivningen har förtydligats avseende risker med blocknedfall.

YTTRANDE TRAFIKVERKET

Trafikverket har tidigare yttrat sig i samrådsskedet, se TRV 2018-39337 (2018-04-24).

Påverkan på statligt vägnät

Trafikverket framförde i samrådsskedet synpunkter gällande framtida trafikpåverkan i "Rollsbokrysset" och i Rollsbomotet. I granskningskedet noteras att samma trafikanalys som sist ingår i planhandlingarna, Översiktlig trafikanalys: Trafikalstring och Kapacitetsanalys (ÅF, 2017), och att ytterligare kompletterande trafikutredningar ej har genomförts. Vid full utbyggnad av alla sex planerade detaljplaner i Rollsbo väntas en kommande trafikstring på 16 200 fordon/medelvardagsdygn.

För den specifika detaljplanen Rollsbo-Västerhöjd, framgår ej tydligt i planhandlingarna om åtgärder på eller i anslutning till statligt vägnät planeras att genomföras. Trafikverket anser dock, utifrån den övergripande trafikanalysen och den fortsatta utvecklingen av Rollsbos industriområde, att vissa åtgärder bör vidtas redan i samband med denna detaljplan.

Rollsbomotets norra anslutning

Liksom i samrådsskedet, anser Trafikverket att det vid Rollsbomotets norra anslutning (öster om väg E6) bör utredas om en detaljutformning med ett körfält på rampen från E6 in mot cirkulationen är tillräcklig. Trafikverket anser att det kan behövas två körfält under en begränsad sträcka närmast cirkulationen för att klara den tillkommande trafikmängden under förmiddagstid. Dialog om eventuell utbyggnad av ett ytterligare körfält behöver föras mellan Kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas. Då

utbyggnaden av cirkulation sker i anslutning till statlig anläggning bör, innan antagande, ett medfinansieringsavtal slutas mellan Kommunen och Trafikverket.

Rollsbomotets södra anslutning

Trafikverket ser fortsatt att trafiksituationen i Rollsbomotets södra anslutning (väster om E6) blir kritisk under eftermiddagstid. För att minska köbildningen på Rollsbovägen, råder därför Trafikverket Kommunen att anlägga två körfält på Rollsbovägen vid anslutningen mot rampen till väg E6 (se utformningsalternativ enligt Bilaga 46 i trafikanalysen).

Korsningen Rollsbovägen – Marstrandsvägen ("Rollsbokrysset")

Gällande anslutningen Rollsbovägen-Marstrandsvägen ("Rollsbokrysset") noterar Trafikverket att synpunkterna från samrådet har beaktats. I planbeskrivningen beskrivs att separata svängfält i Rollsbovägens tillfart ger korsningen god tålighet för trafikstörningar och förbättrar framkomligheten. Trafikverket har dock inte sett några utformningsförslag, skisser eller utredningar kopplade till förslaget. Separata svängfält förutsätter ombyggnation och flytt av befintligt hållplatsläge längs väg 168. Således innebär åtgärden ett mer omfattande ingrepp i vägstrukturen än enbart ett ytterligare körfält på Rollsbovägen.

Trafikverket bedömer att "Rollsbokrysset" redan idag är hårt belastat och att detaljplanen Rollsbö-Västerhöjd kommer medföra ytterligare ett betydande trafikpåslag i denna punkt.

Som Trafikverket har påpekat i tidigare detaljplaner förutsätter de kommande exploateringarna i Rollsbö en ombyggnation av "Rollsbokrysset". Trafikverket anser att ombyggnation av korsningen behöver ske inom en femårsperiod. Trafikverket och Kommunen bör redan nu starta dialog gällande val av lämpliga åtgärder och utformningsalternativ. Vidare kommer Trafikverket, efter denna detaljplan, inte att godkänna ytterligare detaljplaner i området utan garanti om att åtgärder i "Rollsbokrysset" vidtas. Således behöver ett medfinansierings- och samverkansavtal gällande ombyggnation tecknas mellan parterna innan nästa detaljplan i området antas.

Riskutredning - Södra Bohusbanan

Planområdet ligger direkt öster om Södra Bohusbanan som är utpekad som transportled för farligt gods. Trafikverket noterar att en riskanalys har genomförts sedan samrådsskedet, och att de byggnader som enligt planbeskrivningen ska ha stationerad personal som närmast kommer ligga cirka 180 m från Bohusbanan. Kommunen bedömer därmed riskerna som acceptabla och att riskreducerande åtgärder inte är nödvändiga.

Trafikverket hänvisar till Länsstyrelsens bedömning.

GC-vägar och kollektivtrafik

Trafikverkets synpunkter från tidigare samrådsyttrande kvarstår, se TRV 2018-39337 (2018-04-24).

Ekelöv-Kareby

I den bifogade trafikanalysen har beräkningar och antaganden i första hand gjorts utifrån scenariot att projektet "Ny sträckning av väg 168 mellan Ekelöv och Kareby med ny trafikplats vid Grokareby" inte byggs. I scenario vid genomfört projekt kommer sannolikt en viss andel genomfartstrafik genom industriområdet att försvinna och ytterligare en andel lokalt alstrad fordonstrafik skifta från Rollsbokrysset" i söder till Rollsbomotet i norr.

Trafikverket anser att kommunen bör säkerställa att de åtgärder som vidtas i trafiksystemet i samband genomförandet av kommande detaljplanerna i Rollsbö är tillräckliga, även om projekt "Ekelöv-Kareby" inte byggs samtidigt. Vid ett eventuellt glapp mellan full utbyggnad av Rollsbö industriområde och utbyggnad av "Ekelöv-Kareby", måste åtgärderna som vidtas i Rollsbomotet och "Rollsbokrysset" vara tillräckliga för att hantera det trafiktillskott som planerna väntas generera.

Sammanfattningsvis

Trafikverket bedömer att detaljplanen Rollsbo-Västerhöjd medför ett ökat trafikpåslag i så väl Rollsbomotet som ”Rollsbokrysset”. Sammantaget med fem andra kommande detaljplaner i området finns risk för att en ohållbar trafiksituation uppstår i dessa punkter. I samband med just denna detaljplan anser Trafikverket att åtgärder behöver vidtas i Rollsbomotets norra anslutning (öster om väg E6). Dialog om eventuell utbyggnad av ett ytterligare körfält på rampen från E6 in mot förslagen cirkulation behöver föras mellan Trafikverket och Kommunen innan antagande. Innan planen antas bör även ett medfinansieringssavtal slutas mellan Kommunen och Trafikverket då statlig anläggning påverkas av ombyggnationen. Vidare ser Trafikverket ett behov av att i närtid, tillsammans med Kommunen, studera val av lämpliga åtgärder i ”Rollsbokrysset”. Trafikverket kommer, efter denna detaljplan, inte att godkänna ytterligare detaljplaner i området utan garanti om att åtgärder i ”Rollsbokrysset” vidtas. Trafikverket anser att en ombyggnation av korsningen behöver ske inom en femårsperiod.

Vid ett eventuellt glapp mellan full utbyggnad av Rollsbo industriområde och utbyggnad av ”Ekelöv–Kareby”, måste Kommunen säkerställa att de åtgärder som vidtas i Rollsbomotet och ”Rollsbokrysset” är tillräckliga.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

2019-05-27

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Lösningar för korsningspunkterna mellan Rollsbovägen – Marstrandsvägen samt för anslutningar till motorvägsramperna har tagits fram. Avtal för finansiering och tidplan har lagts fast i avtal mellan kommunen och Trafikverket. Exploateringsavtalet mellan byggherrarna och kommunen reglerar kostnadsfördelningen mellan dessa parter. Planbeskrivningen har kompletterats avseende åtgärdernas utformning och finansiering. Beskrivningen har också kompletterats avseende GC-trafik och övriga mobilitetsåtgärder inom planområdet och anslutningar till detta. Gång- och cykelvägar byggs längs samtliga gator i området, förutom till småindustrifastigheten i områdets nordöstra del, där biltrafiken är begränsad. Busstrafik kan inte påräknas i området under överskådlig tid. Genom förbättringar av anslutande GC-vägar nås befintliga hållplatser trafiksäkert. Till de inre delarna av området blir avstånd och höjdskillnad relativt stora, men det kommer att vara möjligt att åka kollektivt.

YTTRANDE FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten har inget att erinra i ärendet. Vår referens: FM2019-11392.

2019-05-31

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

STATLIGA BOLAG

YTTRANDE VATTENFALL

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingar för detaljplan och lämnar följande yttrande. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Dock finns det objekt i Vattenfalls ledningsgatan, se bifogad ortofoto och karta.

Vattenfall har följande riktlinjer:

Nytt upplag invid luftledning

Upplag av materiel får inte finnas i ledningsgata. En luftledning ska vara framdragen på betryggande avstånd från upplag med brännbart material och områden med explosionsrisk. För aktuella avstånd se Elsäkerhetsverkets föreskrifter "Ledning vid upplag av brandfarlig & explosiv vara". Små upplag med brännbart materiel där risken för elektrostatisk uppladdning är liten samt små upplag med icke brännbart material får dock finnas invid luftledning under förutsättning att det horisontella avståndet från fasledare inte understiger 6 meter. Detta avstånd gäller både inom och utom detaljplanelagt område.

2019-05-28

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planens ger ledningsägarens möjlighet att får tillträde till marken. Ingen byggnation får ske. Planen har kompletterats med bestämmelse om att upplag inte får anordnas. Ledningsägarens rättighet behöver säkerställas genom t.ex. ledningsrätt, som bland annat bör reglera hantering av befintliga anläggningar inom området.

REGIONALA ORGAN

YTTRANDE POLISEN

Yttrande avseende detaljplan för verksamheter Rollsbo Västerhöjd, Rollsbo 6:12, 1:32 och Ytterby-Ryr 1:1 m.fl i Kungälv kommun.

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inget att erinra gentemot själva projekteringen och byggnationen i området. Det som vi kan se som problem är att trafiken kommer att öka markant på vägarna inne i området och på lederna runt omkring. Redan nu är dessa hårt belastade av trafiken och det skapas köer på både mornar och eftermiddagar. Således måste infrastrukturen runt detta område förbättras avsevärt för att inte skapa ännu större trafikproblem med olyckor som följd.

2019-04-10

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se yttrande från Trafikverket.

ÖVRIGA

YTTRANDE POSTNORD

Postutdelning Rollsbo Västerhöjd, Rollsbo 6:12, 1:32 och Ytterby-Ryr 1:1 m.fl. i Kungälv kommun
KS2014/1284

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 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.

2019-05-22

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

PostNords yttrande, liksom övriga yttranden som inkommit, har överlämnats till byggherrarna. De kommer att kontakta PostNord i samband med genomförandet av planen för att diskutera lämplig plats/platser och utformning för posthanteringen. Planbeskrivningen har kompletterats avseende post.

KOMMUNALA NÄMNDER

YTTRANDE MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

- Det exploateringsavtal som följer av planarbetet behöver stadga ett miljökontrollprogram för utbyggnads-skedet. Kontrollprogrammet behöver bland annat reglera störningsrisker, sparande av vegetation och ansvar för genomförande av dagvattenhantering.
- Risk för påverkan från SRIAB bör utredas ytterligare med bl.a. spridningsberäkningar och samråd med verksamheten. Skyddsavstånd behöver om nödvändigt fastställas.
- Planbestämmelsens L-beteckning bör tas bort från det markerade området i västra delen av planen. Området bör ansättas användning: Allmän plats, natur med egenskap damm₁.
- Landskapsbildsanalysen ska följas.
- Bestämmelsen Träd₁ behöver ses över så att man säkerställer hur fyllnaderna får se ut över hela området.
- Bestämmelser om utformning/gestaltning behöver ses över och regleras som en planbestämmelse utan hänvisning till gestaltungsprogram eller liknande.
- Bestämmelserna om hur byggnadshöjd och nockhöjd ska beräknas behöver ses över med anledning av 1 kap. 3 § Plan- och byggförordningen, PBF.

2019-06-18

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Miljökontrollprogram regleras i exploateringsavtalet.

Utredning av möjliga störningar från SRIAB för verksamheter inom planområdet är fördjupats. Störningarna bedöms inte bli av en sådan nivå som påverkar hälsan för de som vistas inom tillkommande verksamheter.

L-området i västra delen har utgått ur planområdet. Tillgängligheten till området som översvämningsområde regleras istället med servitut, som tecknats inför planens antagande.

Lämpliga höjder inom ”Träd₁” är svårt att ange innan de mjuka massorna har analyserats. Bland annat behöver massornas bärighet och mängd fastläggas. Principerna för utformningen av området med redovisas i skötselplanen, som kopplas till exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet reglerar även formerna för framtagande av skötselplanen. Berörda delar av förvaltningen ska ges förutsättningar att delta i framtagande av skötselplanen.

Planförslaget innebär en större utbredning av verksamhetsmark än vad planprogrammet från 2012 anger och landskapsbilds- analysen rekommenderar. Som motiv för detta anger byggherrarna ett ökat behov av verksamhetsmark samt ekonomin för områdets genomförande. Planbeskrivningen har förtydligats avseende motiven för att frångå programmet och landskapsbilds- analysen.

Planbestämmelserna om fasadernas gestaltning har förtydligats.

YTTRANDE SIV IVARSSON

Synpunkter på planförslag gällande – Detaljplan för verksamheter Rollsbo Västerhöjd, Rollsbo 6:12, 1:32 och Ytterby-Ryr 1:1 med flera

I området har följande fridlysta djur observerats:

- Mindre vattensalamander
- Hasselsnok
- Vanlig snok
- Kopparödla
- Grodor samt grodyngel av ej fastställda arter
- Paddor

Jag promenerar ofta i området. Under den extremt varma, torra sommaren 2018 observerade jag mängder av nyfödda grodor och paddor. Det kan tyda på att biotopen i området är extra gynnsam för dessa arters överlevnad. Salamandern är också beroende av dessa vatten och det liv som finns däri.

Där finns även flera arter av hackspett. En del av dem häckar i det tänkta planområdet.

Området bör ses som en enhetlig biotop. Området som är tänkt att bebyggas innehåller både blandskog, granskog, ängar samt flera små, viktiga kärr, där alla inte finns utmärkta på översiktskartan, och vattendrag.

Den tänkta exploateringen påverkar de observerade fridlysta arternas levnadsvillkor negativt då många är beroende av sådan miljö. Att spara delar i det tänkta exploateringsområdet kan inte ersätta helheten i biotopen. Det främsta hotet mot dessa djurarter är habitatförstörelse, dvs förstörelse av deras livsmiljö.

Rubricerat område bör därför bevaras i sin helhet.

2019-06-03

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En naturvärdesinventering har genomförts som identifierat de miljöer som är av särskild betydelse för bl.a. de arter som nämns i yttrandet. Dessa arter är i första hand knutna till våtmarker, kraftledningsgatan och andra miljöer som inte påverkas av exploateringen. Snarare kommer de åtgärder som föreslås i Vegestorps våtmark att förbättra förutsättningarna för bl.a. salamandrar, grodor, paddor och snok. Observationen av hasselsnok är gjord i Rollsbo våtmark där bl.a. habitatförstärkande åtgärder och bete återupptagits för att gynna denna art. Detta är inget som kommer att påverkas negativt av exploateringen. När det gäller hackspettar har detta tidigare kommenterats i ”PM - Kommentarer angående yttrande på samrådshandling” daterad 2017-03-21. Denna har ingått i underlaget för granskningen av planförslaget. Ovanstående hindrar inte att hela området kan upplevas som en helhet, men det innebär inte att hela området har avgörande betydelse för populationer av de arter som nämns i yttrandet.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

Planbeskrivning

- Förtydliganden av bergteknik
- Genomförandefrågor kopplade till trafikfrågor
- Upplag under kraftledning
- Motiv att frångå planprogram och landskapsbildsanalys avseende naturmark mot Rattgatan

Plankarta

- L-område har utgått
- Bestämmelse om kulör och glans har justerats
- Beräkning av byggnadshöjd vid allmän plats närmare än 6 meter har förtydligats

Utredningar

- Skötselplan har tagits fram
- PM avseende markarbeten och risker har tagits fram
- PM Hydrogeologi har uppdaterats

Avtal

- Avtal med fastighetsägare norr om planområdet som reglerar tillgänglighet för skrotning av block
- Åtgärder och finansiering för att säkerställa kapacitet och säkerhet i korsningar med motorvägsramper i Rollsbomotet och i korsningen mellan Rollsbovägen och Marstrandsvägen
- Miljökontrollprogram
- Skötselplan som reglerar utformning och skötsel av allmänna platser

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Planbestämmelse om dagvatten har tagits bort och ersatts med upplysning. Dagvatten regleras i exploateringsavtalet. Detta är en anpassning till Boverkets råd om planbestämmelser.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av planbeskrivningen

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att Utskottet för samhälle och utveckling godkänner planförslaget samt föreslår kommunfullmäktige att anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2019-10-17

Pernilla Olofsson
Enhetschef Plan

Kenneth Fondén
Projektkoordinator