

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS 2012/2062

Detaljplan för bostäder och förskola

KAREBY

Rishammar 2:2 m.fl.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
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 bostäder och förskola, Kareby, Rishammar 2:2 m.fl.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget daterat 2018-05-14 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 4 juni 2018 och den 15 juli 2018 i Stadshuset.

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER	3
REGIONALA ORGAN	6
KOMMUNALA NÄMNDER	7
FASTIGHETSÄGARE	9
BOENDE, ARRENDATORER.....	11
ÖVRIGA.....	11
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	13
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	13
FÖRSLAG TILL BESLUT	14

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras.

Under samrådet har inkommit åtta st. yttranden från statliga och kommunala nämnder eller verksamheter varav tre är skrivna av män och fyra är skrivna av kvinnor. När det gäller de tio yttrandena från privatpersoner och föreningar så är sju st. skrivna av män och sju st. skrivna av kvinnor (fyra yttranden är vardera skrivna av två personer, en man och en kvinna).

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen bedömer med nu kända förhållanden att detaljplaneförslaget kan accepteras och därmed inte kommer att prövas av Länsstyrelsen efter antagande. Trafikverket och Västtrafik efterfrågar ytterligare dialog avseende gångtrafik till busshållplats söder om Karebykrysset. SGI anser att deras synpunkter beaktats och har därmed inga kvarstående synpunkter. Polismyndigheten framför råd för att minska stölder och öka tryggheten i området.

Miljö- och byggnadsnämnden har framfört synpunkter angående buller, dagvatten och VA, miljön kring Krokebäcken, närhet till jordbruk, strålning från transformatorstation, energiförsörjning, storlek på villatomter och trafiksäkerhet. De har också angett hur tillstånd och dispenser ska hanteras vid utbyggnad.

Fastighetsägare, boende m.fl. har framfört oro för att ökad trafik kan innebära sämre trafiksäkerhet (främst kopplat till skolan och förskola samt vid livsmedelsbutiken) och sämre framkomlighet. Alternativ dragning från det nya bostadsområdet till Karebyvägen norr om Kareby Bil föreslås därför. Synpunkter har också framförts om dagvattenhantering (risk för översvämning), naturvärden vid Krokebäcken och att parkmark mot Rishammarsvägen inte förhindrar biltrafik. Fastighetsägare och arrendator till jordbruksmarken väster om planområdet befarar att utveckling av djurdrift och ekologiskt jordbruk kan komma att hindras.

Naturskyddsföreningen anser att det är bra att bygga i en befintlig tätort. De påpekar att tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar är viktigt. Föreningen är kritiska till byggnation på produktiv jordbruksmark, som de anser har högre allmänintresse. Det strider mot kommunens miljömål och inga alternativa lägen för bostäder har utretts. Lägre energiförbrukning borde eftersträvas för den nya bebyggelsen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Närboende har under granskningen ifrågasatt kapaciteten vid korsningen Prästvägen - Karebyvägens. Det gäller även säkerhet vid områdets tillfart, gångpassage över Prästvägen samt angöring till skola och förskola. Fastighetsägare och arrendator till jordbruksmark väster om området befarar att bostadsutbyggnaden hindrar framtida utveckling av deras verksamhet, t.ex. djurhållning och ekologisk odling.

Naturskyddsföreningen ifrågasätter att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bostäder. De anser också att kommunen bör kräva bättre energihushållning för bostäderna.

Från samrådet kvarstår synpunkt från en sakägare som anser att bredden bör ökas på gångstigen i planområdets sydöstra del.

För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS 2012/2062

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE

Länsstyrelsen 2018-07-12

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att detaljplaneförslaget kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om det antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Synpunkter på granskningshandlingen

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2018-07-04. SGI anser att ”geotekniska säkerhetsfrågor har beaktats på ett tillfredsställande sätt”. Länsstyrelsens delar SGI:s synpunkter. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2018-07-11. Trafikverket har ”inget att erinra mot själva planförslaget till dess utformning och innehåll”.

Trafikverket informerar samtidigt om statusen för projekt väg 168, del Ekelöv-Kareby, kapacitet och anslutning till Prästvägen samt Trafiksäkerhet.

I yttrandet bemöts också kommunens resonemang om trafiksäkerhet vid korsningen Karebyvägen/ Prästvägen. Trafikverket anser att ”den nuvarande placeringen av det södra busshållplatsläget på

Karebyvägen kan ifrågasättas. Trafikverket ser gärna att en dialog gällande hållplatsen förs mellan verket, Kungälv kommun och Västtrafik innan planen går för antagande”.

Länsstyrelsen anser att trafiksäkerhetsfrågan är viktig och bör lösas på ett tillfredställande sätt. Den frågan gör dock inget hinder för antagande av planförslaget. Det här aktuella planarbetet ger samtidigt ett bra tillfälle för berörda parter att genom dialog hitta en lösning eller en strategi för att hantera frågan på längre sikt.

Det är därför positivt att både Trafikverket och kommunen har adresserat frågan om trafiksäkerhet och båda parter medger vikten att föra dialog. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Arkitekt Saeid Erfan har varit både föredragande och beslutande i ärendet. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentar till Trafikverket nedan.

YTTRANDE

Försvarsmakten 2018-06-08

Försvarsmakten har inget att erinra

YTTRANDE

Statens Geotekniska Institut, SGI 2018-07-04

SGI:s ställningstagande

I yttrande, 2017-08-23, över samrådsunderlag uppmärksammade SGI att portryckets inverkan på stabiliteten vidare behövde studeras i det fortsatta planarbetet. Därtill sakade vi på plankartan de belastningsrestriktioner som föreslås i den geotekniska utredningen.

SGI har inför att planförslaget gick ut på granskning studerat en reviderad version av geotekniska utredning. Denna handling innefattar efter revidering ett utökat resonemang avseende portryck samt en känslighetsanalys, vilket vi samrådsyttrande eftersökte. SGI anser att frågeställningen ovan, gällande portryck, nu har utrett på ett fullgott sätt och vi har inga vidare synpunkter avseende stabiliteten för planområdet.

Vidare noterar vi att det på plankartan har införts belastningsrestriktioner i enlighet med de rekommendationer som återfinns i geoteknisk utredning.

Sammanfattningsvis anser SGI tidigare synpunkter beträffande geotekniska säkerhetsfrågor har beaktats på ett tillfredställande sätt och att SGI således inga kvarstående synpunkter gällande planförslaget.

YTTRANDE

Trafikverket 2018-07-11

Projekt väg 168, del Ekelöv-Kareby

Trafikverket har tidigare arbetat fram en vägplan för en ny förbindelse över väg E6, med syfte att avlasta väg 168. Projektet skulle vid genomförande medge en ny trafikplats på E6 i höjd med Grokareby, vilket skulle medföra ökade trafikflöden på väg 617. Det har i samband med projektet funnits planer på att bygga en cirkulationsplats i korsningen Karebyvägen/Prästvägen/väg 617.

Projektet Ekelöv-Kareby har under en period varit pausat på grund av felberäknade kostnadsuppskattningar. Under våren 2018 har Trafikverket gjort ett omtag i projektet och utreder nu alternativa dragningar till lägre kostnad. Trafikverket förbehåller fortsatt att en cirkulation i korsningen kan komma att byggas. Detta kommer dock inte fastställas förrän längre fram i den fortsatta projektprocessen.

Kapacitet och anslutning till Prästvågen

Trafikverket står fast i sin bedömning från samrådskedet att det trafikillskott som detaljplanen medger inte medför kapacitets- eller framkomlighetsproblem i korsningen Karebyvågen/Pråstvågen/våg 617. Trafikverket godtar även den föreslagna placeringen av ny anslutningsvåg till området från Prästvågen. Då orten Kareby klassas som tätbebyggt område har Kungålv kommun beslutsmandat gällande hastighetsgråns på Prästvågen.

Trafiksåkerhet

I planbeskrivningen står det att korsningen Karebyvågen/Pråstvågen kan upplevas som otrugg att passera för resenårer på våg till och från busshållplatsen i södergående riktning. Vidare har det framfårts önskemål om att höja sårkerheten, tryggheten och tillgångligheten för oskyddade trafikanter från planområdet. Trafikverket gör bedömningen att planförslaget kommer att generera ett ökat flåde av såväl biltrafik som gångtrafikanter.

I dagslåget uppgår den tillåtna hastigheten på Karebyvågen till 70 km/h. Trafikverket står fast vid att denna hastighetsgråns ska förbli med hänvisning till följande;

- Karebyvågen är utpekad som omledningsvåg och ska vara framkomlig för större trafikflåden, exempelvis till följd av olyckor eller ombyggnation på våg E6. Vid genomförande av projektet Ekelöv-Kareby kommer trafiken längs Karebyvågen att öka i samband med att ny trafikplats byggs på våg E6. Det är därför viktigt att vågens funktion och framkomligheten sårkerställs. Innan beslut fattas om byggnation av cirkulationsplats i korsningen Karebyvågen/Pråstvågen/våg 617 är Trafikverket restriktiva till större åtgårder i denna knutpunkt.
- Trafikverket har i två tidigare omgångar yrkat på avslag gällande ansåkan om hastighetssånkning till 50 respektive 60 km/h längs med Karebyvågen (våg 574). Detta framgår i Trafikverkets yttranden TRV 2016/59713 (30 juni 2016) och TRV 2017/64486 (29 augusti 2017). I båda yttrandena motiveras Trafikverkets ställningstaganden med att verket 2010 genomfårt hastighetsdåmpande åtgårder med en trafiksårkerhetshåjande effekt. Åtgårderna har bestått i breddning av refuger samt föråndrad linjemålning. I yttrandena framgår även Trafikverkets bedömning att en hastighetssånkning längs den aktuella stråckan sannolikt inte skulle få någon betydande trafiksårkerhetshåjande effekt. Då vågens utformning möjliggör hastighet om 70 km/h, anser Trafikverket att en sånkning av hastigheten skulle få en dålig efterlevnad och att oskyddade trafikanter riskerar att invaggas i en falsk trygghet.
- I december 2017 satte Trafikverket upp två ATK-kameror (hastighetskameror) nära korsningen i vardera körriktningen längs Karebyvågen. Enligt sjukhusrapporteringens skadegrådering (STRADA) har inga allvarliga incidenter rapporterats sedan ATK-kamerorna uppfårdes, och Trafikverket utgår därmed ifrån att de har haft, och har, effekt för trafiksårkerheten.
- Trafikverket gör även bedömningen att siktforhållandena är acceptabla för gångtrafikanter som ska korsa våg 574, liksom fordonstrafikanter som fårdas längs med vågen. Enligt STRADA har inga allvarliga incidenter med fotgångare inblandade rapporterats. De generella trafikreglerna om aktsamhet och varsamhet bör vara tillräckliga.

Trafikverkets åtgårder och fortsatta deltagande

Trafikverket planerar att inom kort genomfåra underhållsåtgårder vid korsningen för att återställa refugerna till befintligt skick.

Vidare delar Trafikverket kommunens bedömning att planförslaget kommer att generera mer fordonsoch gångtrafik, och att trafiksårkerheten bör sårkerställas. Det råder emellertid inte samsyn gällande vilka trafiksårkerhetshåjande åtgårder som behåvs, liksom vad effekterna av dessa blir. Trafikverket har som nämnt redan vidtagit åtgårder i form av ATK-kameror för att få ned hastigheterna längs Karebyvågen. Om fler åtgårder behåvs anser Trafikverket att Kungålv kommun bör återkomma med bredare resonemang och förslag för vidare dialog inför antagningsskedet.

Exempelvis anser Trafikverket att den nuvarande placeringen av det södra busshållplatsläget på Karebyvägen kan ifrågasättas. Trafikverket ser gärna att en dialog gällande hållplatsen förs mellan verket, Kungälvskommun och Västtrafik innan planen går för antagande. Det bör diskuteras huruvida det nuvarande hållplatsläget är lämpligt, vad som händer med hållplatsen på sikt vid genomförande av projektet Ekelöv-Kareby, samt om hållplatsen eventuellt kan behöva omplaceras till följd av detaljplanläggningen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Fortsatt dialog med Trafikverket och Västtrafik kommer att ske avseende trafiksäkerhetsbärande åtgärder för gående till den södra busshållplatsen.

REGIONALA ORGAN

YTTRANDE

Västtrafik AB 2018-06-29

Västtrafik har tagit del av granskningshandlingen för Rishammar 2:2 m.fl. Kommunens syfte med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder och förskola i Kareby i en etappvis utbyggnad om totalt mellan 170 - 190 nya bostäder vilket innebär ett tillskott av invånare i orten med mellan 600 - 800 personer utöver dagens ca 300. Syftet med planen är att stärka Karebys om service ort och förbättra möjligheterna till utökad service och kollektivtrafik.

Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till redan befintlig kollektivtrafik. Genom att bygga i närheten av befintlig kollektivtrafik ges förutsättningar för ett utökat underlag. Det är även positivt med skola och förskola lokaliserade i nära anslutning till hållplats Kareby Vägskäl utmed väg 574 då det ger goda möjligheter att använda kollektivtrafiken för pendling bl.a. till/från arbetsplatserna de utgör. Kareby ligger utmed väg 574 där framförallt lokal kollektivtrafik mellan centralorten Kungälv och Kode trafikerar. Den mer omfattande linjetrafiken i det prioriterade stråket (Från regionens Trafikförsörjningsprogram trafikerar istället ute på E6:an och Bohusbanan).

För att fler ska välja kollektivtrafiken är det viktigt att säkerställa att de som förväntas resa med denna enkelt kan hitta, och ta sig tryggt till och från hållplatserna. Tydliga gång- och cykelstråk till och från hållplatser och andra lokala målpunkter, trafiksäkra passager för oskyddade trafikanter osv är också viktigt för att öka andelen hållbara transporter. Gångavstånd till hållplatserna är en annan viktig faktor, där 400- 600 m kan anses attraktivt i denna typ av planerad bebyggelse. Detta avstånd uppnås i delar av planområdet.

Västtrafik vill även påpeka att det kan vara bra om detaljnivån gällande kollektivtrafiken i planförslaget hålls nere då denna inte är statiskt, utan kan förändras avseende t.ex. turtäthet och linjenummer.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Fortsatt dialog med Trafikverket och Västtrafik kommer att ske avseende trafiksäkerhetsbärande åtgärder för gående till den södra busshållplatsen.

YTTRANDE

Polismyndigheten 2018-06-14

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inget att erinra gentemot den detaljplan som finns för Rishammar, Kareby.

Flera av de synpunkter, gällande framförallt trafiksituationen när bebyggelse utökas, som vi har åsikter om finns ju med som beaktande i den föreslagna detaljplanen.

När det gäller själva bostadsområdet är det bra om man tänker på hur man placerar parkeringar och cykelställ i förhållande till bostadshusen så att det från fönstren går att överblicka över dessa ytor med tanke på

stöder. Även tänka på att inte plantera för mycket träd och buskar så att dessa skymmer överblicken från bostäderna.

Belysning och siktlinjer är viktiga för att förebygga brott.

Belysning i området är också av stor vikt för tryggheten hos de boende. Bra belysning i området är ett måste så att det inte uppstår mörka platser som upplevs som otrygga och skapar olustkänsla att vistas på.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Polismyndighetens synpunkter har överlämnats till byggherren. Synpunkterna om trygghet och stöldrisker vad gäller fönstersättning, vegetation och belysning med mera beaktas vid planens genomförande. Planens överordnande idé med markbostäder med entréer mot gatan torde ge goda förutsättningar för ett tryggt och säkert område.

YTTRANDE

Lantmäteriet 2018-07-10

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ingen erinran

Delar av planen som bör förbättras

Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek bör ändras från e till d i enlighet med Boverkets allmänna råd.

Exploateringsavtalets hudsakliga innehåll redovisas på ett fullgott sätt enligt PBL 4:33 sista stycket. De åtagande som exploatören har för fastighetsbildning och kostnader för detta, samt de övriga ekonomiska åtagande som exploatören har enligt avsnittet Ekonomiska konsekvenser, bör dock även redovisas under avsnittet Avtal och överenskommelser. På så sätt blir det tydligare för en framtida fastighets- eller bostadsrättsköpare i området att förstå vad de själva respektive exploatören ska stå för.

Information

Precis som det står i planbeskrivningen håller en del gränser som berör planförslaget på att fastighetsbestämmas. Detta görs i ärende O172564 som är under handläggning. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken är då att antingen en del av kvartermarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Det kan därför vara lämpligt att avvakta med an-tagandet av detaljplanen tills lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbestämmelsen om fastighetsstorlek ändras enligt Lantmäteriets synpunkt. Pågående fastighetsbestämning förutsätts vara klar före planens antagande. Avsnittet Avtal och överenskommelser kompletteras med en hänvisning avseende ekonomiska åtaganden.

KOMMUNALA NÄMNDER

YTTRANDE

Miljö- och byggnadsnämnden 2018-06-19

Nämnden har tagit del av granskningshandlingar gällande detaljplan för Risshammar 2:2 och anser att:

1. Detaljplanen bör inte antas förrän det finns tillräckligt dimensionerade vatten- och avloppsledningar att ansluta området till.
2. Information om hur dagvattenhanteringen ska anläggas och utföras bör införas i plankartan. Kanske i form av en hänvisning till VAD-utredningen i plankartan.

3. Miljö- och byggnadsnämnden har i tidigare planer lyft frågan om behovet av ett mer strategiskt arbete med buller inom kommunen och vidhåller behovet av detta.
4. Detaljplanen behöver förtydliga och beskriva vad exploateringen med ökad trafik lokalt till följd innebär för den befintliga bebyggelsen ur bullerhänseende.
5. Planbestämmelser och planhandlingar behöver tydligt redovisa vilka bullerriktvärden som gäller inom planen, både för fasad, uteplats och förskola (fasad och gård).
6. Bostädernas placering bör i första hand planeras så att man klarar en god ljudmiljö och därmed tidigare riktvärde på 55 dB(A) i trafikbullerförordningen. I andra hand bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå klaras.
7. Om kvarteretsmarken närmast Krokebäcken/Prästvägen bebyggs ska de beredas gemensam uteplats på gården närmast i norr. Det bör finnas med som en planbestämmelse i plankartan och beskriva var eventuella störningsskydd behövs för buller och därmed t.ex. reglera att ”Gemensam bullerskyddad uteplats ska/får anordnas i området, för uteplats gäller att ekvivalentnivån inte överstiger 50 dB(A) och maximalnivå 70 dB(A)”.
8. Bullerriktvärden som används för förskolans fasader behöver specificeras. I dagsläget överskrider 55 dB(A) längs hela långsidan mot Prästvågen och behöver hanteras. Eventuella skyddsåtgärder behöver tas upp och beskrivas i planhandlingarna.
9. Större delen av förskolegården behöver klara 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.
10. Planbestämmelse om att inte plank får uppföras inom förskoleområdets prickmark bör vara undantaget behov av bullerskydd.
11. Bullerutsatt område på förskolegården mot Prästvågen bör inte räknas in i friytans storlek utomhus och detta bör kommenteras i planbeskrivningen.
12. En friyta på minst 35 m² per barn behöver eftersträvas då närliggande naturområde inte ligger i direkt anslutning till förskolan. Friyta ska ordnas före parkeringsyta om utrymmet inte är tillräckligt.
13. Den redovisade översvämningensrisken i delar av området och kravet på markhöjning gör att miljö- och byggnadsnämnden är tveksamma till att den delen av planen är lämplig för byggnation. Sammantaget med bullersituationen i den här delen av planen avstyrker vi byggnation av bostäder i kvarteretsmarken längs Krokebäcken.
14. Högt exploateringsstal nära jordbruksmark och den omedelbara närheten till jordbruksmarken kommer medföra klagomål på jordbruksverksamheten och eventuell djurhållning. Miljöenheten anser planen bör omformas med större hänsyn till störningsriskerna.
15. Skyddsavståndet mellan transformatorstation och bostäder/lekplatser/förskola behöver vara tillräckligt stort så att exponering för elektromagnetisk strålning understiger 0,2 µT.
16. Miljö- och byggnadsnämnden anser att en mer hållbar energiförsörjning av byggnaderna är möjlig.
17. Exploatören ansvarar för att befintlig blyinfattad telekabel hanteras på ett miljömässigt tillfredsställande sätt. Åtgärderna är anmälningspliktiga och miljöenheten i Kungälv kommun ska kontaktas i god tid innan arbete med flyttning eller borttagande utförs.
18. Om befintliga stenmurar behöver flyttas eller tas bort kan detta kräva dispens från det generella biotopskyddet. Exploatören ansvarar för att Länsstyrelsen kontaktas i sådana fall.
19. Anläggning av tillfartsväg över Krokebäcken och eventuellt annan påverkan på naturmiljön anmäls av exploatören till Länsstyrelsen.
20. e1= minsta fastighetsstorlek 750 m² är lite för en villatomt. Detta bör vara 1000 m² vid max 4,5 m takhöjd.
21. Dagvattnet skall omhändertas lokalt via öppna diken. Dock finns ingen restriktion mot att kulvertera diket och utöka infarten till egna fastigheter vilket innebär att systemet ej fungerar, jämför Ställets villaområde.
22. Det bör finnas en skyddad angöring till skola/vård för hämtning och lämning av barn.
23. Ytor bör avsättas för omhändertagande av snö.
24. Notera att gemensamhetslokal skall byggas, i annan text står ”eventuellt byggas”.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Utbyggnad av övergripande vatten- och avloppsledning samt de som förutsätts byggas ut inom området ingår i planens exploateringsavtal. Information om dagvatten finns på plankartan och utbyggnaden regleras i avtal.

Ett strategiskt arbete med bullerfrågor kan med fördel genomföras. Ett övergripande arbete kan dock inte drivas som en del av aktuellt planarbete. Berörda förvaltningar, nämnder m.fl. bör informeras om behovet.

Framräknat till år 2030 beräknas trafiken på Prästvågen vara 2 300 fordonsrörelse per ÅDT. Trafikutredningen som hör till detaljplanen innehåller en bedömning av den trafikökning som utbyggnaden innebär. Totalt beräknas 900 fordonsrörelser

tillkomma per årsmedeldygn (ÅDT). Av dessa beräknas 80 % riktas västerut och 20 % österut. Ökningen för befintliga bostäder, som ligger öster om planområdet, blir därmed cirka 8 %. Detta ger en bullerökning på under en decibel.

I planarbetet har eftersträvat att klara 55 dBA ekvivalent nivå vid bostadsfasad. Av cirka 180 bostäder överskrids detta vid sju bostäder (ca 4 %). Det håller sig väl inom gällande riktvärde max 60 dBA. På åtta uteplatser överskrids gällande riktvärde 50 dBA. För dessa avses uteplats på andra sidan byggnaden, där riktvärdena klaras. Uteplatser kan också skapas på gemensamma friytor med goda bullervärden. Då värdena enligt förordningen (SFS 2017:359) klaras, krävs inte planbestämmelser om buller.

Förskolans form och disposition får studeras vid utbyggnad så att 50 dBA klaras. Bestämmelse att plank inte får uppföras gäller endast väster om byggrätten. Bestämmelsen motiveras av att området ska upplevas tryggt och välkomnande. Norr om förskolan möjliggörs ytor för utevistelse om ca 30 m² per barn med nivåer som klarar 50 dBA. Naturmarken ligger inom cirka 100 meter och är detaljplanelagd för allmän plats park/grönområde. Den nås med gångstig separerad från fordonstrafik. Det har därför bedömts vara väl tillgängligt. Som framgår ovan kan plank uppföras utefter södra fastighetsgränsen om så erfordras för att utöka friytor med högst 50 dBA.

De markhöjder som redovisas mot Krokebäcken har säkerställts i planen med stöd av den geotekniska utredningen.

I arbetet med planen har en genomgång av de störningar som finns och som kan uppkomma med tanke på jordbruksverksamhet. Med de kompletterande åtgärder som lades in efter samrådet, är slutsatsen att störningarna ska ligga inom de gränser som får anses acceptabla.

Strålning från transformator kommer inte att överskrida gällande riktvärde med redovisad placering.

Uppvärmningsform och energiprestanda kan inte regleras i detaljplan. Flertalet byggnader förutsatt uppföras sammanbyggda, vilket minskar omgivningsytan. En väl sammanhållen bebyggelse hushållar med mark, minskar transportavstånd och ökar närhet till kollektivtrafik. Härutöver ansvarar byggherren för en god lösning ur energisynpunkt.

Byggherren har delgivit information om anmälnings- och tillståndsplikt avseende telekabel och intrång i biotopskydd med mera.

Planen reglerar att villatomterna ska omfatta minst 750 m². Genom form och omfattning av de ytor som avses nyttjas för villatomter, kommer storleken variera mellan 750 och 1100 m². Olika behov och önskemål kan därmed tillfredsställas.

Dagvattenutredningen har tagit fram ett förslag som tar god hänsyn till förväntat högre regnmängder. Utbyggnad kommer att ske genom byggherren och framtida skötsel skötas gemensamt i området.

Yta för angöring för att lämna och hämta barn vid förskolan har avsatts inom kvartersmark. Närmare utformning får studeras vid utbyggnad, så att säkerheten optimeras.

Ytor för omhändertagande av snö redovisas i planförslaget.

Gemensambetslokaler möjliggörs i detaljplanen, men är inget. Uppförande och framtida drift regleras i gemensambetsanläggning som avses bildas.

FASTIGHETSÄGARE

YTTRANDE

Fastighetsägare Rishammar 2:2, 2018-06-10 och 2018-06-11

Fastighetsägaren anser att vägnätet kring Karebykrysset och Prästvågen är alltför klen. Till detta kommer trafik vid utbyggnad av skola, nya bostäder och förskola. Fastighetsägaren befarar därför en ofantlig trafikökning, som medför svårighet att passera Prästvågen för de som redan bor i området. Tillfart till området förslås därför dras bortanför Kareby Bil. Antalet bostäder föreslås bli färre. Fastighetsägaren undrar hur markhöjning på upp till 1,5 m påverkar omgivande fastigheter. I delar av området förekommer redan problem vid rikliga regnmängder. Vilka åtgärder avses tas för att säkerställa att området inte blir vattensjukt i framtiden?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I trafikutredningen, som ligger till grund till detaljplanen, har en uppräknig för allmän trafikökning gjorts med utgångspunkt från de trafikräkningar som är genomförts. Beräkningarna utgår från när mätningarna utfördes och räknas upp med förväntad trafikökning fram till år 2030. Utöver allmän trafikökning har förväntad trafik till och från bostäder och förskola inom planområdet tagits med. I trafikutredningen har en analys av korsningen mellan Prästvågen och Karebyvågen gjorts med utgångspunkt från beräknad trafik 2030. Kapaciteten beräknas bli 0,42 där 1,0 innebär fullt utnyttjad kapacitet (d.v.s. 42 % av full kapacitet utnyttjas). Vården under 0,6 bedöms utgöra god framkomlighetsstandard. Vågdragning norr om Kareby Bil innebär en vägförlängning och sämre koppling mellan boende inom planområdet och övriga delar av Kareby. Det innebär också passage över en fastighet, som kommunen och byggherren inte råder över.

Föreslagna uppfyllnader har beräknats geotekniskt, så att skred inte ska uppstå. Skador på människor, byggnader eller hinder för vattenflödena ska därmed inte riskeras. Vattenflödena har beräknats med hänsyn till de ökade regnmängder som beräknas kunna uppstå framöver. Dimensioneringen har gjorts utifrån högre mängder än vad som de krav som annars ställs inom kommunen. Bland annat beräknas systemet klara de värsta regn som kan förväntas på 100 års sikt. Detta ska säkerställas avskärande diken samt fördröjningsmagasin och -dammar. Ledningsnätet för dagvatten ska också dimensioneras efter dessa utgångspunkter.

YTTRANDE

Fastighetsägare Rishammar 5:12, 2018-06-12

Fastighetsägarna har bott i området i 10 år och båda bilpendlar. De har noterat trafiksituationen vid skolan samt vid korsningen Gamla E6/Våg 574 och Prästvågen ofta är hårt belastad speciellt vid hämtning och lämning vid skolan. De har egna barn och är oroliga för säkerheten genom förväntad trafikökning. De anser därför att det vore bättre med utfart direkt mot Gamla E6/Våg 574 mellan Kareby Bil och kyrkan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En säker trafik vid skolan är mycket angeläget. Detta ingår dock inte i detaljplanen, utan får hanteras i den fortsatta utvecklingen av skolan. Ett positivt tillskott som tillkommer genom planens genomförande är att övergångsstället vid planområdets anslutning till Prästvågen kommer att utformas med upphöjning. Detta gör gångpassagen säkrare och minskar hastigheten kring skolan. Angående förslag till alternativ tillfart se ovan kommentar till Fastighetsägare Rishammar 2:2.

YTTRANDE

Fastighetsägare Rishammar 5:13 2018-06-12

Fastighetsägarna anser att det är väldigt bra att förslaget nu innebär att trafik inte dras via Rishammarvågen. De befarar dock att det fortfarande kommer att vara möjligt att köra den vågen, då nu föreslagen parkmark har samma bredd som tidigare våg. Fastighetsägarna ifrågasätter därför att de garanteras Rishammarvågen inte i praktiken blir en genomfört.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Plankartan och planbestämmelserna redovisar "PARK", vilket förhindrar all fordonstrafik som inte rör grönytans skötsel. Även gällande plan för befintlig bostadsbebyggelse vid Rishammarvågen anger park/ grönområde i anslutning till parkmarken i aktuell del planområdet.

YTTRANDE

Fastighetsägarna Rishammar 4:1, 2018-07-13

Fastighetsägarna känner en stark oro över hur redovisad bebyggelse kommer att påverka deras gårds framtid. På denna bedrivs ekologiskt jordbruk, vilket medför risker med allergener och lukt till det nya området.

De ifrågasätter att traktorstigen på deras mark inräknas i avståndet till bostäderna. De vill kunna nyttja sin mark på annat sätt i framtiden för odling eller djurhållning. De anser därför att avståndet till bostäder ska räknas från fastighetsgränsen. Detta gäller även möjlighet eventuell framtida hästhållning, som de inte anser ska begränsas till andra ytor inom den egna fastigheten. Fastighetsägarna vill också diskutera möjlighet att avstycka tomter om möjligheten till hållbart jordbruk försvinner. Detta då avstyckningen inte är möjligt idag då marken är klassad som jordbruksmark.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I arbetet med planen har en genomgång av de störningar som finns och som kan uppkomma med tanke på jordbruksverksamhet. Med de kompletterande åtgärder som lades in efter samrådet, är slutsatsen att störningarna ska ligga inom de gränser som får anses acceptabla.

YTTRANDE

Fastighetsägare Rishammar 5:7, 2018-07-15

Fastighetsägaren är orolig för att det ska bli en förbindelse för biltrafik mellan Rishammarvägen och redovisad bebyggelse inom planområdet. Bilförbindelsen är borttagen i den nya handlingen, men området har fortfarande samma bredd. Varför läggs utökas inte tomterna som gränser till grönområdet?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Plankartan och planbestämmelserna redovisar "PARK", vilket förhindrar fordonstrafik som inte rör grönyttans skötsel. Även gällande plan för befintlig bostadsbebyggelse vid Rishammarvägen anger park- och grönområde i anslutning till denna parkmark. Syftet med parkmarken är att man ska kunna röra sig till fots och cykel mellan befintliga och nya bostäder.

BOENDE, ARRENDATORER

YTTRANDE

Arrendator Rishammar 4:1 2018-07-12

Arrendatorn anser med hänvisning till PBL och miljöbalkens bestämmelser att avståndet mellan de nya bostäderna och åkermarken fortfarande är för litet. En skyddszon behövs därför.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I arbetet med planen har en genomgång av de störningar som finns och som kan uppkomma med tanke på jordbruksverksamhet. Med de kompletterande åtgärder som lades in efter samrådet, är slutsatsen att störningarna ska ligga inom de gränser som får anses acceptabla.

ÖVRIGA

YTTRANDE

Boende Lönnebanken 3:4, 2018-06-12

Fastighetsägaren frågar om trafikutredningen tagit fram till all utökning av trafik till förskoleverksamheten och hur man tar hänsyn till bl.a. oskyddade trafikanter vid hämtning och lämning. Vidare ställs frågan om hur behovet av skola säkerställs. Fastighetsägaren hoppas att tillräcklig hänsyn tas till naturvärden vid bäcken, t.ex. avseende laxöring, vid nya tillfarten till Prästvågen. Som alternativ framförs utfart direkt till Gamla E6/Väg 574.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Trafikutredningen har beräknat hur stor trafiken till och från förskolan kan förväntas bli utifrån erfarenhet av andra förskolor och antalet avdelningar som möjliggörs i planen. Behovet av skolplatser ses fortlöpande över inom kommunen. Ansvariga för detta har deltagit i planarbetet och har med det behov som planens utbyggnad kan beräknas till i planeringen för Kareby. Förekomsten av örning har konstaterats i naturinventeringen. Åtgärder föreslås i planförslaget för att säkerställa att den inte skadas av utbyggnaden i och kring bäcken. Byggherren kommer att ansöka om dispens för biotopskydd med hänsyn till örningen. I samband med detta kommer villkor fastställas för hur utbyggnaden ska ske. Jämför yttrande från Miljö- och byggnadsnämnden ovan. Vägdragning norr om Kareby Bil innebär en vägförlängning och sämre koppling mellan boende inom planområdet och övriga delar av Kareby. Det innebär också passage över en fastighet, som kommunen och byggherren inte råder över.

YTTRANDE

Boende Rishammar 5:23, 18-06-12

Fastighetsägaren anser att det är kul med mer byggnationer i Kareby, men är skarpt kritisk emot in- och ut-fart vid skolan. Det måste vara det absolut sämsta alternativet säkerhetsmässigt, då väldigt många barn rör sig i detta område. Fastighetsägaren föreslås därför att tillfarten dras från Gamla E6/Väg 574 mellan Kareby Bil och kyrkan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

En säker trafik vid skolan är mycket angeläget. Detta ingår dock inte i detaljplanen, utan får hanteras i den fortsatta utvecklingen av skolan. Ett positivt tillskott som tillkommer genom planens genomförande är att övergångsstället vid planområdets anslutning till Prästvågen, kommer att utformas med upphöjning. Detta gör gångpassagen säkrare och minskar hastigheten kring skolan. Angående förslag till alternativ tillfart se ovan kommentar till Fastighetsägare Rishammar 2:2.

YTTRANDE

Boende Rishammar 5:9, 2018-07-10

Fastighetsägarna anser att en ny trafikmätning bör göras, då mer trafik passerar Prästvågen och Karebyvägen idag. Skolor, livsmedels- och bilaffärer samt bilverkstad har fått fler besökare. De anser också att godshantering till butikerna är farlig genom backningsrörelser, avlastning direkt på vägen och köer som uppstår. Problemet är störst under rusningstrafik och blir större med ökad trafik till de nya bostäderna. Fastighetsägarna anser därför att Korsningen mellan Gamla E6/Väg 574 och Prästvågen måste få en ny utformning, som också kopplas till motorvägen. Även utfarten från de kommande bostäderna måste ses över. Trafikåtgärderna måste vara klara innan området byggs ut.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Vid eventuellt framtida motorvägsnot kommer Trafikverket att ansvara för att korsningen anpassas till ökad trafik. Kommunen kommer att delta i detta arbete. Trafikverket ansvarar för samråd och granskning för förslag till vägplan, vilket innebär att boende i Kareby får insyn i processen för ett nytt mot. Angående förslag till alternativ tillfart samt förslag till alternativ tillfart se ovan kommentar till Fastighetsägare Rishammar 2:2.

YTTRANDE

Naturskyddsföreningen 2018-07-15

Föreningen anser att det är bra att utbyggnaden görs i en befintlig tätort med tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelväg till Kungälv. Det är viktigt att även kollektivtrafiken förbättras, för att uppnå minskad bilanvändning och att gång- och cykelvägarna byggs ut samtidigt som bostadsbyggnationen.

Föreningen är kritisk till ytterligare byggnation på produktiv jordbruksmark. De hänvisar till PBL och Miljöbalken, som bl.a. anger att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för väsentligt allmänintresse om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Föreningen anser att det är anmärkningsvärt att kommunens egna miljömål "Ett rikt odlingslandskap" från 2010 inte uppfylls. Jordbruksmark är en begränsad resurs och behovet av att säkra livsmedelsförsörjningen har ökat. Markbehovet hänger också samman med behovet av kunniga jordbrukare. Som alternativ nämner föreningen området sydost om Prästvågen mot Diseröd. De hänvisar till MÖD, som anger att en ordentlig utredning om alternativ ska tas fram samt att ribban i praxis för "brukningsvärd jordbruksmark" är låg.

Föreningen vidhåller synpunkten i samrådet att husen ska byggas som passivhus och/eller plusenergihus för att klara EU:s mål om 20 % minskad energiförbrukning 2020. Boverket har lagt fram förslag för hur detta ska kunna uppnås. Föreningen hänvisar till andra kommuner och anser att Kungälv kommun skall utarbeta en strategi för detta ska säkerställas vid markanvisning av kommunal mark. Det är viktigt att husen placeras och utformas på ett sätt så att solenergi kan nyttjas på ett bra sätt för fönster och solfångare.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I översiktsplanen 2010 bedömdes att bostäder är ett prioriterat allmänt intresse på inom aktuellt planområdet. Bostadsbyggandet fördes 2013 in som allmänt intresse i PBL för att tydliggöra kopplingen mellan planläggning i PBL och möjligheterna att tillgodose det kommunala bostadsförsörjningsbehovet. Det allmänna intresset av bostadsbyggande har således stärkts sedan översiktsplanen antogs. Behovet av bostäder har de senaste åren blivit ytterligare påtagligt. Byggnationen motiveras även av behovet av att stärka Kareby som serviceort. Läget i anslutning till bl.a. god kollektivtrafik och annan service har också påverkat valet av aktuellt läge. Kommunen kan inte ställa högre krav än Boverkets byggregler, BBR vad avser energianvändning. Naturskyddsföreningens synpunkter har delgivits byggherren för kännedom.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Planbestämmelse om fastighetsstorlek och byggnadsarea på tomter för friliggande byggnader har delats i två bestämmelse. Sakinnehållet är oförändrat.
- Genomförandeavsnittet i planbeskrivningen har kompletterats om ekonomiska åtagande i avtal.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende säker gångpassage på Prästvågen, så att det framgår att denna blir upphöjd, vilket minskar bilarnas hastighet på och i anslutning till passagen.

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

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Fastighetsägare Rishammar 2:43	Gångstigens bredd	Samråd
Fastighetsägare och arrendator Rishammar 4:1	Bostäderna kan hindra utveckling av angränsande jordbruk	Samråd och granskning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att kommunstyrelsen godkänner planförslaget samt föreslår kommunfullmäktige att anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2018-10-03

Pernilla Olofsson
Enhetschef Plan

Kenneth Fondén
Projektkoordinator