



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2024/0947
2025-05-08



Ändring av

Detaljplan för

Rollsbo Företagspark, "Etapp VI"

I Rollsbo, Kungälv kommun

PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

ÄNDRING AV DETALJPLAN

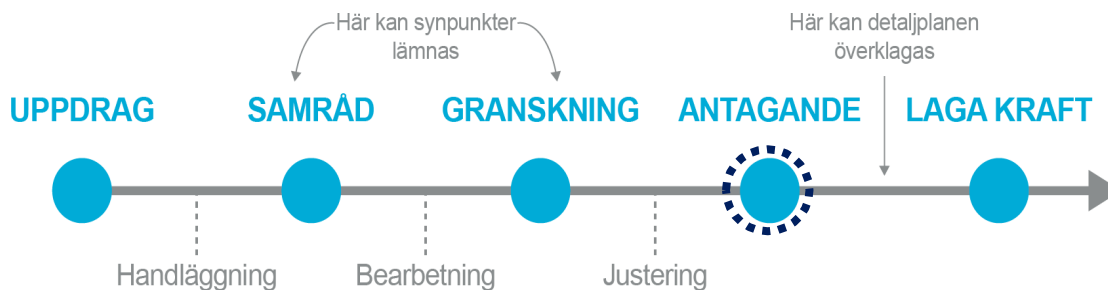
Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och förändring av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Ändring kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, inte innebära betydande miljöpåverkan och uppfylla Plan- och bygglagens krav på tydlighet.

Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planbestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter.

Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. De synpunkter som har inkommit i samrådet sammanställs och bemöts av kommunen i en så kallad samrådsredogörelse, som redovisas tillsammans med planhandlingarna i granskningen. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4. ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor vinner detaljplanen laga kraft.

FÖRÄNDRINGAR AV PLANFÖRSLAGET

Inför granskning tydliggjordes planförslaget avseende förutsättningar och förändringar kopplade till miljö samt säkerhet och hälsa. Planbeskrivningen kompletterades med förutsättningar avseende dagvatten och skyfall samt resultat hämtade ur PM Geoteknik – Rollsbo 3.0 Etapp 1a, Norconsult, 2024-05-08.

Inför antagande har planförslaget genomgått mindre redaktionella justeringar, med fokus på ökad tydlighet för ytor där egenskapsbestämmelsen *"Marken får inte bebyggas"* utgår. Det har klargjorts att högsta byggnadshöjd genomgående utökats till 12 meter.

Egenskapsbestämmelsen *"Utfart får inte anordnas"* utgår för fastigheter inom kvarteret Rotorn som angränsar Rattgatan.

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med ändringen är att ytterligare utvidga verksamheter inom Rollsbo industriområde genom att tillåta en högre exploateringsgrad för fastigheterna inom Kv. Rotorn samt för Kondensatorn 3, 5 och 6.

Ändringens syfte ryms inom gällande plans syfte, ”[...] att pröva en utvidgning av Rollsbo industriområde åt nordväst samt att reglera markanvändningen inom planområdet.”.

GEOGRAFISKT LÄGE

Ändringsområdet är beläget i Rollsbo, cirka tre kilometer nordväst om Kungälv centrum, sydväst om väg E6 och nordöst om Ytterby och Bohusbanan. Befintlig detaljplan omfattar Rattgatan och Signalgatan, Kv. Rotorn samt Kondensatorn 3, 5 och 6.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet är cirka 68 000 kvadratmeter stort och består av fastigheter som ägs av privata markägare.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	andra kvartalet 2024
Granskning	fjärde kvartalet 2024
Antagande	andra kvartalet 2025
Laga kraft	andra kvartalet 2025

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra kvartalet 2025.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har underlag och utredningar tagits fram, framgår i avsnittet ”Planeringsunderlag”. Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning, ändring av detaljplan (denna handling)
- Plankarta, ändring av detaljplan
- Gällande plankarta med bestämmelser och tillhörande planbeskrivning samt illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna ändring av detaljplan påbörjades hösten 2023. Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Genomförandetiden är satt till 5 år eftersom ändringen omfattar en utökad exploateringsgrad för befintliga verksamheter med aktuellt behov att utvecklas.

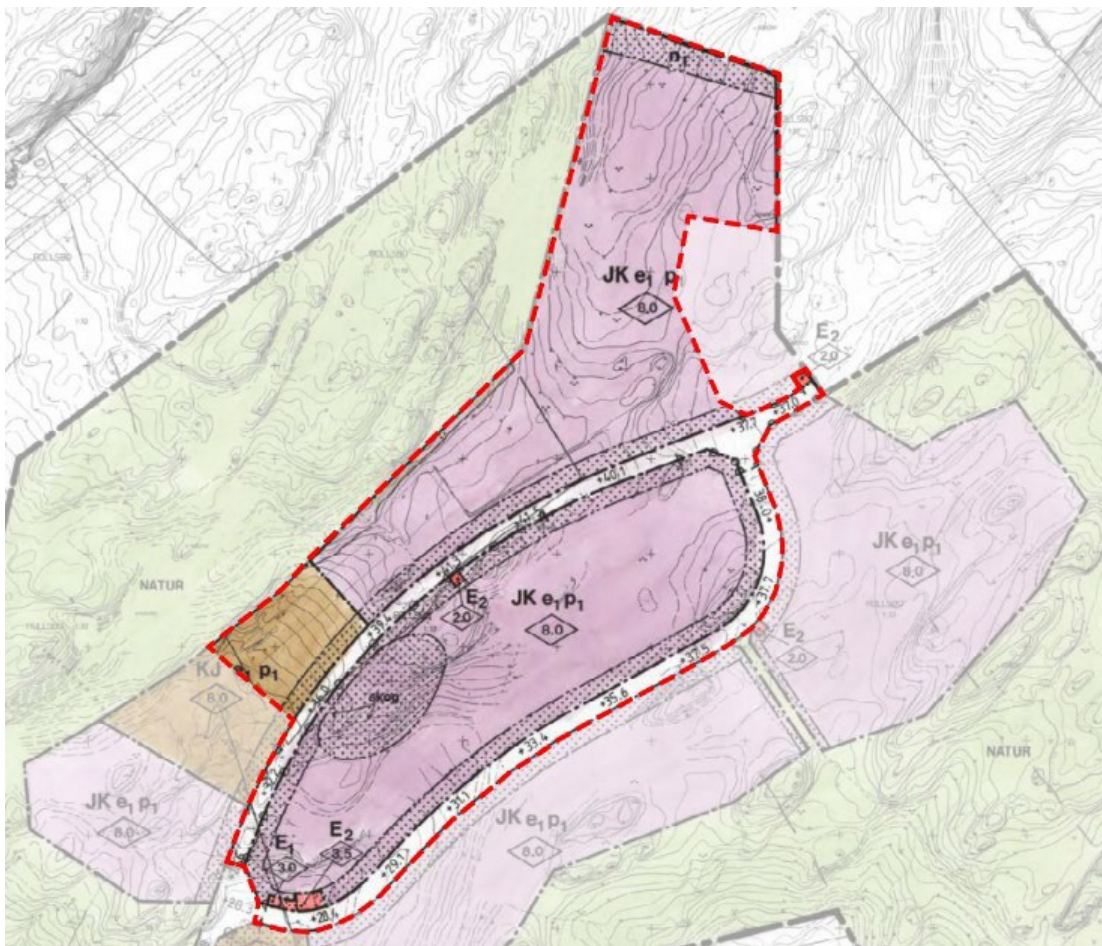
PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

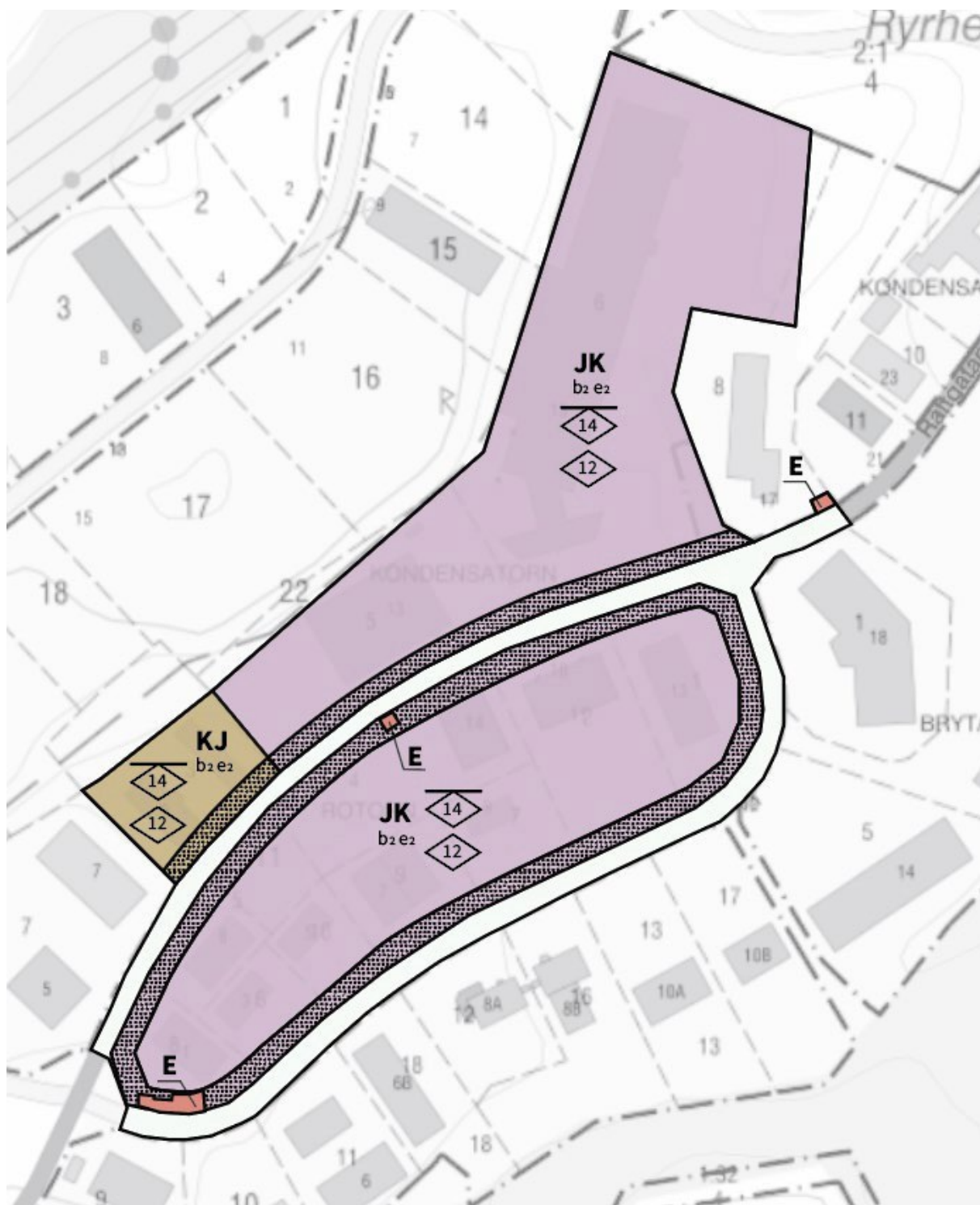
Ändringen omfattar redan ianspråktagen kvartersmark för industri och kontor. Med ändringen av detaljplanen föreslås en utökad utnyttjandegrad, från en högsta tillåten byggnadsarea motsvarande 33 procent av fastighetsarean, till 50 procent av fastighetsarean.

Ändringen av detaljplanen föreslår även att bestämmelser om markens anordnande avseende mark och vegetation tas bort, då de inte längre är aktuella eller relevanta. Mark som inte får bebyggas, som sammanfaller med borttagna bestämmelser om markens anordnande, utgår.

Vidare föreslår ändringen att bestämmelser kopplade till placering, utformning och utförande justeras. Ett minsta avstånd som en byggnad ska placeras från gräns till annat tomt tas bort för att tillåta byggnation över fastighetsgräns. Avslutningsvis föreslår ändringen en justering av bestämmelse för högsta byggnadshöjd, som utökas från åtta till tolv meter. Fastigheterna förses med en tilläggsbestämmelse om en högsta nockhöjd på 14 meter, vilket samspelar med utformningen i angränsande detaljplan för Rollsbo Västerhöjd.



Ändringsområde, markerat i rött.



Ändringens innebörd för byggrätt inom planområdet.



Exempel på möjlig utbyggnad till följd av detaljplaneändringen. Tillkommande bebyggelse redovisas med mörkare yta.

MOTIV TILL ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

Syftet med ändringen är att ytterligare utvidga verksamheter inom Rollsbo industriområde genom att tillåta en högre exploateringsgrad för fastigheterna inom Kv. Rotorn samt för Kondensatorn 3, 5 och 6.

Nedan motiveras de justeringar och tillägg till planbeskrivningen som föreslås med denna ändring av detaljplanen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

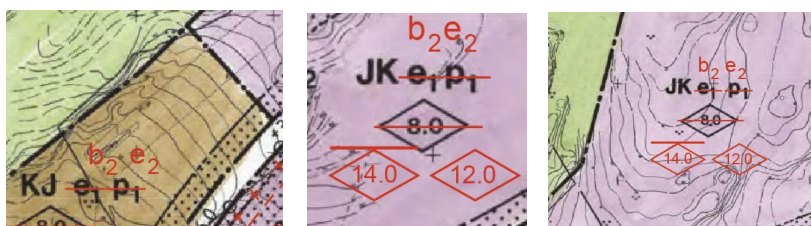
Gällande bestämmelse som tas bort:

- e₁** **Högst 1/3 av fastighetsarean får bebyggas**
Bestämmelsen tas bort och utgår med denna ändring av detaljplanen. I stort sett alla fastigheter inom ändringsområdet är maximalt utnyttjade enligt gällande bestämmelse, vilket motverkar ändringens syfte, att ytterligare utvidga verksamheter.

Ersätts med ny bestämmelse:

- e₂** **Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean**
Genom att lägga till egenskapsbestämmelsen om en ökad utnyttjandegrad kan ändringens syfte att ytterligare utvidga verksamheter uppnås.

Oavsett utvidgningens omfattning ska parkering lösas inom fastigheterna och lastning och lossning av transporter ska ske inom fastigheterna.



Delar av gällande plan som ersätts med nya bestämmelser om utnyttjandegrad, markerade i rött

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Gällande bestämmelse som delvis tas bort:



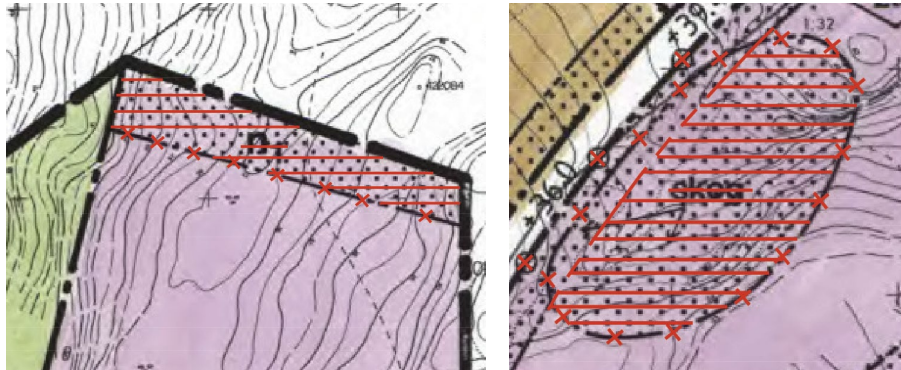
Marken får inte bebyggas

Justeringen i plankartan, av de ytor som begränsar kvartersmarkens utnyttjande genom att inte låta den bebyggas, anpassas efter dagens förutsättningar och görs för att utöka möjligheten att ytterligare utvidga verksamheter.

Inom den del av plankartan som regleras med "Skog", tas bestämmelsen om att marken inte får bebyggas bort, då skogspartiet inte längre finns kvar och därför inte behöver säkerställas.

Inom Kondensatorn 6 finns det, i gällande plan, mark som inte får bebyggas utmed fastighetens norra gräns. Ytan reglerar markens anordnande med att släntmark, uppkommen på grund av utfyllnad, ska jordtäckas och planteras med

vegetation anpassad till omgivande naturmark. Både bestämmelsen som begränsar markens bebyggande och som reglerar markens anordnande tas bort med denna ändring av detaljplanen, eftersom ytan är plan och hårdgjord.



Delar av gällande plan där bestämmelser om mark som inte får bebyggas tas bort, markerade i rött.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

Gällande bestämmelse som tas bort:

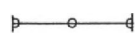
- n₁** **Släntmark, uppkommen pga utfyllnad skall jordtäckas och planteras med vegetation anpassad till omgivande naturmark**
Bestämmelsen tas bort och utgår med denna ändring av detaljplanen då den inte är anpassad efter dagens förutsättningar. Marken är idag jämn och hårdgjord fram till fastighetsgräns. Bestämmelsen motverkar dessutom ändringens syfte att ytterligare utvidga verksamheter i Rollsbo. Se ovan figur med överstruken bestämmelse "n₁".

Gällande bestämmelse som tas bort:

- skog** **Skogsdungen (enar) skall bevaras**
Bestämmelsen tas bort och utgår med denna ändring av detaljplanen då den inte är anpassad efter dagens förutsättningar. Bristande skötsel av det som år 1989 bedömts som bevarandevärd, har resulterat i att de rekreativa värdena har försvunnit. Kvarvarande skogsparti är inte utpekat som särskilt värdefullt varken i översiktsplanen eller planprogrammet. Bestämmelsen motverkar dessutom ändringens syfte att ytterligare utvidga verksamheter i Rollsbo. Se ovan figur med överstruken bestämmelse "skog".

UTFART

Gällande bestämmelse som delvis tas bort:

-  **Utfart får inte anordnas**
Bestämmelsen utgår längs med Rattgatans södra sida, utmed kvarteret Rotorn, då den inte överensstämmer med dagens förutsättningar och bedöms motverka ändringens syfte. Genom att ta bort regleringen görs befintliga utfarter planenliga och fastigheter tillåts vidareutvecklas.

PLACERING

Gällande bestämmelse som tas bort:

- p₁** **Byggnad skall placeras minst 9 m från gräns till annan tomt**
Bestämmelsen tas bort då den inte överensstämmer med dagens förutsättningar och bedöms motverka ändringens syfte. Genom att ta bort regleringen tillåts byggnation över fastighetsgräns. Brandkrav måste fortsatt följas och räddningstjänstens framfart får inte hindras.

UTFORMNING



Högsta byggnadshöjd i meter

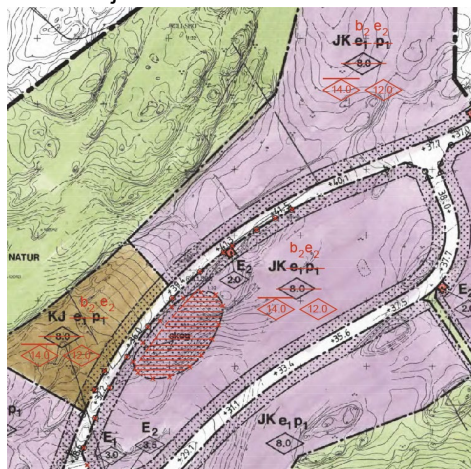
Högsta tillåtna byggnadshöjd är genomgående åtta meter i gällande plan. Med ändringen justeras högsta tillåtna byggnadshöjd till tolv meter, vilket krävs för att möjliggöra önskvärd verksamhetsutvidgning.

Tilläggsbestämmelse:



Högsta nockhöjd i meter

Genom att tillföra bestämmelse om högsta nockhöjd i meter begränsas de fastigheter som medges en utökad högsta byggnadshöjd även i nock, på ett likvärdigt sätt med den verksamhetsutveckling som sker i angränsande Rollsbo Västerhöjd.



Bestämmelse om högsta nockhöjd läggs till och kompletterar en utökad högsta byggnadshöjd.

BYGGNADSTEKNIK

Tilläggsbestämmelse:

b₂

Dagvatten skall infiltreras

Då kommunen ställer krav på lokalt omhändertagande av dagvatten (se för var tid gällande dagvattenpolicy) inom kvartersmark tillkommer bestämmelsen om infiltration av dagvatten för tydlighet vid kommande bygglovsprocesser.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

Tilläggsbestämmelse:

Genomförandetiden för ändringen är 5 år från att den vunnit laga kraft.

Då genomförandetiden för gällande plan utgått, 1999-12-31, tillkommer bestämmelsen om en genomförandetid för ändringen, motsvarande fem år från lagakraftvunnen plan, då ändringen innebär utbyggnadsmöjligheter av begränsad karaktär.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatörerna inom ändringsområdet betalar samtliga kostnader som uppkommer i samband med ändringen av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Inom ändringsområdet skapas en utökad utnyttjandegrad som i sin tur gör att verksamheter ytterligare kan utvidgas.

Varje fastighetsägare svarar för kostnader inom respektive fastighet utlagd som kvartersmark.

Kostnadsfördelningen regleras genom avtal som upprättas mellan Bokab och fastighetsägarna. Fastighetsägare som berörs av detaljplaneändringen är:

- Kondensatorn 3, 5 och 6
- Rotorn 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 och 11

UPPLYSNINGAR

Fastighetsägare har ansvar för regn som faller på fastigheten. På Kungälv kommunens hemsida finns mer information och tips om hantering av kraftiga regn och dagvatten.

DAGVATTENPOLICY

Dagvatten från kvartersmark ska renas från slam- och oljeföroreningar i lokal behandlingsanläggning innan det leds till kommunalt ledningsnät för dagvatten.

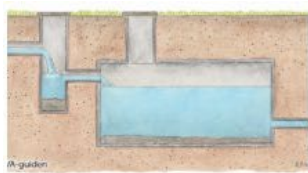
Inlopp till servis för dagvatten ska kunna stängas med oljefällor.

Varje fastighet ska kunna stänga sina fördröjningsmagasin och brunnar, som skydd mot spridning av kontaminerat vatten.

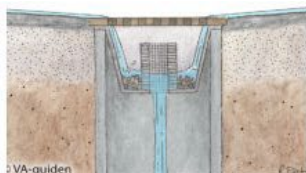
Vid utformning och höjdsättning av området ska risken för skyfall motsvarande minst ett 100 års regn beaktas.

Dagvatten från tomtmark ska omhändertas via fördröjningsmagasin innan avledning till allmän dagvattenledning. Fördröjningsmagasinets vattenvolym ska beräknas utifrån fastighetsareal enligt formeln: $[Vattenvolym\ m^3] = [Fastighetsarea\ m^2] \times 228 \times 0,85 \times 1,25 \times 0,6 / 10\ 000$.

På följande sida visas exempel på olika principer för dagvattenhantering (VA-guiden, 2024).



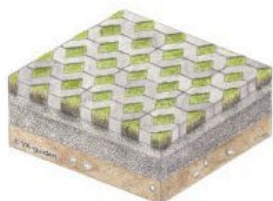
Avsättningsmagasin



Brunnsfilter



Dammar och våtmarker



Genomsläppliga beläggningar



Infiltrationsstråk



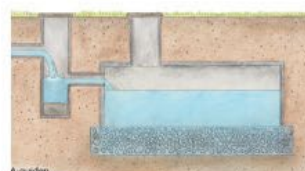
Makadamdiken



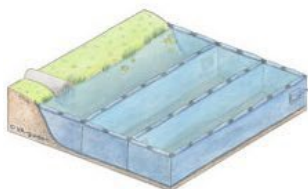
Nedsänkta regnbäddar



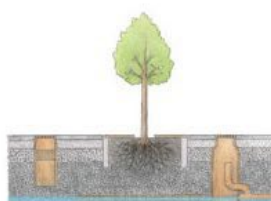
Oljeavskiljare



Perkolationsmagasin



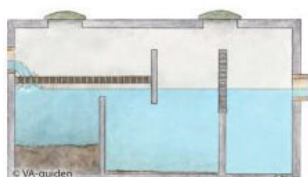
Skärmbassänger och flytande våtmarker



Träd i skelettjord



Svackdiken



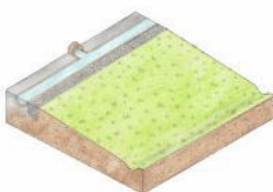
Tekniska filteranläggningar



Vegetationsklädda tak



Överdämningsytor



Översilningsytor

Exempel på principer på dagvattenhantering, VA-guiden 2024.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Ytterby 223, laga kraft 1989-11-28

PLANPROGRAM

- Planprogram för Rollsbo, godkänt 2012-02-02

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

UTREDNINGAR

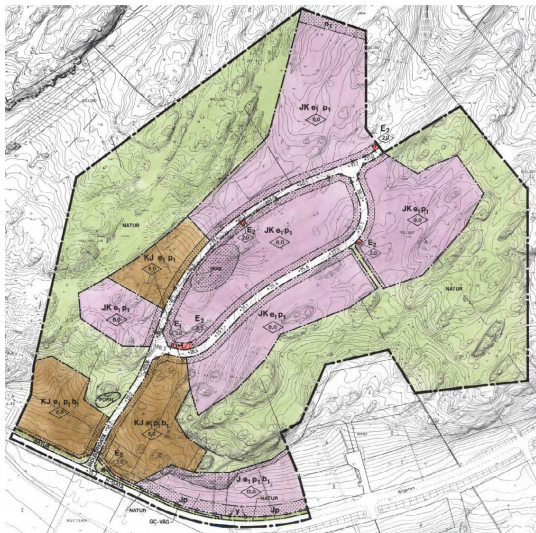
- PM Geoteknik – Rollsbo 3.0 Etapp 1a, Norconsult, 2024-05-08

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Förslagen ändring omfattar gällande detaljplan, Ytterby 223, laga kraft 1989-11-28. Detaljplanen utgör den sjätte etappen för Rollsbo Företagspark som reglerar användningen av mark och vatten med inriktning i huvudsak på industri, men även kontor i viss utsträckning. Då senare tillkomna detaljplaner har ersatt stora delar av den ursprungliga planen omfattar ändringen endast den kvarvarande delen. Med ändringen förblir markanvändningen oförändrad inom både allmän platsmark och kvartersmark.



Gällande plan.



Delar av gällande plan som fortfarande är aktuella.

PLANPROGRAM

Rollsbo verksamhetsområde omfattas av ett planprogram, godkänt 2012-02-02. Planprogrammets syfte är att pröva möjligheten att skapa mer ytor för verksamheter inom Rollsbo och samtidigt bevara verksamhetsområdets gröna karaktär.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan, ÖP2010, pekar ut ändringsområdet, liksom Rollsbo i stort, som verksamhetsområden.

ALLMÄNNA

Det aktuella ändringsområdet omfattas inte av riksintressen eller något särskilt markanvändningsintresse och bedöms inte heller påverka något riksintresse utanför planområdet.

Ändringsområdet omfattar redan idag ianspråktagen verksamhetsmark. En utökad utnyttjandegrad bedöms inte påverka områdets förutsättningar eller innebära någon ökad risk avseende miljökvalitetsnormer, kulturmiljö, fysisk miljö, sociala förutsättningar, service, trafik eller teknik. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning, då planområdet redan idag är mestadels hårdgjort. Hälsa och säkerhet kopplat till dagvatten, skyfall och geotekniska förhållanden, redogörs i kommande avsnitt.

Kvarteret Rotorn är i gällande plan försatt med utfartsförbud mot Rattgatan. I dagsläget finns cirka tio utfarter mot Rattgatan. Det är nödvändigt för verksamhetsområdets funktion att ha dessa utfarter, samt tillkommande utfarter i framtiden för områdets vidareutveckling.

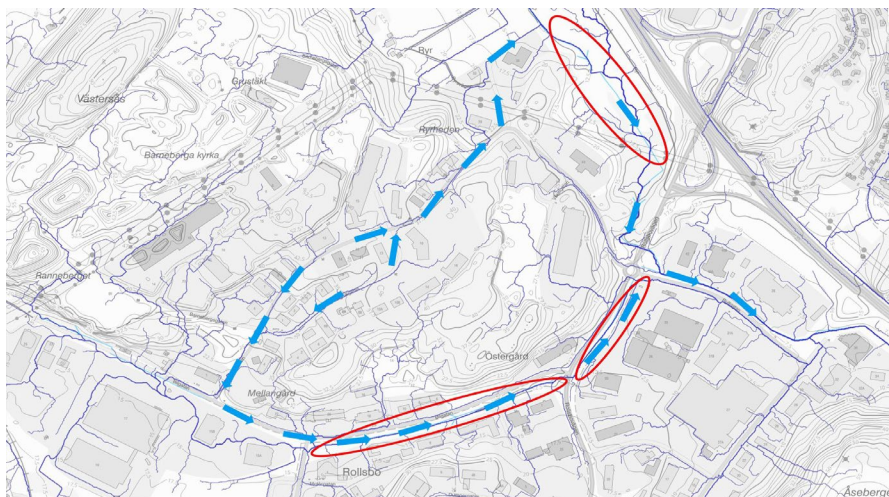


Befintliga utfarter mot Rattgatan.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

DAGVATTEN

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Kommunens dagvattenpolicy ställer krav på fastighetsägare om lokalt omhändertagande av dagvatten. Alternativ 2, enligt Dagvattenhandboken, innebär att tre kubikmeter fördröjningsyta ska tillämpas per 100 kvadratmeter hårdgjord yta. Dagvattnet ska bromsas upp och vara rent när det når recipienten och markens hydrologiska balans ska bevaras. Fördröjande ytor finns idag utmed Bilgatan och Rollsbovägen samt väster om E6. En vattendelare i områdets mitt leder ytvatten, via det allmänna ledningsnätet i både nordöstlig och sydvästlig riktning, bort från Rattgatan via dikesbrunnar som har kopplingar till kommunala dagvattenledningar. Ytvattnet fördröjs nedströms i öppna diken inom allmän plats utanför planområdet och mynnar sedan ut i Komarsbäcken och slutligen Nordre älv.

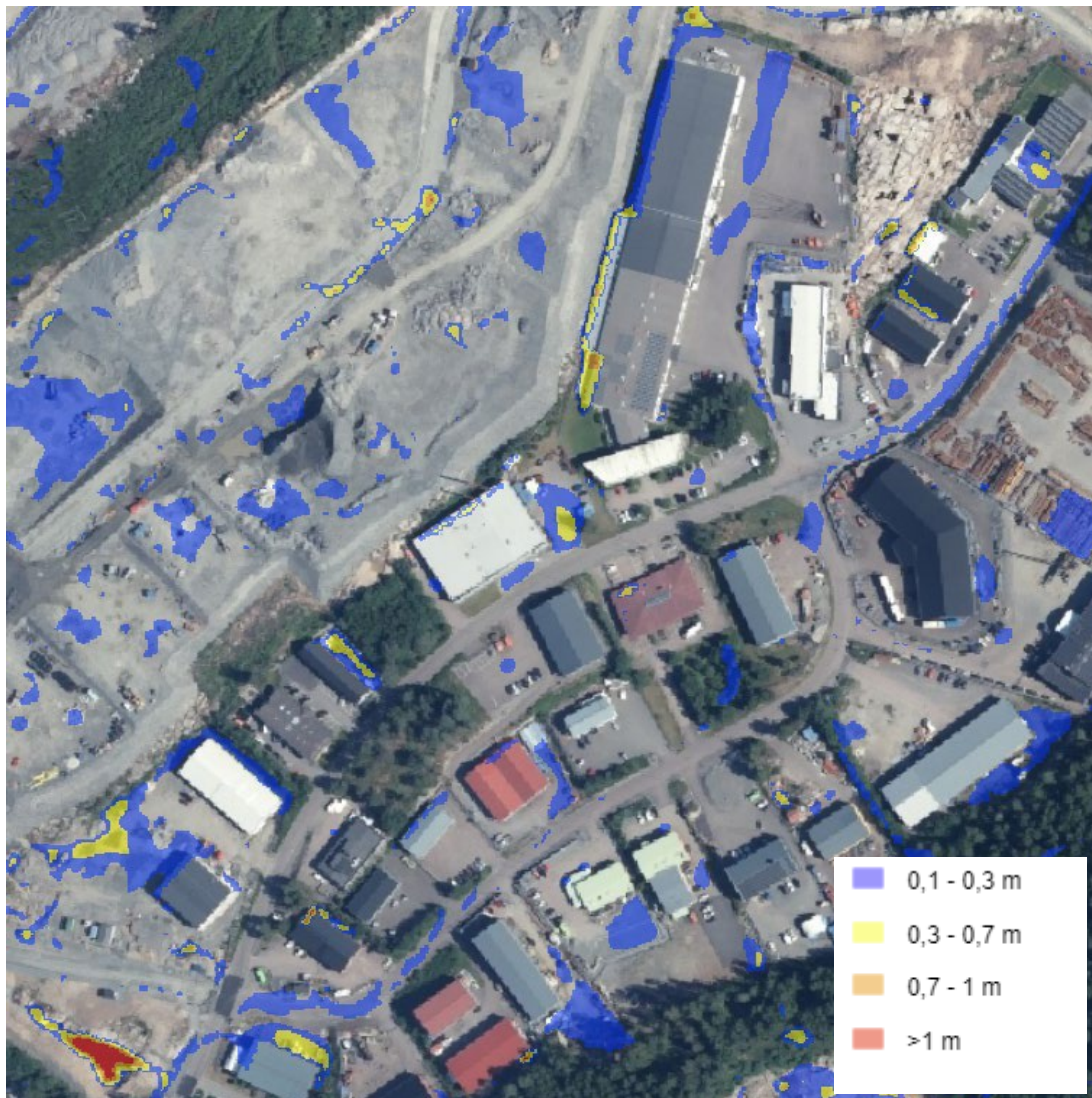


Ytvattnets rinnvägar (pilar) och fördröjande ytor (inringade områden), Scalgo Live.

Planområdet består av cirka 59 000 kvadratmeter kvartersmark, som antas vara hårdgjord till fullo, vilket resulterar i ett aktuellt fördröjningsbehov motsvarande 1770 kubikmeter. Mindre vegetativa ytor finns inom fastigheterna, vanligen i form av gräsremsor utmed gator. Vid planens genomförande ökar högsta tillåtna utnyttjandegrad med 17 procent. Vid ett antagande om att den kvartersmark som ytterligare bebyggs inte redan är hårdgjord resulterar detta i ett utökat fördröjningsbehov motsvarande cirka 300 kubikmeter för hela ändringsområdet.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Skyfallskarteringen indikerar inga stora problem vid skyfall i området. Det finns redan flera lågpunkter, i våtmark öster om planområdet och i diken utmed gata söder om planområdet, där vattnet samlas.



Simulering av skyfall vid ett 100-årsregn med befintliga förhållanden (Kungälv kommun, 2024).

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

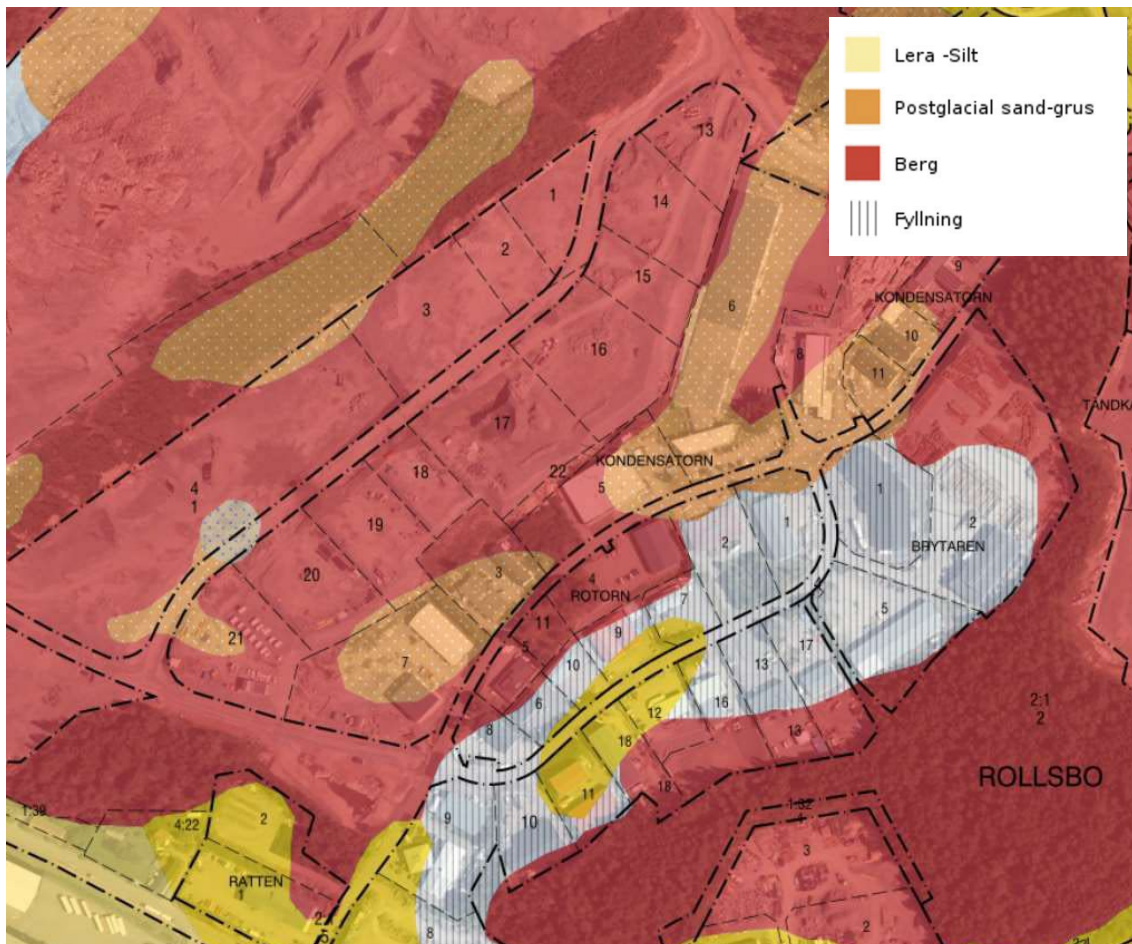
På uppdrag av Bokab har Norconsult AB utrett de geotekniska förutsättningarna inom kvarteret Rotorn och del av kvarteret Kondensatorn med syfte att klargöra områdets geo- och bergtekniska förutsättningar.

Utredningens resultat visar att mark inom planområdet är att beteckna som stabil utan risk för ras eller skred.

Inom, eller i anslutning till, planområdet finns inga förutsättningar för bergras eller blocknedfall. Block återfinns inte i området och kvarvarande bergsslänter är låga utan risk för ras.

Området kan i sin helhet bedömas som lågrisk/normalrisk avseende radon i berggrunden. Radonskyddande grundkonstruktion rekommenderas. Lokala block och krossmaterial antas ha samma strålningsegenskaper och kan användas vid grundläggning. För utifrån tillfört grundläggningsmaterial bör aktivitetsindex och radiumhalt deklarerars av leverantör.

Marken utgör generellt av fastmark där grundläggning på plintar/sulor eller platta på mark är möjlig. Mellan fastmarkspartierna finns områden med lera där sättningar inte kan uteslutas vid pålastning. Klarläggande av de lokala geotekniska förutsättningarna rekommenderas inför val av grundläggning i samband med bygglov.



Utdrag ur jordartskarta med fastighetsbeteckningar, Lantmäteriet - Min karta, 2024.

KONSEKVENSER

Ändringsområdet omfattar redan idag ianspråktagen verksamhetsmark. En utökad utnyttjandegrad bedöms inte medföra negativa konsekvenser för miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet, geotekniska förhållanden, kulturmiljö, fysisk miljö, sociala förutsättningar, service, trafik eller teknik.

Att häva utfartsförbudet längs Rattgatans södra sida bedöms vara positivt för redan etablerade utfarter i kvarteret Rotorn och tillåter förtätning och vidareutveckling av verksamhetsområdet.

Ändringen av detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för fastigheter inom området som ytterligare kan utvidga befintliga verksamheter, vilket kan ställas i relation till att exploatera orörd mark med andra förutsättningar.

De ekonomiska konsekvenser som ändringen av detaljplanen innebär för fastighetsägare regleras genom avtal mellan dessa och Bokab.

MEDVERKANDE

KOMMUNENS TJÄNSTEMÄN

Johan Hellborg, Planarkitekt

BYGGHERRARNAS REPRESENTANTER

Lars Pettersson, Bokab

BYGGHERRARNAS KONSULTER

Tea Cole, Ramboll

Sara Duvelid, Ramboll

Marcus Ekström, Ramboll

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från Bokab och Ramboll.

Detta tillägg till planbeskrivningen har skrivits av Marcus Ekström, planarkitekt, Ramboll.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef planering, mark och exploatering

Johan Hellborg
Planarkitekt