

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2018/1483
2026-04-01

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder/skola/service

BALJAN 1 M.FL., ”BJÖRKÅS”

Ytterby, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE	3
SAMMANFATTNING.....	3
INKOMNA SYNPUNKTER	4
STATLIGA MYNDIGHETER	4
STATLIGA BOLAG	8
REGIONALA ORGAN	9
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	9
SAKÄGARE	11
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	19
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	21

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Baljan 1 m.fl. Björkås har varit utställt på granskning under perioden 12 januari 2024 till 2 februari 2024. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Kungörelse om granskning har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälv-Posten och Göteborgs-Posten.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen har kompletterats med erforderliga utredningar för de överprövningspunkter länsstyrelsen har lämnat in i sina synpunkter.

Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats på en rad punkter: förorenad mark, skyfall, geoteknik, bergteknik, buller, markavvattningsföretag, inlösen av allmän plats, fastighetskonsekvensbeskrivning med karta, markreservat, trafik, gång- och cykel, skyfallsvatten, räddningsväg, brand- och släckvatten, planbestämmelser och skugg/solstudie.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse för skyfall (lutningspilar) och föroreningar (villkor för startbesked).

INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden har 15 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 8 skrivelser inkommit. Från sakägare har 7 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2018/1483. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2021-08-26)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den 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

Däremot befaras att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett bygnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Hälsa och säkerhet

Översvämning – skyfall

I samrådet lämnade Länsstyrelsen synpunkter på att kommunen behövde utveckla beskrivningen om hur föreslagna skyddsåtgärder vid ett skyfall säkerställs. Synpunkter lämnades också på att nödvändiga åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig ur ett översvämningssperspektiv behöver säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen kan inte se att kommunen har kompletterat handlingarna med dessa synpunkter, synpunkterna från samrådet kvarstår därmed.

I skyfallsutredningen konstateras att det i norr planeras nya flerbostadshus och parhus i ett område som idag består av vegetation i brant sluttning. Vid skyfall kommer avrinning från uppströms terräng öka och stora mängder vatten ligger på de nya bostäderna. Avskärande diken föreslås för avledning av vatten, vilka finns med som planbestämmelse. I skyfallsutredningen skriver man att dessa inte kommer kunna hantera allt vatten vid ett skyfall och avrinning sker fortsatt ner i slänten mot planerade parhus. Stråk för ytavledning föreslås anläggas mellan vissa av bostäderna för att leda extremflöden förbi byggnaderna och på så sätt minimera risken för översvämning av trädgårdar och bostäder.

Det är bra att kommunen har infört en planbestämmelse om dike på plankarta samt möjliggjort stråk mellan parhusen som kan avleda vattnet vid ett skyfall men Länsstyrelsen saknar en beskrivning av åtgärderna. Det finns inget tydligt förslag på placering av dikena, det framgår inte heller vilken kapacitet som dikena behöver ha. En beskrivning och bedömning behöver också göras om man klarar att avleda vatten vid ett skyfall förbi planerad bebyggelse samt befintlig bebyggelse utan att orsaka skada.

Skyfallsutredningen rekommenderar också att gator och gårdar höjdsätts med hänsyn till sekundära rinnvägar. I skyfallsutredningen skriver man även att planerad torgyta idag består av parkeringsplatser som vid stora regn svämmas över och man rekommenderar att höjdsättning av torget bör utföras så att yttlig avrinning från torgytan erhålls. Det behöver tydligare framgå av planförslaget hur man tänker avleda vatten vid ett skyfall på ett kontrollerat sätt för planområdet utan att orsaka skador.

Kommunen behöver komplettera handlingarna med tydligare beskrivning och bedömning av vilka skyddsåtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig ur ett översvämningssperspektiv.

Kommunen behöver också förtydliga hur nödvändiga skyddsåtgärder säkerställs. De skyddsåtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig ur ett översvämningssperspektiv behöver säkerställas på plankarta.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2024-01-26, som bifogas i sin helhet. SGI anser bland annat att stabilitetsförhållandena i norra delen av planområdet behöver utredas mer då det finns förutsättningar för skred. SGI påpekar även att utredningen PM Bergteknik behöver förtydligas under flera punkter för att utlåtandet ska ha en tydlig koppling till utredningsresultatet.

Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning och hänvisar till deras yttrande i sin helhet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bearbeta planförslaget enligt SGI:s yttrande. Geotekniska åtgärder som krävs för att säkerställa markens stabilitet ska på ett tydligt sätt vara säkerställda i plankartan.

Markmiljö

Kommunen har beaktat det Länsstyrelsen framfört i samrådsskedet vilket är positivt. Dock anser Länsstyrelsen att hantering av markföroreningar behöver säkerställas på plankartan men en bestämmelse som anger att startbesked för byggnation får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning.

Synpunkter på granskningshandling

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2024-01-26, som bifogas i sin helhet. Trafikverket lyfter i sitt yttrande att de inväntar ett avtalsförslag från kommunen för överlåtelse av väghållning för en del av väg 168 och en del av väg 604. Trafikverket upplyser att fram till dess att Kungälv kommun tar över väghållarskapet gäller Trafikverkets riktlinjer fortsatt.

Kommentar

Översvämning - skyfall

De avskärande diken för skyfall är placerade ovan parhusen och ska hjälpa till att avleda vattnet från fastigheterna. Det ska vara lutning från parhusen enligt byggreglerna vilket ska vara tillräckligt för att undvika skada.

Gårdarna har kompletterats med bestämmelser om lutning för att undvika översvämning.

Geoteknik

Se kommentarer under Statens geotekniska instituts yttrande.

Markmiljö

Plankartan har kompletterats med villkorsbestämmelse för föroreningar.

Trafik

Se kommentarer under Trafikverkets yttrande.

2. LANTMÄTERIET (2024-02-01)

Delar av planen som bör förbättras

BESKRIVNING AV HUR x-OMRÅDET SKA GENOMFÖRAS OCH SKÖTAS

I planen finns ett x-område utlagt och det nämns kortfattat i planbeskrivningen om hur x-området är tänkt att genomföras och skötas. Lantmäteriet vill ytterligare en gång upplysa om följande vad gäller x-områden:

- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området. Ansvaret kan inte läggas på annan fastighetsägare.

- Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x- området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x- området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas ytterligare i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats i stället för som x-område.

Kommentar

Kommunen anser att x-området i detta fall inte innebär någon risk för kommunen eftersom kommunen är delägare i bolaget som är markägare. Bolaget och kommunen är överens om genomförandet och skötsel. Ett avtalsservitut ska upprättas. Således uppstår inga problem som medför behov av justering och/eller förtydligande av detaljplanens bestämmelser och dess beskrivning.

1. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2021-08-26)

SGI:s synpunkter

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2021-08-26, dnr 5.2-2106-0491) och då framfört att

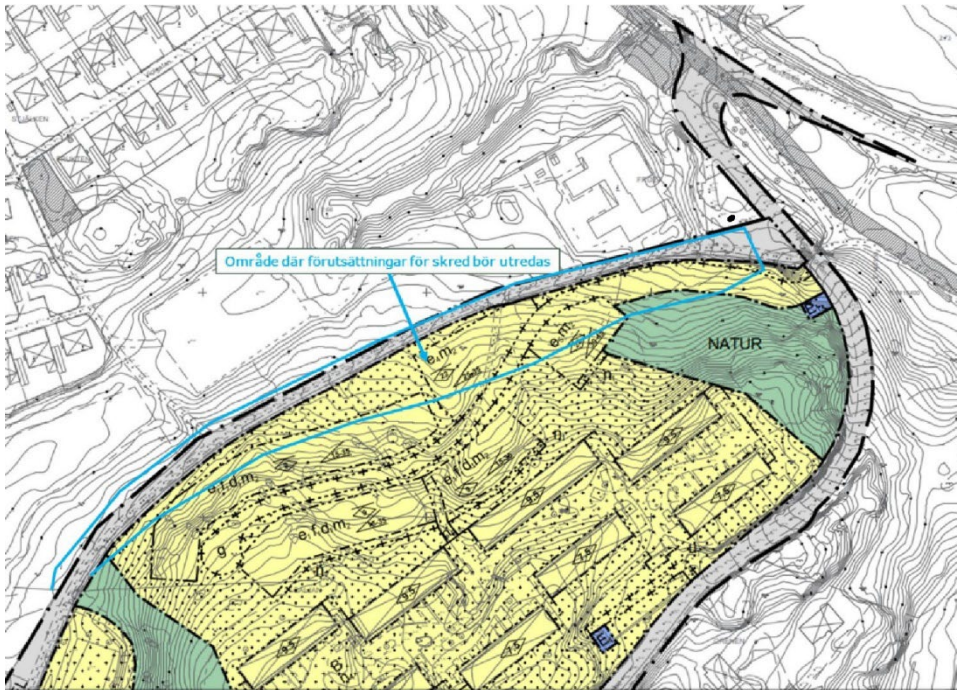
1. Det behöver, genom stabilitetsberäkningar, redogöras för förutsättningar för skred i planområdets norra och nordöstra del. Tillåtna laster med hänsyn till stabiliteten, bör redogöras för.
2. PM Bergteknik bör kompletteras med vilka områden som belastningsrestriktionerna avser och att plankarta bör ses över och justeras enligt dessa.

Efter genomläsning av granskningshandlingarna har vi följande kommentarer (med numrering enligt ovan):

1. I PM Geoteknik [3] står att "Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden och planerad byggnation", detta med hänsyn till den relativt flacka markytan. Inom delområde 1 får ingen förändring av markytans nivå ske utan vidare geoteknisk utredning". Det framgår vidare att delområde 4 består av en befintlig slänt med en lutning på cirka 1:5-1:6 och att jordlagren delvis består av lera med en bedömd mäktighet av 1-5 meter samt att leran kan vara kvick.

Vi vill upplysa om att för lerslänter som lutar mer än 1:10 kan det finnas förutsättningar för skred. Enligt kartlagret "Lutningsanalys" (se <https://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/>) finns sådana lutningar i planområdets norra delar. Lerdjupen är vid delområdes 4 norra gräns mellan 2 och 5 meter. Någon bestämning av lerdjupen norr om planområdet har inte utförts.

Vi menar att det för slänten i den norra delen av delområde 4 (se bild nedan) krävs stabilitetsberäkningar som inkluderar de laster som planen tillåter. Enligt PM Geoteknik rekommenderas husen i delområde 4 att grundläggas på packad fyllning alternativt plintar efter urgrävning till berg. Enligt plankartan är högsta tillåtna nockhöjd 22 m, vilket motsvarar en byggnad av cirka 7-8 våningar, eller 70-80 kPa. Lasterna från dessa byggnader påverkar stabiliteten negativt om de grundläggs på packad fyllning. Även om byggnader grundläggs på berg tillåter detaljplaner generellt en uppfyllning av 0,5 m. I planområdets norra gräns framgår av plankartan att en gång- och cykelväg är planerad, som också innebär en yttre belastning av slänten, vilken ska ingå i beräkningarna.



2. SGI anser att underlag och rekommendationer i PM Bergteknik [5] behöver förtydligas. Under en rubrik som har titeln "4.4 Möjliga problemområden" anges att "Den befintliga situationen bedöms tillfredsställande" men samtidigt föreslås åtgärder inom vissa områden. Vi anser att utlåtandet behöver vara tydligare och att det behöver finnas en tydligare koppling till utredningsresultaten. Det är viktigt att risker med hänsyn till eventuella instabila block, eller bergspartier är tydligt beskrivna och beaktade i planskedet.

Det förekommer sex olika observations-/underlagstyper med hänsyn till branta bergslänter, vilka framgår av Bilaga 1 och Figur 4 i det aktuella underlaget. I Bilaga 1 finns ett antal "observationspunkter", varav en typ utgör "sprickmätning". Det framgår inte i underlaget om det skett någon bedömning av stabilitet vid observationspunkterna. I Figur 4 pekas platser för fotograferade lokaler ut, och där respektive lokal beskrivs framgår att viss instabilitet föreligger, men riskbilden beskrivs inte. Tre skrafferingar avseende brant berg, sprängt berg, respektive "risk för blockutfall" är inlagda i Bilaga 1. Det finns ingen beskrivande text till Bilaga 1 inne i rapporten vad SGI kan se, mer än en hänvisning till "rosa ytor" under avsnitt "6 Slutsatser och rekommendationer". Sammanfattande kommentarer avseende bergteknisk utredning:

Det är otydligt vad som avses som rosa yta.

Det är otydligt vilka områden som avses i den områdesindelning som gjorts i [5] ("södra", "Förskolan", "nordvästra") och dessas avgränsning.

Det är oklart hur de skrafferade ytorna i Bilaga 1 har identifierats och kartlagts och vilka observationer och bedömningar som gjorts där.

Det är oklart vad som avses med att befintlig situation är tillfredsställande, med hänsyn till instabila block och bergspartier och riskbilden vid sådana platser.

Lastrestriktioner ovanför branta bergslänter behöver vara införda som planbestämmelse. Det framgår av underlaget att "Längs Hällebergsgatan som är rosa markerad i Bilaga 1 rekommenderas en riktad kontroll och åtgärder avseende löst sittande block som riskerar att rasa ner på befintlig väginfrastruktur" men inte vad som gäller övriga områden med lösa block. Där det förekommer lösa block, vilket underlaget alltså antyder, behöver befintliga risker med hänsyn till dessa vara åtgärdade när planen antas om riskerna inte anses vara acceptabelt låga.

Kommentar

Den geotekniska utredningen har kompletterats och belastningsbestämmelser har införts i plankartan.

Den bergtekniska utredningen har kompletterats enligt yttrandet. De lösa block som identifierats som risk att ras kommer att åtgärdas.

2. TRAFIKVERKET (2021-08-25)

Trafikverkets synpunkter

Infrastruktur

Ärendet berör väg 168 för vilken Trafikverket är väghållare. Hastighetsbegränsningarna är 70 km/h. Väg 168 trafikerades år 2021 av ca 11 650 fordon, varav 300 lastbilar. Ärendet berör även Bohusbanan som utgörs av riksintresse.

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2021-08-25 (TRV 2021/74032) enligt nedan:

"Trafikverket har tidigare yttrat sig över FÖP Ytterby dnr TRV 2020/87926, daterat 2020-10-06. Trafikverkets synpunkter som berör denna detaljplan gällde projektet väg 168, Ekelöv-Kareby, övergripande trafikutredning, buller och luftkvalitet.

Den Trafik- och mobilitetsutredning, 2020-09-18, som kommunen tagit fram inför detaljplanen, behandlar inte påverkan på väg 168.

I vägprojektet väg 168, Ekelöv-Kareby, har en trafikanalys tagits fram som visar på bestående brister på väg 168 och E6 även med ny länk förbi Kungälv.

Planbeskrivningen bör kompletteras med resultatet från trafikanalysen och konsekvenserna av exploateringen."

Trafikverkets upplysningar och synpunkter

Projekt väg 168, delen Ekelöv-Kareby

Trafikverket arbetar med pågående projektet väg 168, delen Ekelöv-Kareby vars syfte är att skapa en ny vägförbindelse mellan väg 168 och väg 574, med en ny trafikplats vid anslutningen till E6 och en planskild passage av Bohusbanan. För mer information, se projekthemsida Väg 168, delen Ekelöv- Kareby - www.trafikverket.se

Väghållaransvar

Under hösten 2023 har förslag till beslut gällande ny väghållning av väg 168 och väg 604 tagits fram där Kungälv kommun ska ta över väghållarskapet. Beslutet omfattar väg 168, sträckan från cirkulationen i Kungälvsmotet till korsningen med Sparråsvägen, samt en kort etapp på väg 604.

Trafikverket inväntar i dagsläget avtalsförslaget från Kungälv kommun. Dessutom pågår arbetet av avsiktsförklaring mellan Trafikverket och Kungälv kommun.

Trafikverket vill därmed poängtera att fram till dess att Kungälv kommun övertar väghållarskapet gäller Trafikverkets riktlinjer fortsatt.

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats

3. POLISMYNDIGHETEN (2021-06-16)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inga synpunkter rörande detaljplanen.

Kommentar

Noteras.

STATLIGA BOLAG

4. POSTNORD (2021-08-19)

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 och radhus 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.

Kommentar

Noteras.

REGIONALA ORGAN

5. Bohus Räddningstjänstförbund (2024-01-15)

Brandvatten

Erforderlig brandvattenförsörjning saknas i området. Brandposter med 10 l/s ska finnas inom 75 meter från samtliga entréer till 3 (och högre) våningsbyggnader (ny- och tillbyggnad). Gäller inte befintliga byggnader som ej påverkas av planförslaget.

Översvämningsrisk tillfartsväg

Den enda tillfartsvägen till området ligger inom område med översvämningsrisk. Enligt gällande ÖP definieras "... vägar utan reella alternativa förbifartsmöjligheter..." som samhällsviktig gällande översvämningsrisker. Alternativ väg in till området eller ändrad infart till området som inte är i översvämningsområde behöver anordnas för att säkerställa att samhällets funktioner tex räddningstjänst, ambulans, hemtjänst och sophämtning mm.

Kommentar

Brandvattenposter finns i området och kommer att byggas ut så att erforderlig försörjning finns inom hela området.

Räddningsväg till området har utretts och dialog med Borf har förts om att säkerställa framkomligheten på Marstrandsvägen och Hällebergsvägen istället för att anordna en alternativ räddningsväg, se planbeskrivningen sida 16 och 27.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

6. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2024-02-02)

Miljöenheten

Buller

I samrådsskedet tog miljöenheten upp synpunkter om buller och skrev att planbeskrivningen behöver kompletteras med ytterligare underlag till varför detaljplanen förutsätts klara miljö kvalitetsnormen för buller. Länsstyrelsen ansåg att det behövdes en tydligare motivering till varför det inte behövs en bullerutredning med en översiktsberäkning som visar att bullerförordningens riktlinjer och Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik kommer kunna följas för planområdet.

Samrådsredogörelsen tar upp att en bullersimulering har utförts och bullernivån ligger på ca 56–58 dBA till närmaste bostad. För att möjliggöra en tystare miljö på förskolans gård har en bestämmelse införts som medger att bullerplank får uppföras.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, § 8, ska det vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad tas hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Den bullersimulering (Trivector) som har tagits fram och utgör underlag i granskningskedet är en förenklad beräkning och hänsyn taget till framtida trafik har inte redovisats.

Vid planläggning av bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus invid bostadsbyggnadens fasader samt vid eventuell uteplats, om det inte anses obehövt tex vid ringa omfattning. Det finns ingen exakt gräns för detta men en utgångspunkt kan vara när de beräknade värdena ligger mer än 5 dBA under riktvärdena.

Trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats är 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt illustrationskartan ser det ut som att vissa flerbostadshus kan komma att placera sina gårdar precis intill vägen vilket skulle innebära att riktvärdet för uteplats på 50 dBA skulle kunna överskridas. Trivectorberäkningarna säger även att maximal ljudnivå ligger på 80 dBA vid fasad med 5 % tung trafik och på 78 dBA vid 0,5 % tung trafik. Detta skulle kunna medföra att krav på begränsningar i plankartan var uteplats kan uppföras kan behövas.

Beräknade värden som redovisas i planbeskrivningen ska visa att riktvärdena inte överskrids. Det räcker inte att endast redovisa eller hänvisa till gällande riktvärden. De beräknade bullervärdena ska anges i planbeskrivningen och jämföras med de riktvärden som anges i trafikbullerförordningen. De beräknade värden som redovisas i planbeskrivningen sätter också gränsen för miljöenhetens möjlighet att besluta om föreläggande eller förbud vid framtida tillsyn och klagomål enligt miljöbalken. Då är det de för planen aktuella riktvärdena i trafikbullerförordningen som används som utgångspunkt för vad som är en acceptabel ljudnivå om det inte står något annat riktvärde i plankarta och planbeskrivning.

Plankartan ger viss möjlighet att sätta upp bullerplank vid förskolan. Det är dock oklart om det finns möjlighet även vid prickmark att sätta bullerplank. En ny vägledning från 2023 från Naturvårdsverket, Vägledning om buller från väg och spårtrafik på skolgårdar, anger att minst 50 % av skolgårdens yta ska klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn och övriga vistelseytor inom skolgården ska klara 55 dBA. Planbeskrivningen behöver ta upp hur den befintliga förskolans gård förhåller sig till dessa värden.

Bullerutredningen bör därför utvecklas samt även den beskrivande texten i planbeskrivningen. Det behöver framgå tydligt förutom beräknade bullerriktvärden (även prognostrafik) vid fasad och uteplats, vilka bullerriktvärden som detaljplanen förhåller sig till och klarar. Riktvärden på förskolegården i Naturvårdsverkets nya vägledning behöver också tas hänsyn till och tas upp i planbeskrivningen.

Förorenade områden

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts, vilken visar på att Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) överskrids. Skyddsobjekten beskrivs vara de boende inom området, markmiljön i skogsområdena, grundvatten i låglänta partier och ytvatten nedströms. Inga vattenanalyser har dock kunnat utföras inom ramen för detaljplan. Miljöenheten anser att grundvattnet ska utredas för att undersökningen ska anses komplett innan byggnation.

Föroreningshalter över KM innebär att grävarbeten inom planområdet utgör anmälningspliktig verksamhet enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Plankartan behöver uppdateras med en informationstext som uppger om att oavsiktlig spridning av föroreningar inte får ske i samband med bygglovsgivna åtgärder.

Planbeskrivningen anger att fyllnadsmassor i det södra kvarteret klassas som miljöfarlig deponi. Miljöenheten har ingen uppgift om att området har utgjort deponi och ser inte heller att någon riskbedömning gjorts som får fyllnadsmassorna att betecknas som miljöfarliga. Beskrivningen är således missvisande och behöver omformuleras.

Bygglövsenheten

De synpunkter som Bygglövsenheten framförde under samrådsskedet har beaktats genom antingen ändringar av planbestämmelser eller tydligare motivering i planbeskrivningen.

Planbestämmelser

Bygglövsenheten anser att det finns några oklarheter och formuleringar som kan komma att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Några planbestämmelser behöver ses över inför antagande. Det gäller bestämmelsen e8 och bestämmelsen om takvinkel som bör omformuleras då begreppet "får" kan öppna upp för en bredare tolkning än vad som är meningen. Ordet "får" bör bytas ut till "ska" i bestämmelsen om takvinkel alternativt dela upp bestämmelsen i två; en för minsta takvinkel och en för största takvinkel. Bestämmelsen e8 bör ses över så att den blir tydlig, eventuellt med att ange ordet "max" inför varje procenttal.

Se också över bestämmelsen m1, den är olika formulerad i plankartan och planbeskrivningen.

Friyta till förskola

Befintlig förskola regleras till kvartersmark för skola och ges en utökad yta för att möjliggöra utbyggnad av förskolan vilket är positivt för området. Resonemang finns i planbeskrivningen gällande friytan till skolan

och hur man via att reglera max byggnadsarea säkerställer en viss storlek på friytan. Det finns även beskrivet att det finns en aktivitetspark i närheten.

Det finns inte någon lagstadgad siffra på hur stor en friyta eller yta per elev behöver vara, men Boverket har allmänna råd (2015:1), samt finns interna ställningstaganden inom verksamheten. Friytan kan anpassas till den utsedda platsens givna förutsättningar. Om det finns förutsättningar som inte är helt klara i planskedet, som t.ex. att fördelningen mellan elevgrupperna är oklar, krävs att ett resonemang förs i planbeskrivningen. De relevanta faktorer, förutsättningar och antaganden som ligger till grund till ställningstagandet om friytans storlek ska redovisas i planhandlingarna.

Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse.

Bygglovenheten anser att det inte är tillräckligt redovisat och motiverat i planbeskrivningen gällande friytan. Det är inte beaktat de ytor som inte ska räknas med i friytan eller redovisat hur många kvadratmeter per barn som friytan kan ge upphov till.

Sammanfattning

Miljöenheten och Bygglovenheten anser att detaljplanen kan medges under förutsättning att synpunkterna beaktas inför antagande.

Kommentar Miljöenheten

Plankartan har kompletterats med planbestämmelser om buller och föroreningar.

Bygglovenheten

Mindre justeringar av planbestämmelser.

Planbeskrivningen har kompletterats med hur friyta för förskolan ska lösas.

SAKÄGARE

7. OMSTÄLLNING KUNGÄLV

I planförslaget bör två saker läggas till:

1. Skrivelse - omtanke om kommande generationer
2. Konsekvenser av direktiv och riktlinjer i Energiplan antagen av KF 230831

Bakgrund - Detta har hänt

RePower EU (kriget i Ukraina):

Kriget i Ukraina har förändrat vår syn på Renewable Energy för alltid. Att bli energiberoende är inte bara en miljöfråga längre utan en fråga om medborgarnas oberoende och säkerhet. Solceller är en viktig del i detta arbete.

Klimatkollen (4 okt 2022):

Fortsätter utsläppen i Kungälv på samma sätt som de senaste åren når kommunen inte målet i Parisavtalet. Koldioxidbudgeten spricker 2027, enligt beräkningar från Klimatkollen.

Fit for 55 - EU Council decision on energy performance in buildings (25 oct 2022)

Member states agreed to set requirements that ensure that all new buildings are designed to optimise their solar energy generation potential.

221029 - Beslut nya miljömål

Den styrande majoriteten presenteras nytt miljömål i Kungälvsposten. Kungälv skall vara fossiloberoende 2030.

230823 - Beslut Energiplan KS

Energiplan 2023-2027, med sikte på 2030 antas av Kommunstyrelsen.

230831 - Beslut Energiplan KF

Energiplan 2023-2027, med sikte på 2030 antas av Kommunfullmäktige.

231207 - Beslut EU

EU Fit for 55. Nya byggnader bör ge nollutsläpp senast 2030.

1. Omtanke om kommande generationer

I planförslaget KS2015/880: Klocktornet 1, 34 och 37 finns en alldeles utmärkt planbeskrivning nämligen att citat:

“Staden ska vara välfungerande nu, senare och långt senare. Den skall anpassas till pågående, kända samhällsförändringar och samtidigt kunna anpassas till kommande generationers ännu okända behov.”

Denna skrivelse och planbeskrivning bör rimligtvis gälla alla planförslag i Kungälv Kommun.

:: Komplettera planbeskrivningen Björkås med omtanke om kommande generationer

2. Energiplan beslutad av KF 230831

Enligt den nya Energiplanen skall citat:

Den fysiska planeringen av ett område, integrera energifrågan redan i ett tidigt skede. Frågor som uppvärmning, laddinfrastruktur, bebyggelseutformning, kollektivtrafikmöjligheter, möjligheter till energiproduktion till exempel via solceller, energitillgång och energieffektivitet bör tas med från start i planeringsprocessen.

Fysisk planering och nybyggnation ska ske på ett sätt att det bidrar till ett samhälle där invånarna enkelt kan leva energieffektivt oberoende av fossila energikällor. Att i den fysiska planeringen ha med sig grundtanken att det ska vara enkelt att leva energieffektivt och fossilfritt är en grund för omställningen av samhället.

Hur samhället byggs ut framåt är avgörande för invånarnas tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, laddinfrastruktur och energieffektiva bostäder och därmed möjligheten till hållbara val i vardagen.

De hus, byggnader och områden som byggs idag kommer stå många decennier och måste uppfylla framtidens krav på energieffektivitet. Om inte förutsättningarna byggs in från början kommer omställningen bli mer kostsam.

Inom detta område har kommunen stora möjligheter att som planerare, exploatör och teknisk försörjare bidra till utvecklingen inom området.

I den nya energiplanen nämns flera goda hållbarhets-exempel:

1. Ett stort fokus framåt är solenergi. I all nyproduktion eller större ombyggnader inom kommunorganisationen ser kommunen över installation av solceller.
2. Installation av solceller på andra ytor än byggnaders tak, som fasader och över parkeringsplatser, är ett annat effektivt sätt att utnyttja ytor.
3. Dessutom för det produktionen närmare användningen när allt större andel bilar är eldrivna och har ett behov av fastighetsnära laddning.
4. I samband med exploatering av nya områden är det viktigt att redan tidigt i planeringen säkerställa hur energifrågan till området ska lösas, och där fjärrvärme alltid bör utredas som alternativ till uppvärmning.

Slut citat:

:: Komplettera planbeskrivningen med direktiv och riktlinjer enligt Energiplanen

Sammanfattning

Å ena sidan kan man hävda att planeheten formellt inte är sakägare av ovanstående två punkter.

Å andra sidan ger majoritetens beslut och en demokratiskt beslutad energiplan mandat och direktiv till att denna och kommande detaljplaner anpassas och tydliggörs avseende:

1. Kommande generationers behov
2. Riktlinjer i detaljplaner och detaljplanskarta enligt Energiplanen
3. Modiga planbeslut i nutid som gör skillnad och Kungälv Kommun fossilfri 2030

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information enligt yttrandet.

8. KASTELLEÅRDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING (2024-02-02)

Yttrande

Våra synpunkter består av tre delar som detaljerat redogörs för efter denna korta sammanfattning. Förslag på åtgärder för varje punkt ges i slutet av mailet.

Synpunkter i ordning med avseende på allvarlighetsgrad:

1. Stabiliteten och bärigheten i slänten (beskriven i Figur 10 i Dokument [1]). Man har ej visat på vilket djup berget finns i slutet av slänten och ingen stabilitetsanalys har gjorts
2. Vattenföringen i slänten (vilket man inte tillfredsställande har tagit omhand och det påverkar även punkt 1 ovan). Översvämmade tomter och "träskmark"
3. Placeringen av 6-våningshuset – Stabilitet och kraftig påverkan av ljusförhållandena

Not.: Bilderna i detta mail återfinns även som bilagor ifall de inte visas korrekt i texten. Bilder kan även hänvisas till utan att vara med i texten.

1. Stabiliteten och bärigheten i slänten

Det område som är av centralt intresse för synpunkterna rör östra delarna av område 3, dvs det område som rör slänten ovanför vår fastighet, med adresserna Östra Porten 12 - 20.

Bild 1 – Avsnitt 6.3, taget ifrån Dokument [1]

6.3 Delområde 3

Delområde 3 består i den södra delen av skogsmark med förekomst av berg i dagen och i nordväst av en grässlånt. Vegetationen består huvudsakligen av gräsytor, lövskog, buskar och sly. För översikt av delområde 3, se Figur 9.



Figur 9. Översiktlig redovisning delområde 3.

I nordost lutar markytan från en parkeringsyta i väster ned mot befintlig bebyggelse i öster. Markytans lutning uppgår till ca 1:5 där markytans nivå är ca

+42 i anslutning till parkeringsytan och ca +25 i anslutning till bebyggelsen. Längs slänten finns ställvis synligt berg i dagen men troligtvis består hela området av berg med ett tunt jordtäckte, se Figur 10.



Figur 10. Slänten från parkeringen mot befintlig bebyggelse i öster. Foto taget mot väster och parkeringsytan (COWI 2019-11-19).

Det som vi reagerat på, understruket i rött, är att man antar att hela området i slänten från parkeringen "består av berg med ett tunt jordtäckte". Så är inte fallet, vilket kommer redogöras för här:

- i) Hela området är gammal sjöbotten och vid den övre tomtgränsen för min fastighet, ungefär 5-10 meter från Stammen 8 / Östra Porten 12 och upp i slänten, är blåleran djupare än 3 meter (med början 25 – 30 cm ned under markytan). Det fullständiga djupet ned till berget är således inte känt! Och på vilket djup under leran ligger då berget i övriga slänten?
- ii) Det finns inget synligt berg i själva slänten (i centrum av sprickdalen och utåt sidorna), vilket förstärker behovet av att veta svaret på punkt i) ovan.
- iii) I den geotekniska utredningen har man gjort antaganden om släntens sammansättning och det saknas tillräckliga data för stabiliteten. Ingen sondering har gjorts i den delen av området så data saknas även om på vilket djup berget ligger under leran.
- iv) Dräneringen av vattenföringen är kraftigt undermåligt vilket gör att flera av våra fastigheter har gräsmattor som periodvis mer påminner om träskmark. Detta problem i slänten påverkar stabiliteten i området negativt.

Notering för i): Anledningen till att vi vet att lertäckets djup överstiger 3 meter är ifrån ett tillfälle då ett armeringsjärn på 3+ meter pålades ned med slägga. Man fastställde då att marken bestod av ett djupt lertäckte och något berg påträffades ej.

En släntprofil har skickats med som bilaga för att få ytterligare en uppfattning om det geologiska underlaget (se bilaga "område 3 – släntprofil.png").

Profilen påminner ganska väl om en rutschkana. Om större delen av underlaget ned mot vår fastighet består av blålera känns det mycket otryggt att bo här när väl bygget, med mycket kraftiga vibrationer och ökad massa, kan påverka stabiliteten och sätta markens lermassor i glidning. Vi har tagit hjälp av experter som förstår och delar vår oro, och som dessutom bekräftar att släntområdet är skredkänsligt.

Vad min egen, högst personliga, uppfattning anbelangar så anser jag att marken i slänten, i långsam och maklig takt, är på ständigt glid ned mot huset vilket gör att varje hushåll hela tiden måste rikta om, eller modifiera, sina murar upp mot slänten. Det råder ett påtagligt fall inomhus, åtminstone i norra delen, där en rullande kula relativt snabb böjer av och rullar "ned" mot nordvästra gaveln. Det råder även stora avvikelser i dagvattenröret som löper längs med fastighetens norra gavel (från en brunn på baksidan av Östra Porten 12). Det har bildats sprickor och "överkastningar" (glipor till följd av ökad vinkel mellan rörsektionerna) med ungefär 30 – 40 graders vinkel mellan de cementerade sektionerna på de värsta ställena. Detta har konstaterats vid åtgärder gjorda av Rörinspektion IRG som rensat, filmat och mätt i dräneringsrören.

Vi har haft stora problem årligen med översvämningar, som nämns vidare i nästa punkt.

Sammantaget är det lermassorna i slänten, i kombination med brist på mätdata och enorma mängder vatten med undermålig dränering som förstärkt vår oro när nu enorm tyngd och starka vibrationer kommer skapas vid släntens överdel. Att vi fått medhåll från experter, som förstår vår oro, har inte gjort saken bättre. I bild 2 nedan illustrerar jag oron för skred.

rBild 2 – Oron för skred. Orange ruta ringar in slänten och fastigheten är markerat med grönt



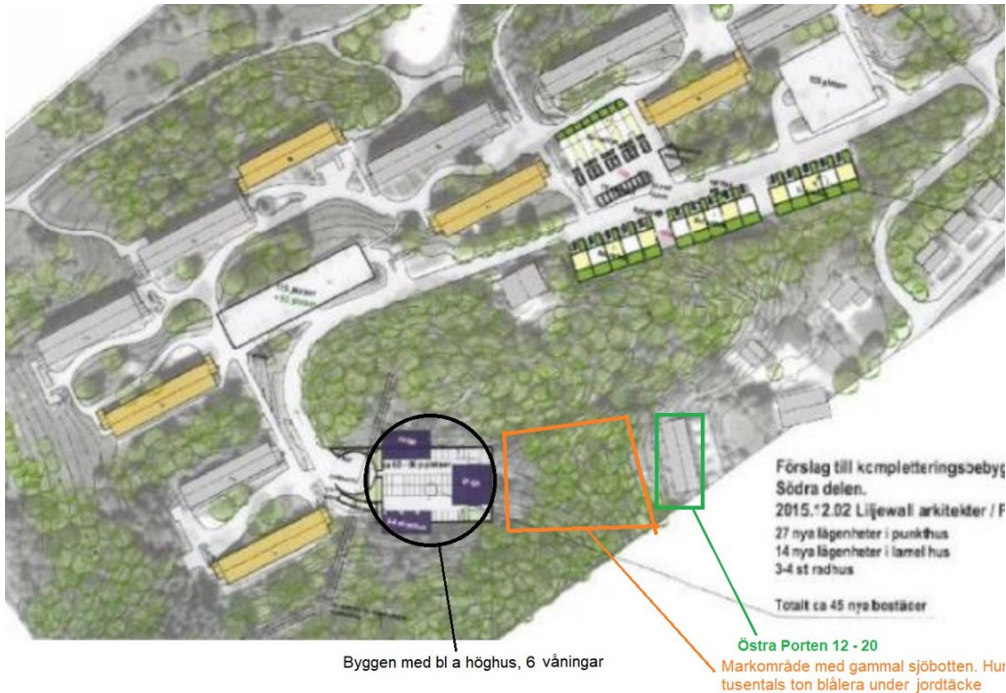
2. Vattenföringen i slänten

För ett antal år sedan dikade kommunen upp ett dike tvärs över slänten för att leda bort vatten. Dock gjordes inget funktionsprov utan den enda verifieringen som gjordes var en okulärbesiktning. Detta var tyvärr otillräckligt och med facit i hand har vi (1) bakfall i diket ovanför Östra Porten 12 och (2) otillräckligt flöde med ökat vattentryck som följd, vilket resulterat i enormt vattenmättade gräsmattor (Östra Porten 18) och översvämningar (Östra Porten 12). Östra Porten 12 har dessutom en brunn på tomten som matas av kommunalt dagvatten vilket har dragit med sig mängder av lera och sediment från slänten, med blockering och översvämningar som följd. Ungefär 1 – 2 översvämningar per år har varit frekvensen vilket varit enormt kostsamt för den enskilde. Diket har inte rensats på årtal.

3. Husplaceringen

Som vi har förstått kommer det stå ett 6-våningshus mycket nära kanten till oss. Ett så pass högt, och därmed tungt, hus så pass när släntkanten kommer inte bara påverka underlaget och därmed öka skredrisken, utan även förlägga vårt område i ett ännu större skuggmörker än vad som redan råder.

Bild 3 – Ett område taget från Figur 2, Dokument [1]



Sammanfattning

Kort sammanfattning av de tre inledande punkterna i mailet:

1. Genom antaganden och avsaknad av sondering i slänten har bristfälliga data om markens bärighet i släntområdet presenterats. Vår experthjälp delar vår oro, och ett par citat kan vara på sin plats:

"[...] er slänt är skredkänslig utifrån de geologiska underlagen som finns tillgängliga via Lantmäteriet och SGU."

"Om det är så att berget inte är nära ytan förrän uppe på krönet där de ska bygga, då förstår jag din oro. Även om de nya byggnaderna kommer stå säkert så bör man undersöka slänten ordentligt för att ha koll på risken under byggskedet. Diket berättar också att det finns en vattenföring i slänten (också väntat), vilket inte ökar stabilitetsförhållandet"

Förslag på åtgärder: En sondering mitt i slänten, inte bara ute i kanterna (för långt åt söder eller norr). En borrhandsvagn borde kunna komma upp via vår stig. Det är centrum av sprickdalen som är av intresse (se bilaga "område 3 – släntprofil.png"). Vilket djup som berget ligger på i släntprofilen måste undersökas.

2. Något funktionsprov av diket har aldrig gjorts. Inget underhåll under årens lopp och med markens rörelse har även bakfall bildats (med ökat tryck i slänten av ansamlat vatten). Förslag på åtgärder: Diket måste rensas, korrigeras och funktionsprovas. Dagvattnet som via kommunens rör leds ned i brunnen på tomten på Östra Porten 12 måste upphöra, alternativt ledas om.

3. Husplaceringen. Det högsta huset kommer placeras närmast släntkanten och oss. Det kommer kraftigt påverka både stabiliteten i slänten och tillgängligt solljus för vår fastighet.

Förslag på åtgärd: Omvänd ordning på de högre husen, med 6-våningshuset längre bort.

Kommentar

Planförslaget har justerats så att bebyggelse inte är möjligt så nära kanten mot radhusen, vilket gör att risken för skred minimeras samt att det blir bättre solljusförhållande. Den geotekniska utredningen har kompletterats för att komma fram till denna slutsats.

9. FASTIGHETSÄGARE 1 (2024-01-30)

Det är mycket sprickbildning i berget bakom huset. Dessa har blivit många fler och större sista året med de sprängningar som skett och sker i Ytterby området.

Vi har fått ta ner en stor sten som har lossat just på grund av sprängningarna, just för att vi inte skulle riskera att den faller ner och skadar oss eller huset.

Eftersom vårt hus också står på berg innebär det att sprängningar i närheten ökar risken att vår grund spricker samt att berget trasas sönder.

Vi har känt sprängningar som skett på Nordtag när vi varit i huset, då vi står på samma berg. Ljudbilden kommer att ändras och det finns stor risk att det ökar då både antalet personer som bor närmare oss och antalet fordon kommer öka. Vi har idag väldigt nära till den parkeringsplatsen som är i området idag men där är det lite trafik, vilket då gör att vi inte störs så ofta men vi märker av tydligt när det är folksamlingar där, tex när hög musik spelas i bilar eller bilarna står på tomgång.

Eftersom vi bor högre upp får vi en annan ljudbild samt att vi även har insyn från parkeringen in i huset.

Insynen kommer öka då det blir fasta fönster i husen bakom, idag är det bara när någon befinner sig på parkeringen. Idag har vi många tillfällen när det är helt tyst i området och man hör bara fåglar, vilket gör att stressen minskar. Det finns en stor risk att detta upphör med den ökande trafiken i området. Livskvaliteten kan minska på grund av detta.

Den naturliga utsikt vi har idag kommer att försvinna samt att det är stor risk att vi får sämre solljus ner i dalen, spritt över året.

Träden vi har mellan det nya området och oss, alla träden från början av gatan och ner, skyddar oss mot vind och insyn.

Tas dessa ner så kommer vår boendesituation försämrats samt att det rika djurlivet försvinner. Växtlighet och träd är viktigt i bostadsområden för att det skall bli en dräglig miljö att leva i. Det finns en stor risk att träd fälls av "misstag", under tiden bygget sker, vilket påverkar boendemiljö i området.

På sommaren är det väldigt varmt i vår dal i dagens läge och risken är stor att det kommer bli varmare då det inte kommer bli samma naturliga luftflöde ner, som det är idag. Detta pga att det idag bara är träd som "blockerar" vinden. Punkthusen kommer göra luftflödet mycket sämre och risk finns att boendesituationen för oss på sommaren blir värre då luft inte kommer ner i dalen pga husen.

Gällande trafiksituationen så kommer den också bli sämre då vi i dagsläget har svårt att komma ut från vägen upp i backen då det inte är tydligt att det är högerregel som gäller. Detta är väldigt farligt för oss framförallt på vintern då ÖP backen ofta är dåligt underhållen och bilar behöver ta sats längst ner för att komma upp och inte har möjlighet att stanna i backen för att släppa trafik från vänster.

Detta beror mycket på att den del som smalnar av är byggd för att optimera flödet för Hällebergsgatan och det underlättar inte för oss då risken ökat att folk bara kör. Detta påverkar även de bilar som kommer från höger och skall rakt fram eftersom de väjer ut i vår körbana när vi skall svänga höger. Här får man ofta stanna till för att man inte skall bli påkörd.

Vägen från Marstrandsvägen till ÖP är väldigt smal och det är dåligt sikt på vägen upp till korsningen ÖP-Hällebergsgatan, det är väldigt ofta man möter fordon på fel sida och den smala passagen vid övergångsstället uppe vid backen är för smal för två stora fordon att passera samtidigt. I backen befinner sig även gångare och cyklisterna vilket gör att det är stor risk att köra på någon.

Eftersom fler bostäder betyder mer trafik kommer vägen bli farligare och ljudbilden försämrats samt att tung trafik kommer öka med till exempel sopbilar/bud, vilket gör att skakningar från dem kommer öka. Vi känner idag av den tunga trafiken som kör ovanför oss, det skakar i huset. Detta kommer bli en stor försämring för oss om vi skall behöva bo i ett konstant skakande hus.

Kommentar

Byggrätten har ändrats så att husen inte kommer att komma lika nära Östra Porten och kommer påverka ljusinsläpp marginellt, se solstudien i planbeskrivningen på sida 47. Även den geotekniska utredningen har kompletterats angående skred, se sida 40. Planförslaget innebär att trafiksituationen kommer bli bättre avseende CG-vägar samt att hastighetsefterlevnaden för biltrafiken i korsningen Hällebergsgatan och Östra Porten blir bättre.

10. FASTIGHETSÄGARE 2 (2024-02-02)

Jag har följande frågor och synpunkter på detaljplanen för bostäder i Björkås.

Jag bor på Östra porten 2 (Stammen 3) och anser att de 4 huskroppar ni tänker er på det som nu är parkeringsplats, är för höga. Eftersom slutningen mellan parkeringen och vår tomt är ganska brant så är avståndet egentligen inte särskilt långt, och de höga byggnaderna skulle verkligen torna upp sig över oss.

Skulle det inte passa bättre in i området om de var ett våningsplan lägre? Alternativt bara 3 huskroppar och alltså inget "höghus" precis ovanför oss. Östra Porten 2 är ju den tomt som har minst avstånd till det nya bostadsområdet.

En annan fråga är vad ni tänker er för skogen, träden, som är det enda skyddet för oss, vad gäller både insyn och ljud?

När cykelbanan byggdes så framkom det i ett samtal att kommunen menar att ekarna i området absolut inte får röras, men också att det inte är ovanligt att de som sedan bygger kan ta ner träd (som är ivägen?) för att det är enklare att bara betala ett ev vite efteråt. Hur säkerställer ni att det inte händer?

Kommentar

Den del av området där ekarna står är fortsatt naturmark och kommer inte att exploateras eller att säljas av kommunen.

11. FASTIGHETSÄGARE 3 (2024-02-02)

Vad jag förstår så är det mycket lera i området, mitt radhus ligger i en slänt så jag vill att ni säkrar upp så att det omöjligt kan bli sättningar eller i värsta fall någon typ av jordskred då tunga maskiner, hus och ev. pålning kommer att ske. Vi vet hur lätt jordmassor kan röra sig från bl.a. norrgående E6.

Detta bör kontrolleras mer än noggrant hela vägen till vårt radhus!

Det är även mycket vatten som rinner ner i denna dal där mitt radhus ligger, detta bör också ses över och återgärdas om det ska byggas.

Förslag/Önskemål

Vad jag också förstår så kommer det högsta huset ligga närmast oss och kommer att påverka vårt dagsljus negativt.

Bygg dom i omvänd ordning eller ett lägre på toppen så det inte skymmer vårt solljus. Parkering, bygg parkeringen närmast oss mot skogen detta skulle lösa ovan.

Gångväg, antar att gångtrafiken på den skogsstig som går förbi oss upp till området kommer att öka avsevärt. Bygg en tydlig väg att gå för de som ska till City Gross eller till stationen och den ska inte gå mellan vårt garage och bostadshus.

Kommentar

Byggrätten har ändrats så att husen inte kommer att komma lika nära Östra Porten och kommer påverka ljusinsläpp marginellt, se solstudien i planbeskrivningen på sida 47. Även den geotekniska utredningen har kompletterats angående skred, se sida 40.

12. FASTIGHETSÄGARE 4 (2024-02-01)

Jag äger fastigheten Grenen 2 som gränsar direkt mot Hällebergsgatan och har synpunkter på planeringen av eventuella förändringar av Hällebergsgatan angränsande mot min fastighet. Tomtgränsen går i slänten och det är inte möjligt att bredda trottoaren på Hällebergsgatan söderut mot min fastighet utan att slänta in över min fastighet, och det kommer jag inte att acceptera på några som helst villkor. Idag har jag ett avtal med Bokab om skötsel av slänten och staket mot Hällebergsgatan och tid och pengar har under lång lagts på planteringar och skötsel av slänten.

Jag gav i princip samma synpunkt 2021-07-04 vid samrådet, men fick då ingen feedback och jag har inte sett något förtydligande om exakt hur breddningen av Hällebergsgatan är tänkt att ske i den senaste dokumentationen. Att se till att bredda trottoaren ut över vägbanan norrut och i så fall låta vägen göra en svag liten utbuktning åt norr är enligt mig det bästa alternativet, då det inte kommer att störa någon eller kräva större förändring i marknivåer. Det blir dessutom naturligt farddämpande utan bumpor. Jag vill inte bli stående med en entreprenör som börjat riva i mitt staket eller gräva upp mina växter när det går att undvika med lite god planering innan arbetet påbörjas.

Kommentar

Trafikförslaget innebär att ombyggnationen av Hällebergsgatan framför allt sker inom befintligt vägområde.

13. FASTIGHETSÄGARE 5 (2024-02-04)

Bostadshuset vid vändplatsen på Hällebergsgatan, närmast bebyggelsen på Östra Porten, planeras bli 6 våningar höga. Att placera så höga byggnader på ett berg som redan idag påverkar ljusinsläpp till fastigheterna på Östra Porten kommer påverka ljusinsläpp ännu mer dvs minskat ljusinflöde.

Övriga hyreshus är som högst 4 våningar vilket jag anser smälter bättre in och är lämpligare med hänsyn till ljusblockerung. Förbo behöver inte bygga så högt på ett berg. Det är högst olämpligt, även med hänsyn till risk för skred i området ner mot Östra Porten där jordarten är skredkänslig.

Kommentar

Byggrätten har ändrats så att husen inte kommer att komma lika nära Östra Porten och kommer påverka ljusinsläpp marginellt, se solstudien i planbeskrivningen på sida 47. Även den geotekniska utredningen har kompletterats angående skred, se sida 40.

14. FASTIGHETSÄGARE 6 (2024-01-12)

Då Kungälv Kommun 2021 är anmäld till Länsstyrelsen för olovlig vattenverksamhet i bäcken som tillhör dikesföretaget Guddehjälm/Bredsten mfl och inga åtgärder ännu utförts för att eliminera eller minska alla översvämningar som markägare norrut drabbas av, så är det direkt olämpligt att godkänna ytterligare detaljplaner och större utbyggnader där dagvattnet rinner ut i denna bäck.

Enligt en undersökning som Sweco gjort för Kungälv Kommun och som redovisades 2023 för mig visar den på mycket allvarliga konsekvenser för området norr om banvallen vid ett större regn i nuläget.

Detta hade den fördjupade översiktsplanen över Ytterby missat helt i sin dagvattenutredning trots att sakägare påpekat detta för ansvarig för FÖPen!

Förutom dagvattenfrågan är trafiksituationen redan ansträngd i området och då har inte Ytterby Entree ännu byggts vilket kommer att göra det ännu sämre!

Kommentar

Det har gjorts mer utredning av skyfallssituationen i Ytterby vilket har resulterat i några åtgärdsförslag, se sida 27 i planbeskrivningen. För att göra dagvattensituationen bättre för Björkås kommer det att göras fyra dagvattendammar inom och utanför planområdet.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

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

Utredningar

- Geoteknisk undersökning komplettering
- Bergteknisk utredning
- VA- och dagvattenutredning revidering
- Solstudie

Plankarta

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse för skyfall (lutningspilar) och föroreningar (villkor för startbesked).

Planbeskrivning

- Texter om förorenad mark, skyfall, geoteknik, bergteknik, buller, markavvattningsföretag, inlösen av allmän plats, fastighetskonsekvensbeskrivning med karta, markreservat, trafik, gång- och cykel, skyfallsvatten, räddningsväg, brand- och släckvatten, planbestämmelser och skugg/solstudie har ändrats eller lagts till.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET VERSION 2026

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

Utredningar

- Geoteknisk undersökning komplettering
- Bergteknisk utredning komplettering

Plankarta

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse för föroreningar (villkor för startbesked).
- Plankartan har justerats i planbestämmelse för skyfall (lutningspilar) samt skydd mot störningar (grunläggning)

Planbeskrivning

- Texter om geoteknik, bergteknik, räddningsväg och planbestämmelser har ändrats eller lagts till.

Pernilla Attnäs Björk

Tf enhetschef Planering, mark och exploatering

Samhällsbyggnad

Johan Hellborg

Planarkitekt

Samhällsbyggnad

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE

Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder i Björkås, Baljan 1 med flera i Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2023-10-13 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den 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

Däremot befaras att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Hälsa och säkerhet

Översvämning – skyfall

I samrådet lämnade Länsstyrelsen synpunkter på att kommunen behövde utveckla beskrivningen om hur föreslagna skyddsåtgärder vid ett skyfall säkerställs. Synpunkter lämnades också på att nödvändiga åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig ur ett översvämningssperspektiv behöver säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen kan inte se att kommunen har kompletterat handlingarna med dessa synpunkter, synpunkterna från samrådet kvarstår därmed.

I skyfallsutredningen konstateras att det i norr planeras nya flerbostadshus och parhus i ett område som idag består av vegetation i brant sluttning. Vid skyfall kommer avrinning från uppströms terräng öka och stora mängder vatten ligger på de nya bostäderna. Avskärande diken föreslås för avledning av vatten, vilka finns med som planbestämmelse. I skyfallsutredningen skriver man att dessa inte kommer kunna hantera allt vatten vid ett skyfall och avrinning sker fortsatt ner i slänten mot planerade parhus. Stråk för ytavledning föreslås anläggas mellan vissa av bostäderna för att leda extremflöden förbi byggnaderna och på så sätt minimera risken för översvämning av trädgårdar och bostäder.

Det är bra att kommunen har infört en planbestämmelse om dike på plankarta samt möjliggjort stråk mellan parhusen som kan avleda vattnet vid ett skyfall men Länsstyrelsen saknar en beskrivning av åtgärderna. Det finns inget tydligt förslag på placering av dikena, det framgår inte heller vilken kapacitet som dikena behöver ha. En beskrivning och bedömning behöver också göras om man klarar att avleda vatten vid ett skyfall förbi planerad bebyggelse samt befintlig bebyggelse utan att orsaka skada.

Skyfallsutredningen rekommenderar också att gator och gårdar höjdsätts med hänsyn till sekundära rinnvägar. I skyfallsutredningen skriver man även att planerad torgyta idag består av parkeringsplatser som vid stora regn svämmas över och man rekommenderar att höjdsättning av torget bör utföras så att yttlig avrinning från torgytan erhålls. Det behöver tydligare framgå av planförslaget hur man tänker avleda vatten vid ett skyfall på ett kontrollerat sätt för planområdet utan att orsaka skador.

Kommunen behöver komplettera handlingarna med tydligare beskrivning och bedömning av vilka skyddsåtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig ur ett översvämningssperspektiv. Kommunen behöver också förtydliga hur nödvändiga skyddsåtgärder säkerställs. De skyddsåtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig ur ett översvämningssperspektiv behöver säkerställas på plankarta.

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2024-01-26, som bifogas i sin helhet. SGI anser bland annat att stabilitetsförhållandena i norra delen av planområdet behöver utredas mer då det finns förutsättningar för skred. SGI påpekar även att utredningen PM Bergteknik behöver förtydligas under flertal punkter för att utlåtandet ska ha en tydlig koppling till utredningsresultatet.

Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning och hänvisar till deras yttrande i sin helhet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bearbeta planförslaget enligt SGI:s yttrande. Geotekniska åtgärder som krävs för att säkerställa markens stabilitet ska på ett tydligt sätt vara säkerställda i plankartan.

Markmiljö

Kommunen har beaktat det Länsstyrelsen framfört i samrådsskedet vilket är positivt. Dock anser Länsstyrelsen att hantering av markföreningar behöver säkerställas på plankartan men en bestämmelse som anger att startbesked för byggnation får inte ges förrän markföreningar har avhjälppts till nivåer som medger planerad markanvändning.

Synpunkter på granskningshandlingen

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2024-01-26, som bifogas i sin helhet. Trafikverket lyfter i sitt yttrande att de inväntar ett avtalsförslag från kommunen för överlåtelse av väghållning för en del av väg 168 och en del av väg 604. Trafikverket upplyser att fram till dess att Kungälv kommun tar över väghållarskapet gäller Trafikverkets riktlinjer fortsatt.

Beslutande

Företrädare för vattenavdelningen och miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef för plan och byggfunktionen Nina Kiani Janson med planhandläggare Zilka Cosic som föredragande.

Nina Kiani Janson

Zilka Cosic

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till
Länsstyrelsen från: Trafikverket,
daterat 2024-01-26
SGI, daterat 2024-01-26

Kopia till:

Trafikverket, Tea Silic
SGI, Maria Kristensson och Karin Lundström

Länsstyrelsen/
Miljöskyddsavdelni
ngen – Robert Jalvin
Vattenavdelningen
– Linda Tofeldt
Funktionschef Plan och bygg – Nina Kiani Janson