



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2013/2269
2022-09-16

Granskningsutlåtande

Detaljplan för:

BOSTÄDER ARNTORP 1:4

Arntorp 1:4 m.fl.

Kareby, Kungälv kommun

Granskningens genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på granskning under perioden 24 mars 2022 till 7 april 2022. Granskningshandlingar har sånts 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, på entréplan samt på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget har varit utställt på samråd under perioden 21 juni 2021 till 12 juli 2021. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset, på entréplan samt på kommunens hemsida.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Sammanfattning

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SAKÄGARE	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS	PLANSKEDE
1. Länsstyrelsen	x				Granskning
2. Lantmäteriet	x				Granskning
3. Statens geotekniska institut	x				Granskning
4. Trafikverket	x				Granskning
5. Polisen	x				Granskning
6. Vattenfall	x				Granskning
7. Bohusläns museum	x				Granskning
8. Miljö- och byggnadsnämnden	x				Granskning
9. VA-teknik	x				Granskning
10. Sakägare 1	x		x		Granskning
11. Ytterligare Sakägare 1	x		x		Granskning

Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har 11 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 9 skrivelser inkommit. Från sakägare har 2 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har inga 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 KS2013/2269. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2022-03-29)

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 befävar att detaljplanen kan bli olämplig med hänsyn till risken för olyckor och översvämning. Nedanstående frågor behöver därav hanteras av kommunen innan detaljplanen antas.

Risk för olyckor

Bland de synpunkter kopplade till risken för olyckor som Länsstyrelsen lämnade i samrådet har några åtgärdats men några kvarstår. Kommunen behöver hantera även kvarstående synpunkter för att markanvändningens lämplighet ska kunna bedömas. Dels kvarstår reglering av utrymningsmöjlighet bort från Karebyvägen, vilket är föreslaget i riskanalysen men ej reglerat eller kommenterat av kommunen, dels kvarstår planbestämmelse m^2 om fasadtäthet mot mark vars syfte inte är redovisat och vars effekt därmed är svår att bedöma.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen gav i samrådet synpunkter på att samtliga nödvändiga åtgärder som syftar till att göra marken lämplig utifrån risken för översvämning måste säkerställas genom detaljplanen. Länsstyrelsen noterar att det fortsatt finns åtgärder som inte är säkerställda, bland annat vilken volym som behöver omhändertas och höjdsättning av byggnader. Om det finns föreslagna åtgärder som enligt kommunens bedömning inte är nödvändiga för att översvämningsrisken ska bli tolerabel behöver kommunen motivera detta.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Kommunen har hanterat fornlämningar korrekt och beskrivningen överensstämmer med det samråd enligt 2 kap 10 § kml som skett gällande den berörda fornlämningen.

KOMMENTAR

Planbestämmelser gällande risk för olyckor och översvämning kompletteras i plankartan. Syfte till planbestämmelse "fasadtäthet mot mark" kompletteras i planbeskrivning och m_4 justeras för att reglera för att utrymma bort från Karebyvägen samt b_1 friskluftsintag bort från Karebyvägen.

Volym som ska omhändertas inom fördröjningsmagasin finns beskrivet i planbeskrivningen och har kompletterats på plankartan.

För att hantera höga flöden från uppströms liggande områden krävs ett dike längs norra och östra plangränsen/lokalgatan (n_1 i plankartan). Detta avskärande dike rekommenderas vara ett makadamdike som bildar en robust avrinningsväg för skyfall och skyddar planområdet mot avrinning från marken uppströms. Diket är en förutsättning för att området ska klara höga flöden och har i och med det kompletterats med planbestämmelse om villkor för startbesked (a_2), detta innan bostadsbyggnader får startbesked.

För att säkerställa risk för översvämning för byggnader har kommunen infört planbestämmelse " b_2 " – att marken ska anordnas så att byggnad skyddas mot översvämning vid skyfall och dagvatten från högre liggande område. Lägsta nivå för färdigt golv före entréplan ska vara minst 0,5 meter över färdig gatuhöjd vid anslutande gata med plus höjd.

2. LANTMÄTERIET (2022-03-30)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-02) har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Otydlig planbestämmelse

I plankartan finns en planbestämmelse:

Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea i %.
4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen saknar beteckning och det är otydligt kring dess innebörd. Detta måste tydliggöras i planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras eller ses över
Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Arntorp ga:1 behöver som en följd av planförslaget upphävas. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltagit i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs.

Det bör även förtydligas vem som ska ansöka om anläggningsåtgärd till Lantmäteriet.

KOMMENTAR

Plankarta justeras.

Gemensamhetsanläggningen Arntorp ga:1 (dräneringsledning), kommer att delvis upphävas då det går en ledning genom planområdet. Vattnet kommer att gå i de blivande dikena längs med den befintliga vägen. Exploatören ansöker och bekostar det delvisa upphävandet av Arntorp ga:1 hos Lantmäteriet. I förrättningen bedöms omfattning om delvis upphävandet av ga:1 och om ersättning ska utbetalas.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2022-03-31)

SGI hade i samrådsskedet, från geoteknisk synpunkt, inget att invända mot planförslaget. Vår synpunkt gäller även för granskningsskedet.

KOMMENTAR

Yttrande noters.

4. TRAFIKVERKET

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2021-08-19 (TRV 2021/77785). Trafikverket hade synpunkter om att den föreslagna breddningen av infartsvägen påverkar gång- och cykelvägen och passagen över vägen. Och att avtal behöver tecknas mellan Trafikverket och Kungälv kommun gällande finansiering och utformning. Då område 1 ligger nära cirkulationen ska området planeras så att risk för köbildning ut i cirkulationen inte uppstår.

Trafikverket önskade en beräkning av trafikallstring av planförslaget inför granskning, vilket kommunen har genomfört.

Dagvatten får inte ledas från planområdet till Trafikverkets dike.

Vägprojekt väg 168, Ekelöv-Kareby, föreslår ny trafikplats och ny väg mellan väg 574 och E6, enligt avtal verkar inte korridorerna påverka detaljplanen men detta kan ändras.

Infrastruktur

Detaljplanens område 1 gränsar till väg 574, för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikmängden uppmättes 2009 till 5472 fordon/årsmedeldygn, varav 455 tunga fordon. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h på berörd sträcka. Avståndet till väg E6 är cirka 370 meter. Trafikverket är även väghållare för den gång- och cykelväg som angränsar till planområdet.

Trafikverket har till granskningsskedet inte fått se en tydlig bild/skiss över hur planerade åtgärder intill statlig infrastruktur är tänkta att se ut och utformas (trottoar och breddning av anslutning). Hur mycket ska anslutningen breddas? Hur påverkar breddningen och trottoaren gång- och cykelbanan? Kommer några justeringar behöva göras i passagen för gång- och cykelvägen?

Trafikverket önskar en kompletterande utformningsskiss för att kunna göra bedömningen om ett bevakningsavtal krävs eller ej.

Trafikverket noterar att delar av den statliga gång- och cykelvägen är planlagd. Trafikverket har diskuterat frågan med Kungälv kommun om att kartmaterialen inte verkar stämma överens med grundkarta.

Trafikverket förutsätter att plangränsen stämmer överens med befintlig detaljplan.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

KOMMENTAR

Trafikverket och kommunen har rätt ut oklarheter kring att kartmaterial inte överensstämmer eftersom kommunen inte uppdaterat gentemot Lantmäteriets databas. Förtydligade kring skiss på att Trafikverkets dike berörs vid breddning av infartsväg föranleder fortsatt att inga åtgärder kommer att ske på Trafikverkets anläggning, avtal är inte nödvändigt, enbart bevakning är det i behov av från Trafikverkets sida.

5. POLISEN (2022-04-07)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inga synpunkter på själva detaljplanen för bebyggelse av bostäder i det aktuella området.

Vad som däremot Lokalpolisområdet har ett visst betänkanke över är att det i kommunen byggs bostäder på många platser MEN att utbyggnader av till-fartsvägar till dessa områden i stort sett är obefintliga.

Detta medför ökad trafik på nu befintliga vägar och det i sig för med sig trafikstockningar på redan, vid vissa tillfällen/tidpunkter, hårt belastade vägsträckor.

Med detta ökar också risken för trafikolyckor.

En önskan är således att Kungälv kommun även ser över utbyggnad av vägnätet när nya bostadsområden byggs i kommunen.

KOMMENTAR

Yttrande noters.

STATLIGA BOLAG

6. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (2022-03-25)

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för bostäder, Arntorp 1:4 m.fl. och lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

KOMMENTAR

Yttrande noters.

REGIONALA ORGAN

7. BOHUSLÄNS MUSEUM (2022-04-06)

Det framgår i plantexten att tillstånd krävs för markningrepp från Länsstyrelsen angående fornlämningen L2021:7306 i område 2 (granskningshandling/ planbeskrivning på sidan 10). Bohusläns museum hänvisar till Länsstyrelsens uttalande.

Fornlämningsperspektiv):

En fornlämning, L2021:7306 ligger invid den norra gränsen av planområde 2. Boplatsen påträffades i samband med arkeologisk utredning 2021 (Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ rapport 2021:08).

Bohusläns museum finner att det i granskningshandlingarna framgår att samråd skett med länsstyrelsen 4 januari 2022 och att "Länsstyrelsen anser att fornlämning L2021:7306 är väl avgränsad och att ett rimligt hänsynstagande till fornlämning har getts" (Granskningshandling planbeskrivning sid. 10). Länsstyrelsen finner därmed att föreslagen exploatering inom område 2 är möjlig. Dock kan plangräns tangeras fornlämning L2021:7306 och det framgår på sidan 10 att ansökan om markningrepp krävs från inför byggnation. Därmed finner Bohusläns museum att inför exploatering bör ni ha kontaktat Länsstyrelsen angående det tillstånd som krävs för markningrepp i fornlämning/fornlämningsområde.

Bebyggelseperspektiv

Vi har inget att invända mot planförslaget.

Motivering: Planerna berör i liten grad äldre, traditionell bebyggelse och ansluter till ett samtida bostadsområde.

KOMMENTAR

Yttrande noters. "Område 2" är borttaget ur planhandlingarna inför antagande av detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

8. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-04-06)

Bygglovenheten

Bestämmelse "Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea i %" har lagts in av misstag efter kontroll med planhandläggaren, den ska således bort.

Bestämmelse m4 har lagts in av misstag efter kontroll med planhandläggaren, den ska således bort. Bestämmelse m3 ska gälla för både m4 och m3.

Bestämmelse m3 gällande bullerskydd möjliggör att uppföra antingen vall eller plank. Om plank måste bestå av obrännbart material och vara tätt mot mark (likt bestämmelsen för carports) ska detta framgå av planbestämmelserna.

Av bullerutredningen tillhörande planen föreslås bland annat följande åtgärder: "Baksidan och gavelsidorna till carportarna utformas ljudtäta i syfte att reducera ljudinfall från Karebyvägen och in till området". Vidare föreslås att carportar inom område betecknade m1 och m2 ska uppföras ljudtäta med en höjd 3 m över mark. En planbestämmelse bör utformas som säkerställer ljudtäthet samt en höjd om 3 m för carportarna.

Bestämmelse m3 "Bullerskydd med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå får utformas som förlängning av komplementbyggnad." bör förtydligas och skrivas om till

"Bullerskydd med en höjd av 2 meter över marknivå får utformas som förlängning av komplementbyggnad."

Under "Extra" står: "Tillståndsansökan ska sökas inför markingrepp intill fornlämning", av planbeskrivningen framgår att det är angränsande fornlämning intill plangräns, norr om område 2 som avses. Det behöver på plankartan tydliggöras för vilka tomter som omfattas av en sådan tillståndsansökan. Är det till exempel alla tomter inom område 2 eller är det endast de tomter som kommer gränsa mot den nordöstra plangränsen i område 2?

Bestämmelse a2 bör skrivas om till "Startbesked får inte ges för byggnader förrän skyddsåtgärderna m1, m2 och m3 har utförts."

Miljöenheten

Plankartan reglerar anordnande av marken för dagvattenhantering och skydd mot störningar på ett långtgående men nödvändigt sätt med hänsyn till platsens utsatta läge.

Miljöenheten har i samrådsskedet tagit upp att pågående (Leröy) men också framtida verksamhetsetablering i Solbräcke kommer leda till en ökning av tunga transporter längs Karebyvägen som sammanlänkar området med E6. Transporterna kan på sikt påverka buller- och risknivå i högre grad än vad planarbetet förespeglar då trafiksiffror uppräknats schablonmässigt till prognosår och inte inkluderar trafik inom verksamhetsområdet. Synpunkten kvarstår.

Eftersom framtida industriverksamhet i verksamhetsområdet är svår att reglera finns också risken att en sådan utveckling, avseende buller, utsläpp till luft, damning, lukt, ljus och risknivå kan påverka planförslaget bostadsområde i större omfattning än vad som förutses idag.

Enligt planbeskrivningen kan planförslaget komma att begränsa framtida utveckling av verksamhetsområdet. Enligt den riskutredning som utförts med komplettering 2021-11-09 sedan samrådsskedet så anses skyddsavstånd tillräckliga för eventuella luktstörningar mellan bostadsbebyggelse och verksamheter, med avseende vad som finns på platsen idag. Det är dock nämntvärt att notera att bostäder ligger i förhärskande vindriktning (sydvästlig) i förhållande till industriområdet och det är oklart på vilket sätt riskutredning och skyddsavstånden i "Bättre plats för arbete" tar hänsyn till just en förhärskande vindriktning när det gäller tex lukt, damning och buller.

Detaljplanen medger höga bullernivåer från trafik vid husfasad även om dämpande och planeringsmässiga åtgärder vidtas för att förbättra situationen. Bostäder i området närmast industriområde och Karebyvägen behöver trots bullervallar vid carportar placera uteplatser vid fasader mot norr eller öster för att klara bullerriktvärden. Hus 1 behöver ha uteplats vid fasad mot öster. Det är mycket troligt att det i praktiken även anordnas uteplatser mot sydväst för att få solläge. För byggnad 5 har bullerutredning visat möjliga lokalt skärmade uteplatser vilka bör ha en höjd av 2 m för att klara riktvärden. Även möjlighet för en gemensam skyddad uteplats tas upp.

Det kan allmänt anses att 55 dBA utgör god ljudmiljö (infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53) samtidigt som gällande lagstiftning genom trafikbullerförordningen utgår från 60 dBA i fasad. Med tanke på den lantliga lokaliseringen kan det tyckas anmärkningsvärt att bullernivåer motsvarande bebyggelse i tät innerstad ska behöva tolereras. Dessutom att rad/parhus, som ofta bebos av barnfamiljer, ska detaljplaneras bredvid ett industriområde.

När det gäller trafikbullerstörning så bullrar tung trafik mycket mer än personbilar. Korsningar men även vid rondeller där fordonen måste sakta in för att sen accelerera, ger ofta en ökad bullerstörning. En nyetablerad industri sedan samrådsskedet innebär en ökning av 30 lastbilar per dag vilket definitivt kan innebära en ökad störning och risk för olägenhet. Detta särskilt då bostadsområdet, särskilt runt byggnad 5, ligger vid den mindre rondell där infarten för Leröys lastbilar till området är, vilket innebär att alla av verksamhetens tunga fordon

måste svänga i rondellen för att komma till verksamheten. Även luftkvaliteten kan komma att påverkas lokalt av avgaser.

Miljöenheten ser en överhängande risk för framtida klagomål från föreslagna bostäder på buller eller annan störning, särskilt från planområdet bredvid Karebyvägen. I det fall miljöenheten kräver avhjälpan av till exempel bullerstörning är det i första hand mot den som orsakar störningen som krav kommer ställas, det vill säga verksamhetsutövaren.

På det hela taget är lokaliseringen av bostäderna, nära såväl genomfartsväg, E6 och verksamhetsområde, olämplig med hänsyn till risk för störning och olägenhet för människors hälsa. Om bostäder placeras för nära industriområdet kan industrierna behöva vidta skyddsåtgärder för att förhindra olägenheter såsom t.ex. buller, lukt och luftföroreningar som uppkommer p.g.a. för kort skyddsavstånd. Överväganden av lämpliga platser för bostäder och utarbetande av övergripande principer för planering görs till stor del under framtagande av översiktsplanen. Miljöenheten anser därför att förestående arbete med översiktsplanen i högre grad beaktar riskerna med boende nära verksamheter, för att skydda miljö och hälsa men också för att stärka boendekvaliteten i kommunen.

KOMMENTAR

Bygglovenheten

Yttrande beaktas. Planhandlingarna justeras. "Område 2" är borttaget ur planhandlingarna inför antagande av detaljplanen, fornlämning berörs därav inte.

Miljöenheten

Planenheten instämmer med att kommande översiktsplan ska beakta såväl bostadsområden som verksamhetsområden. Aktuellt område har i planhandlingarna åtagit skyddsåtgärder och risknivåerna är enligt utredningar tolerabla för planområdet.

9. VA-TEKNIK (2022-04-08)

VA-teknik har deltagit i planprocessen för framtagande av handlingar för detaljplanen.

VA-teknik har inga ytterligare synpunkter.

KOMMENTAR

Yttrande noters.

I och med att planområdet har minskat i storlek efter granskning är inte längre behovet för befintliga fastigheter att ingå verksamhetsområde för VA lika aktuellt. Valmöjlighet finns för fastigheterna Arntorp 1:12, 1:15 och 1:16 om att ingå i kommunens verksamhetsområde för VA eftersom de angränsar till VA-utbyggnadsområde och avtalsområde för VA.

SAKÄGARE

10. Sakägare 1 (2022-04-05)

Hejsan, vi har fått ert brev och kikat över i området och har några synpunkter på förslaget.

Ett par synpunkter är nya och ett par synpunkter har vi tagit upp innan.

Vi tycker dessa är superviktiga:

- Kostnaderna för vägförbättringar skall belasta kommunen som ev. i sin tur får ta ut avgifterna på tomtförsäljningen.
- Vad får vi för garantier att när det nya området bebyggs (20-30 tomter) i framtiden att ny tillfartsväg från söder via vägreservatet byggs och den gamla backen stängs för trafik?
- Vi förstår fortfarande inte riktigt hur ni tänker med vägen och all byggtrafik. Hur det ska gå?

- Anser ni att vägen är tillräckligt tjänlig i dagsläget för att kunna hantera den mängden extra trafik som tillkommer?
- Vi har ett träd nära en av tomterna som är ett "skyddsvärdat" träd, enligt XX som jobbar på Länsstyrelsen.
Hon har skrivit: "Björken på bilden är går under benämningen skyddsvärda träd"
Viktigt att ta hänsyn till detta. Se bifogad bild.
- Sen är inte vår största oro antalet hus direkt, utan snarare all sprängning ihop med den tunga trafiken.
- Om nu planera fullföljs i område 2 så är vår bestämda uppfattning att kommunen ansvarar och samordnar all sprängning och terrassering av markarbetet. Detta så att transporter minimeras och att logistiken blir bättre. Oerhört viktigt för vårt boendeklimat.

Vi tar gärna emot era synpunkter på vår feedback till er så fort ni har gått igenom detta.

11. Ytterligare yttrande från Sakägare 1 (2022-04-06)

Här kommer lite mer tankar och funderingar kring de tre tomterna utanför hos oss. Arntorp 1:12 och 1:15.

Vi ser på kartbilden att den nya gränsande vägen kommer och ska in på våran befintliga väg utanför 1:15 kommer att bli en skarp kurva. Det ser ut som den kommer att svänga i 90 grader, och dessutom i en uppförsbacke där det är som svårast under vintertid. Det är ett väldigt halt parti.

Sen tycker vi inte att vi ser någon breddning av vägen. Den måste breddas och förstärkas om det ska köras mer trafik på den i dagsläget. Den håller inte till mer trafik. Oscar har nämnt kostnad i det andra mailet.

Ni nämnde när ni var här att vägen kommer vid ett senare tillfälle att kanske breddas beroende på vad som händer i framtiden. Då sa vi att det kommer den inte att kunna göra vid en tomtförsäljning av tomten utanför hos oss 1:12. Där är det som smalast och kommer att bli en flaskhals.

Vi är jätteoroliga för den sprängning som kommer att komma vid tomten längst upp. Den tomten består ju bara av berg. Vi är oroliga för allt det drar med sig, tex mycket damm som kommer att komma på oss. Mycket tunga transporter, höga ljud och en orolig tid. Sten som kan komma farandes mot våran tomt och skador på vårt hus. Detta är den största oron hos oss tyvärr.

Vi med X och X har pratat mycket om detta och tycker det inte känns bra alls.

Vi känner så här, att det är viktigt att vi också får lämna förslag på hur vi helst hade sett denna detaljplans utformning. För det är ju ändå vi som bor här och kommer att förhoppningsvis bo kvar här efteråt. Vi kommer med ett förslag för att minimera sprängningen så att det skulle kännas bättre för oss som bor här.

Den tomten som är längst ner, där det är som bredast. Varför skulle ni inte kunna planera ett parhus där, så tar man bort tomten längst upp för att minska sprängningen. Detta blir bara till det bättre för oss och ni får ut lika många hushåll.

Detta tycker vi också hade känts bättre för då byggs det inte ända upp mot den gamla boplatsen som ni nu har hittas i eran arkeologiska utredning. Det är verkligen något man ska vara rädd om.

KOMMENTAR

Detaljplanen har justerats och aktuellt område för yttrandena är numera borttaget från planhandlingarna. Planavdelningen tackar för samtal på plats med berörda sakägare.

Förändring av planförslaget

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

Utredningar

- Ingen ny utredning är framtagen sedan granskningskedet.

Plankarta

- "Område 2" är borttaget med dess planbestämmelser.
- Justerade planbestämmelse, men likvärdigt syften med bestämmelserna:
 - n_1 och n_5 – "Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten" och "Marken får anordnas med en lutning på 1:4" byts ut till " n_2 - Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten om minst 100 kubikmeter".
 - "a - Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän bullerskydd har uppförts utmed Karebyvägen" byts ut till "Startbesked får inte ges för bostadsbyggnader förrän m_1 , m_2 och m_5 har kommit till stånd".
 - " m_2 – Komplementbyggnad ska uppföras 3 meter hög och utformas med en tät väggfasad mot Karebyvägen.
- Kompletterad planbestämmelse
 - " m_1 – Material mot Karebyvägen ska bestå av obrännbart material" – Gäller även där bullerskydd ska uppföras.
 - " m_4 – Byggnad ska utföras så att det är möjligt att utrymma bort från Karebyvägen.
 - " a_2 – Startbesked får inte ges för bostadsbyggnader förrän skyddsåtgärderna att n_2 , avskärande dike finns.
 - " e_2 – Byggnadskroppar får som störst vara 350 kvm byggnadsarea.
 - Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader.
 - " b_2 – Lägsta nivå för färdigt golv för entréplan ska vara minst 0,5 meter över färdig gatuhöjd vid anslutande gata.
 - + 22, Markens höjd över angivet nollplan. Nivå att förhålla sig till för b_2 .

Planbeskrivning

- Underrubrik "Bakgrund" har tillkommit. För att tydliggöra att planförslaget har minskat i storlek inför antagande. Kommunens mark, "område 2" har utgått eftersom strategiska frågor inte kunnat redas ut.
- Text som berörde "område 2" har utgått.
- Bestämmelse om obrännbart material – syfte har förtydligats.
- Förtydligande gällande gemensamhetsanläggning, vem som bekostar och ansöker hos Lantmäteriet.

Ida Brogren

Planchef

Samhälle och utveckling

Kristina Stenström

Planeringsarkitekt

Samhälle och utveckling



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (2)

Datum
2022-03-29

Ärendebeteckning
402-11804-2022

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

**Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder,
fastighet Arntorp 1:4 och del av fastighet 1:2 i Kungälv
kommun, Västra Götalands län** Handlingar daterade 2022-03-07 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 (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa.

Länsstyrelsen befarar dock att detaljplanen kan bli olämplig med hänsyn till risken för olyckor och översvämning. Nedanstående frågor behöver därav hanteras av kommunen innan detaljplanen antas.

Risk för olyckor

Bland de synpunkter kopplade till risken för olyckor som Länsstyrelsen lämnade i samrådet har några åtgärdats men några kvarstår. Kommunen behöver hantera även kvarstående synpunkter för att markanvändningens lämplighet ska kunna bedömas. Dels kvarstår reglering av utrymningsmöjlighet bort från Karebyvägen, vilket är föreslaget i riskanalysen men ej reglerat eller kommenterat av kommunen, dels kvarstår planbestämmelse m₂ om fasadtäthet mot mark vars syfte inte är redovisat och vars effekt därmed är svår att bedöma.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen gav i samrådet synpunkter på att samtliga nödvändiga åtgärder som syftar till att göra marken lämplig utifrån risken för översvämning måste säkerställas genom detaljplanen. Länsstyrelsen noterar att det fortsatt finns åtgärder som inte är säkerställda, bland annat vilken volym som behöver omhändertas och höjdsättning av byggnader. Om det finns föreslagna åtgärder som enligt kommunens bedömning inte är nödvändiga för att översvämningsrisken ska bli tolerabel behöver kommunen motivera detta.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

Kommunen har hanterat fornlämningar korrekt och beskrivningen överensstämmer med det samråd enligt 2 kap 10 § kml som skett gällande den berörda fornlämningen.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Jansson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Nina Kiani Jansson

Johanna Severinsson

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Andreas Åman

Samhällsavdelningen, Enhetens för samhällsskydd och beredskap, Mattias

Svanström

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Jansson