

PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Granskningshandling 2022-02-22

Diarienummer KS2019/ 1283



Ändring av detaljplan akt nr.1482-P51

SOLBRÄCKE

VERKSAMHETSOMRÅDE

för fastigheterna: Solbräcke 1:13 m.fl.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

Innehållsförteckning

INFORMATION	3
INLEDNING OCH BAKGRUND	4
PLANDATA	4
GÄLLANDE DETALJPLAN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG TILL ÄNDRING	6
KONSEKVENSER OCH BEDÖMNING	13
SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR	14
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
SAMLAD BEDÖMNING	18
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	18

INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. 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 omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Det kan användas för att anpassa detaljplanen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. En detaljplan kan ändras om ändringen inte är för omfattande. Syftet med den befintliga detaljplanen ska följas, grundstrukturen får inte ändras och tydlighetskrav gäller.

Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen och inte innebära betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning ändring (denna handling)
- Planbeskrivning med tillhörande genomfröandebeskrivning – antagen i Kommunfullmäktige 2001-06-18
- Tillägg till planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning – antagen i Miljö- och byggnadsnämnden 2002-12-05
- Samrådsredogörelse 2022-02-22

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2020-11-03
- Gestaltningsprogram 2000-11-09
- Naturvärdesinventering Solbräcke, Kungälv kommun, Naturcentrum AB, 2019-11-25
- Solbräcke, Kungälv kommun, Lämplighet för förtätning av industriområde, med hänsyn till biologisk mångfald, Naturcentrum AB, 2019-11-25
- Geoteknisk utredning, 1996
- PM Geoteknik, Ramboll 2021-08-27
- Markteknisk undersökning rapport (MUR/Geo), Ramboll 2021-08-27
- Trafikbullerberäkning, 2010-01-25
- PM Bebyggelse intill transportled för farligt gods, Briab brand & riskingenjörerna AB, 2021-09-03
- Dagvattenutredning, Ramboll 2021-12-08

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommunens hemsida under planprocess och byggnation: <http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/>

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälv Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

Handläggning

Arbetet med denna detaljplan påbörjades april 2020. Samråd genomfördes den 31 mars 2021 till 21 april 2021. Den handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och bedöms inte ha ett betydande intresse för allmänheten.

Ändring av detaljplan förväntas antas av kommunstyrelsen under 2 kvartalet 2022.

INLEDNING OCH BAKGRUND

BOKAB inkom med begäran om planbesked med önskemålet att expandera verksamhetsområdet på naturmarken i gällande plan. Gällande detaljplan framtoogs för att skapa ett attraktivt verksamhetsområde i Solbräcke utmed motorvägen, E6:an vid Kungälvns norra infart, Rolsbomotet.

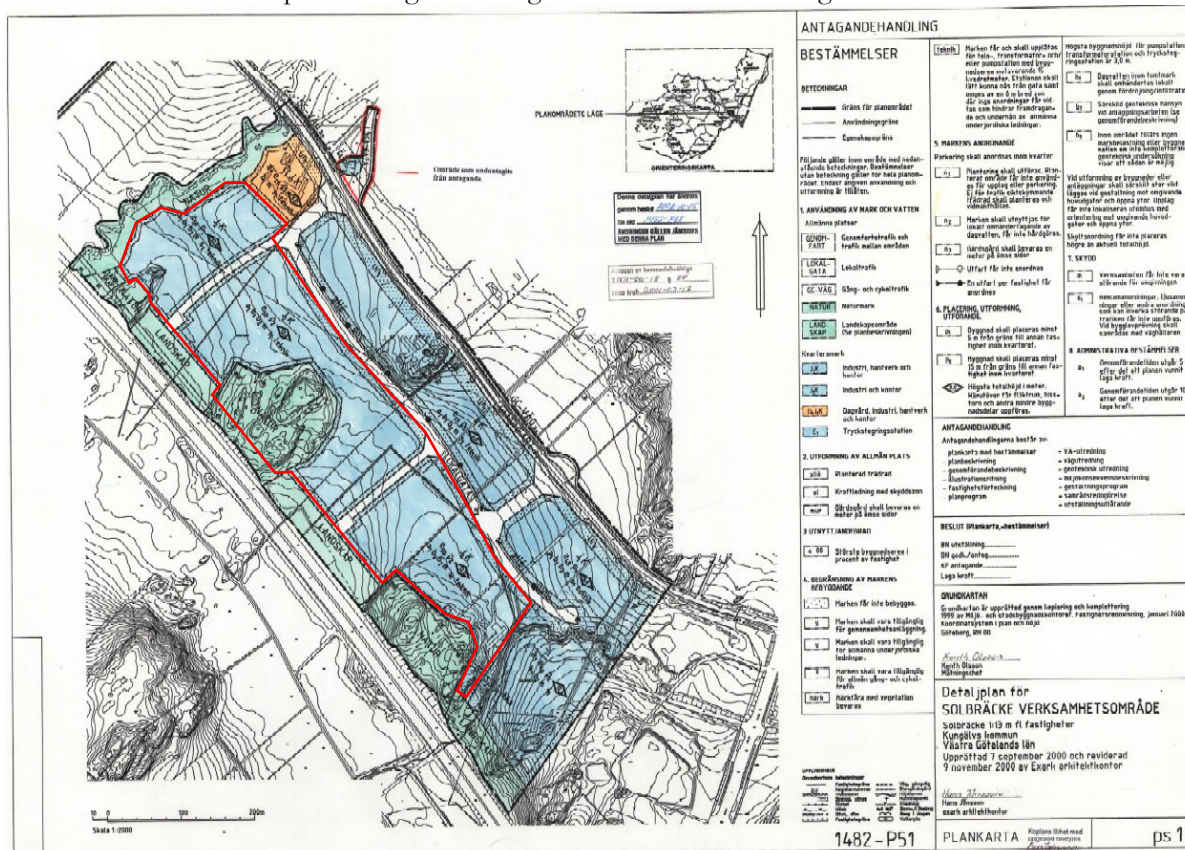
Syfte

Planändringens syfte är att utöka befintlig verksamhetsområde inom del av fastigheten Arntorp 2:12. Ändringen syftar framförallt till att utveckla området med ytterligare ca 17 000 kvm verksamhetsmark.

PLANDATA

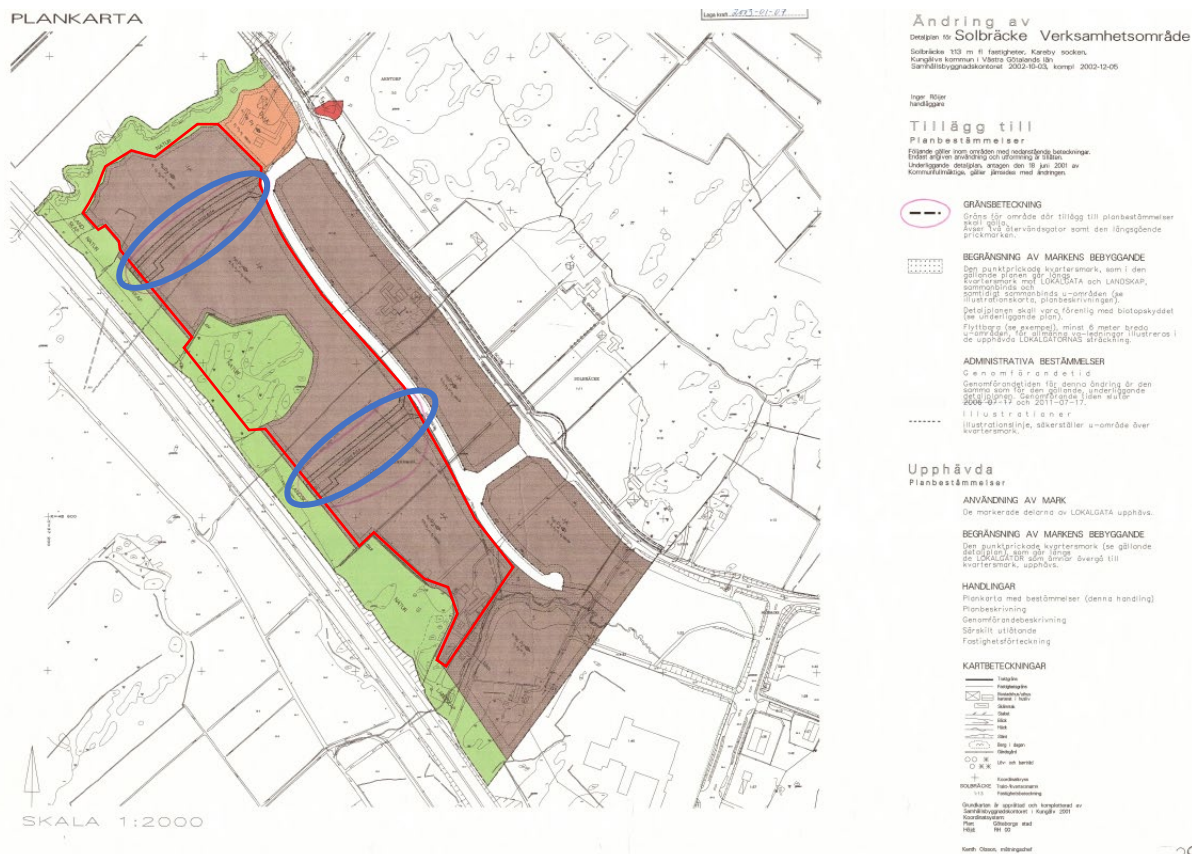
Avgränsning, läge och markägoförhållanden

Området som berörs av planändringen är beläget ca 3 km norr om Kungälvns centrum.



Gällande detaljplan från 2000, aktuellt ändringsområdet markerat med röd linje.

Området är planlagt med *detaljplan för Solbräcke verksamhetsområde Solbräcke 1:13 mfl fastigheter*, daterad 2000-11-09. Syftet med detaljplanen var att skapa förutsättningar för anläggande av ett nytt attraktivt verksamhetsområde i Solbräcke, utmed E6 vid Kungälvns norra infart. Området med dess byggnader kommer att till viss del utgöra Kungälvns ansikte ut mot besökande norr ifrån, varför gestaltningsfrågorna har givits stor vikt i planarbetet. Vid utformningen av detaljplanen har ambitionen varit att skapa ett modernt område för verksamheter och arbete med stor flexibilitet avseende tomtstorlekarna. Inom området föreslås att naturmark bibehålls i en zon utmed E6 där karaktäristiska höjder utgör väsentliga inslag i landskapsbilden.



Ändring av detaljplan från 2002, ändringsområdet som genomföres då är markerat med blå linje. Aktuell ändringsområde är markerat med röd linje.

Ett tillägg till detaljplanen daterat 2002-12-05 har beslutats. Syftet med ändringen var att överföra gatumark till kvartersmark för att öka flexibiliteten inom området avseende tomtstorleken. Planändringen gällde två återvändsgator. Kommunen ska fortsatt ha åtkomstmöjlighet med fordon över kvartersmarken får att nå naturområdet längs med E6:an.

Aktuell planändring omfattas framförallt av användningsområdet allmän platsmark, NATUR. Ändringsområdet omfattar del av fastigheten Arntorp 2:12. Fastigheten planändringen till största del berör ägs av Bokab och områdets storlek är ca 1,7 hektar. Planändringen berör även till viss del närliggande fastigheter i området Kalle gläder 3, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 och 16.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan, *Solbräcke 1:13 m fl, Solbräcke verksamhetsområde*, (aktnummer 1482-P51, internt plannummer: Romelanda 286) antogs 2001-06-18 och vann laga kraft 2001-07-17. Den tidigare planändringen av detaljplan Solbräcke verksamhetsområde (aktnummer 1482-P51, internt plannummer: Romelanda 286a) antogs 2002-12-05 och vann laga kraft 2003-01-07. Genomförandetiden har gått ut.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan ÖP 2010, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, redogörs området som pågående verksamhetsområde. Planändringen är förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet ingår inte i område av riksintresse. Dock angränsar området till väg E6 som utgör riksintresse för kommunikation.

Planbestämmelser

I gällande detaljplan anges aktuellt planområde som allmän platsmark NATUR och kvartersmark för industri och kontor. Inom kvartersmark industri och kontor gäller prickmark där marken inte får bebyggas. Inom allmän platsmark NATUR finns bestämmelsen mur som anger att gårdsgård skall bevaras en meter på ömse sidor. Andra planbestämmelser som gäller för hela planområdet som omfattar aktuell planändring:

- Parkering skall kunna anordnas inom kvarter.
- Vid utformning av byggnader eller anläggningar skall särskilt stor vikt läggas vid gestaltning mot omgivande huvudgator och öppna ytor. Upplag får inte lokaliseras utomhus med orientering mot omgivande huvudgator och öppna ytor.
- Skyltanordning får inte placeras högre än aktuell totalhöjd.
- Högsta byggnadshöjd för pumpstation, transformatorstation och tryckstegsstation är 3 meter.

Lämplighetsprövning

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. (Boverket, Kunskapsbanken, 2017-01-23, <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/andring-av-detaljplan/provningens-omfattning/>)

Kungälv kommun gör bedömningen att föreslagna ändringar är lämpliga utifrån gällande plans syfte. Under rubriken "Förutsättningar och förslag till ändring" fördjupas diskussionen för respektive förslag till ändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG TILL ÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet för denna ändring utgörs framförallt i gällande detaljplan av planlagd mark för allmän plats, NATUR, och utgörs av ett naturområde som reser sig ca 5 meter ovan omgivande bebyggda fastigheter. Skogsområdet består till stor del av barrträd men det finns även inslag av lövträd. Planområdet intill E6:an, norr och söder om området är idag planlagt som allmän plats, LANDSKAP. Planlagda landskapsområdet är idag en öppen markyta. Markens nivå på E6:an ligger ca +14,2 m ö h och

bergskonturen intill planområdet som sluttar åt väst, går upp till +18 m ö h. Inom området är det relativt plant med fåtal bergsknallar men östra delen av planområdet höjs marken upp till +22 meter över havet.



Kartan till vänster visar tre områden där område 1 och 3 ska bevaras och utvecklas samt område 2 som kan utvecklas med verksamheter. Kartan till höger visar område 2 där avgränsningen av naturvärdesklass 3 området framgår i orange.

Inom planområdet och dess närhet finns flera områden utpekade för olika slags naturvärden. En naturvärdesinventering *Naturvärdesinventering Solbräcke, Kungälv kommun, Naturcentrum AB, 2019-11-25* och en lämplighetsprovning *Solbräcke, Kungälv kommun, Lämplighet för förtätning av industriområde, med hänsyn till biologisk mångfald, Naturcentrum AB, 2019-11-25* har tagits fram för området. Delar av planområdet identifierades som ett naturvärdesobjekt vid inventeringen; en övervägande öppen hållmark som tidigare betats bedömdes ha påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 (enligt en klass 1 till 4 gradig skala, där klass 1 är högst värde). Utöver detta identifierades värdeelement i form av fyra odlingsrösen och en stenmur.

För området är det osannolikt att betesdrift ska kunna återupptas då området ligger omgivet av industrier och vägar. Fortsatt igenväxning innebär att området på sikt kommer att förlora ytterligare värden, således är området lämpligt för en förtätning. Den slutgiltiga bedömningen är att området kan tas i anspråk för verksamhetsmark om de två större sammanhängande områdena i norra och södra delen av planområdet med högre värden sparas och utvecklas.

Rörande den befintliga stenmuren har en biotopskyddsansökan om borttagande skickats in till Länsstyrelsen efter samrådet. Länsstyrelsen fattade beslut 2021-11-09, dnr 521-37160-2021 med

motiveringen att dispens inte krävs för borttagande av stenvuren. Muren gränsar till områden som i gällande detaljplan är klassade som allmän plats (naturmark, i form av ett mindre skogsparti) respektive kvartersmark (industriområde). Stenvuren ligger således inte i eller i anslutning till mark som i nuläget används som jordbruksmark och det finns inget som tyder på att marken kommer att användas som jordbruksmark i framtiden. Kommunen bedömer således att stenvuren kan tas bort vid exploateringen.

Planförslag

Förslaget innebär att stora delar av ytan som är planlagd NATUR i gällande detaljplan ändrar markanvändningen till J₂K, industri och kontor. Naturområdet som identifieras med att ha ett naturvärde tas bort. Dialog har förts med Naturcentrum som ser intrånget som begränsat och att området som helhet ändå är bevarat då de andra naturområdena bevaras. Området närmast E6:an behålls som naturmark, NATUR remsan i plankartan blir ca 15–23 meter bred. Till väggkanten är det ca 30 meter. Stenvuren i området tas bort vid kommande exploatering. Planbestämmelsen i gällande plan *mur* som anger *Gärdsgård skall bevaras en meter på ömse sidor* tas bort inom ändringsområdet.

Resterande del av planändringsområdet som berörs är idag planlagd som industri och kontorsverksamhet. Fortsatt markanvändning ska gälla inom planändringen.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 1996 för gällande detaljplan. Efter samrådet har PM Geoteknik och Markteknisk undersökning rapport (MUR/Geo) tagits fram av Ramboll 2021-08-27 för aktuell planändring. Utredningens slutsats är att stabiliteten i skogspartiet är god då det är grunt till fast mark. Slänter inom området ska inte utföras brantare än 1:2. Ska slänter utföras brantare krävs detaljprojektering. Området inom skogspartiet bör inte höjas på grund av att närliggande grönytor utgörs till stor del av, gyttja och lera, som vid en höjning riskerar att få sämre stabilitet. I norra och södra delen av skogsområdet är stabiliteten idag god. En höjning av markhöjden samt byggnadslaster kommer försämra stabiliteten. Nya tillskottslaster inom området får inte överstiga 20 kPa vilket motsvarar en markhöjning på ca 1 meter alternativt ytligt grundlagda industrilokaler.

Inga lösa block noterades vid fältbesöket och berget hade runda och låga hällar. Berget bedöms hårt och homogent. Om nya bergskärningar planeras ska berget ses över vid detaljprojekteringen för ogynnsamma sprickplan efter berget avtäckts.

Totalstabiliteten bedöms som tillfredställande i planområdet och planområdet bedöms i helhet kunna utnyttjas för industrietablering.

Planförslag

Planområdet som ändras till J₂K, industri och kontor, kompletteras med planbestämmelsen *b₄* som anger att dagvatten inom tomtmark skall omhändertas inom fastighet genom fördröjning/rening.

Planbestämmelsen *b₂* som anger att särskild geoteknisk hänsyn ska ske vid anläggningsarbeten utökas inom en del av planändringsområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Solbräcke verksamhetsområde är i huvudsak utbyggt med industri- och kontorsverksamheter. Inom planändringsområdet finns vissa fastigheter som idag är obebyggt och består av en öppen markyta.

I samband med att gällande detaljplan upprättades togs ett gestaltungsprogram fram för området. Gestaltungsprogrammet beskriver mål för utformningen vilka bör uppfyllas vid utbyggnaden. Programmet ska ses som en katalog med idéer som ska följas av exploatör och kommun vid utbyggnad och även vid framtida kompletteringar.

Planförslag

Förslaget till planändringen av gällande detaljplan är framförallt att ändra delar av området som idag är planlagd NATUR till markanvändning J₂K, industri och kontor. För att integrera med närliggande verksamheter och gestaltning utökas planbestämmelserna i gällande detaljplan med:

- Bestämmelse e_{50} som anger största byggnadsarea i procent av fastighet utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelse om högsta totalhöjd i meter, 12 meter utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelse p_2 som anger att byggnad skall placeras minst 15 m från gräns till annan fastighet inom kvarteret utgår inom hela planändringsområdet och ersätts av bestämmelsen p_1 byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns.
- Bestämmelse m_1 om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelse m_2 tillkommer inom planändringen. Bestämmelsen anger att byggnader med stadigvarande vistelse utformas med evakueringsmöjlighet i riktning bort från väg E6 eller i skydd av annan byggnad.
- Bestämmelse m_3 tillkommer inom planändringen. Bestämmelsen anger att byggnader ska uppföras med högt placerade friskluftsintag. Signifikant effekt kan fås vid placering minst 8 meter ovan väg E6. Alternativt placeras friskluftsintag på fasad som vetter bort från väg E6.
- Bestämmelse s_1 som anger ”Reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverka störande på trafiken får inte uppföras. Vid bygglovsprövning skall samrådas med väghållaren.” utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelse a_1 som anger att genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft för planändringen.

Prickmarken som omringar markanvändningsområdet NATUR i gällande detaljplan tas bort.



Service

Förutsättningar och planförslag

Planområdet ligger relativt nära centrum med god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service. Inom verksamhetsområdet finns viss begränsad service såsom restaurang, och söder om planområdet utmed Rollsbövägen finns en bensinstation. Offentlig service återfinns i bostadsområdena Ulvegårde (söder) och Ullstorp (öster) samt i Kungälv's centrala delar.

Gator och trafik

Trafik och parkering

Förutsättningar

Planområdet angränsar till väg E6 som är tungt trafikerad. Tillfartsväg till befintligt verksamhetsområde sker via Karebyvägen från två rondellanslutningar, nordost och sydost om planområdet. All utfart inom verksamhetsområdet koncentreras till lokalgatan, Solbräcke­gatan. Det finns gång- och cykelväg längs med Karebyvägen som ansluts till gångbanan utmed Solbräcke­gatan.

Planförslag

Tillfartsväg till ändringen av planområdet kommer ske via Solbräcke­gatan mellan fastigheterna Kalle Glader 13 och Kalle Glader 16. Parkering för de tillkommande verksamheterna ska anordnas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser skall följa kommunens gällande riktlinjer och ställas i relation till exploaterings­omfattning, antalet sysselsatta samt besöksfrekvens. Är antalet sysselsatta inte känt skall lokalytorna ligga till grund för beräkning av parkeringsbehovet.

Kollektivtrafik

Förutsättningar och planförslag

Närmsta busshållplats är Arntorp södra och finns utmed Karebyvägen ca 250 meter ifrån planområdet.

Farligt gods

Förutsättningar

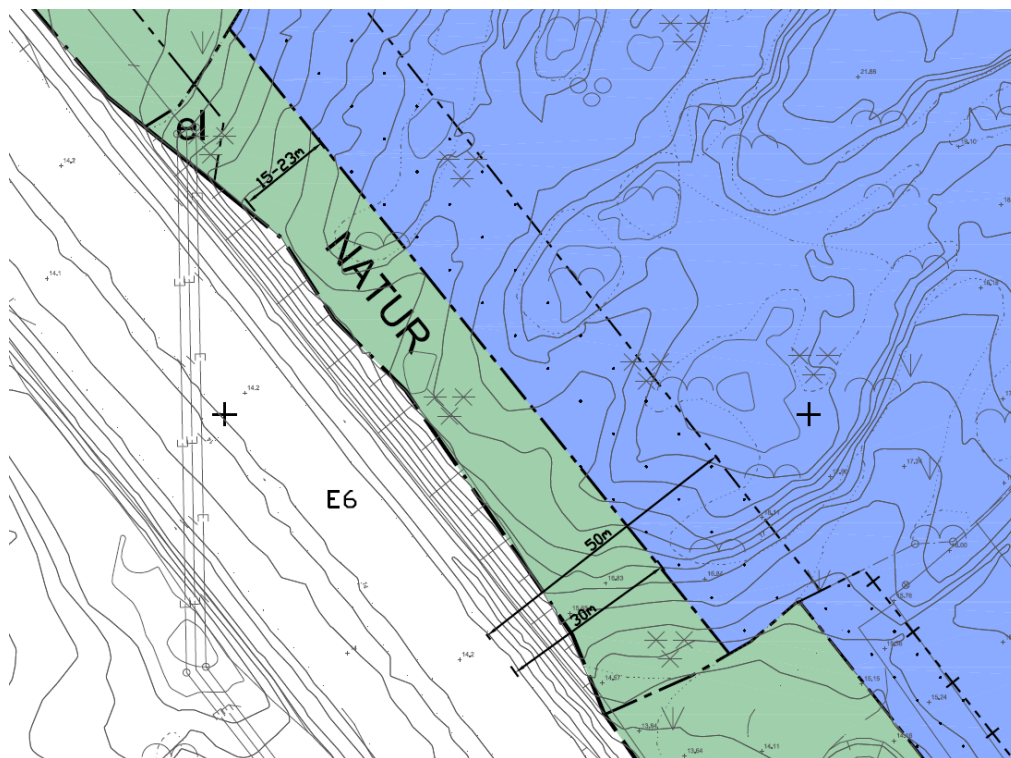
E6:an utgör primär transportled för farligt gods samt har en hög trafiksäkerhetsstandard. Inom befintligt planområde ligger den närmaste byggnaden på ett avstånd om ca 50 meter till väggkant på E6:an. För att säkerställa riskbilden förknippad med att bygga nära en farligt godsled har ett *PM Bebyggelse intill transportled för farligt gods*, Briab brand & riskingenjörerna AB, 2021-09-03. Resultatet visar att samhällsriskerna ligger inom ALARP med fortsatt stor marginal för acceptabel risk avseende kontor. Eftersom både individ- och samhällsriskerna ligger inom ALARP krävs att rimliga riskreducerande åtgärder vidtas vid nybyggnad inom 150 m från E6:an. Att uppföra kontor- och industribebyggelse minst 50 meter från väg E6:an bedöms innebära acceptabelt låga risknivåer, under förutsättning att följande åtgärder vidtas. Rimliga åtgärder för att begränsa skador i händelse av olyckor med farligt gods är att utforma byggnader inom 150 m från väg E6 med (1) möjlighet att evakuera i riktning bort från väg E6 eller i skydd av annan byggnad, samt (2) placera friskluftsintag högt där signifikant effekt kan fås vid placering minst 8 meter ovan väg E6. Alternativt placeras friskluftsintag på fasad som vetter bort från väg E6. Bestämmelser har lagts in i plankartan och förtydligats i planbeskrivningen.

Planområdet ligger dessutom på en höjd om ca 5 meter ovan E6, vilket skyddar intilliggande bebyggelse mot påkörning vid en avåkning. Upphöjningen av planområdet begränsar även utbredningen av en eventuell pölbrand som kan inträffa på vägen till följd av en olycka med farligt gods.

Planförslag

På ett avstånd om ca 30 meter från E6:an planläggs marken som naturområde. Området inom 30–50 meter planläggs med prickmark så att ingen byggnad får uppföras, parkering får anläggas. Närmaste byggnad mot E6:an kan därmed uppföras på ett avstånd om ca 50 meter. Genom att bibehålla naturområdet närmast E6:an samt att byggnader inte får uppföras nära vägen hålls ett acceptabelt skyddsavstånd. Höjdpartiet/berget fungerar även som ett naturligt skydd från E6:an.

Plankartan kompletteras med planbestämmelserna m₂ Byggnader med stadigvarande vistelse utformas med evakueringsmöjlighet i riktning bort från väg E6 eller i skydd av annan byggnad. Samt med m₃ Byggnader uppförs med högt placerade friskluftsintag. Signifikant effekt kan fås vid placering minst 8 meter ovan väg E6. Alternativt placeras friskluftsintag på fasad som vetter bort från väg E6.



Kartan visar avståndet till E6:an mot den nya verksamhetsbebyggelsen. Ingen bebyggelse kommer att uppföras från väggkanten mellan 0-30meter. Inom 30-50meter är marken planlagd som prickmark där parkering får uppföras. 50 meter från väggkanten kan ny bebyggelse uppföras.

Trafikbuller

Förutsättningar

Tidigare trafikbullerberäkning, ÅF-Infrastruktur 2010-01-25, som utfördes i samband den intilliggande detaljplanen *Arntorps verksamhetsområde Arntorp 1:2, 2:12 m fl* norr om planområdet, visar beräkningarna i befintliga förhållanden att ekvivalent ljudnivå understiger 65 dBA på ett avstånd av ca 50–75 m från väg E6. Det finns inga krav (föreskrifter) angående ljudnivå från vägtrafik för arbetslokaler i utomhusmiljön. I Vägverkets skrift "Bullerskyddsåtgärder – Allmänna råd för Vägverket" anges dock riktvärdet 65 dBA, vid nybyggnad för arbetslokaler i utomhusmiljön. Utifrån bullerberäkningen kan aktuell planändring utgå från liknande förutsättningar som i detaljplanen *Arntorps verksamhetsområde*, norr om aktuellt planområde, men att topografin inom aktuellt planområde ligger i ett bättre läge eftersom det ligger på ett höjdparti. Därmed blir bullernivåerna något lägre.

Planförslag

Området närmast E6:an säkerställs med ett skyddsavstånd på ca 50 meter från väggkant till närmaste byggnad, genom att bibehålla naturområdet hålls ett acceptabelt skyddsavstånd. Det följer även

detaljplanens intentioner om en grön framsida mot E6:an. Höjdpartiet/berget fungerar som ett naturligt skydd från väg E6.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

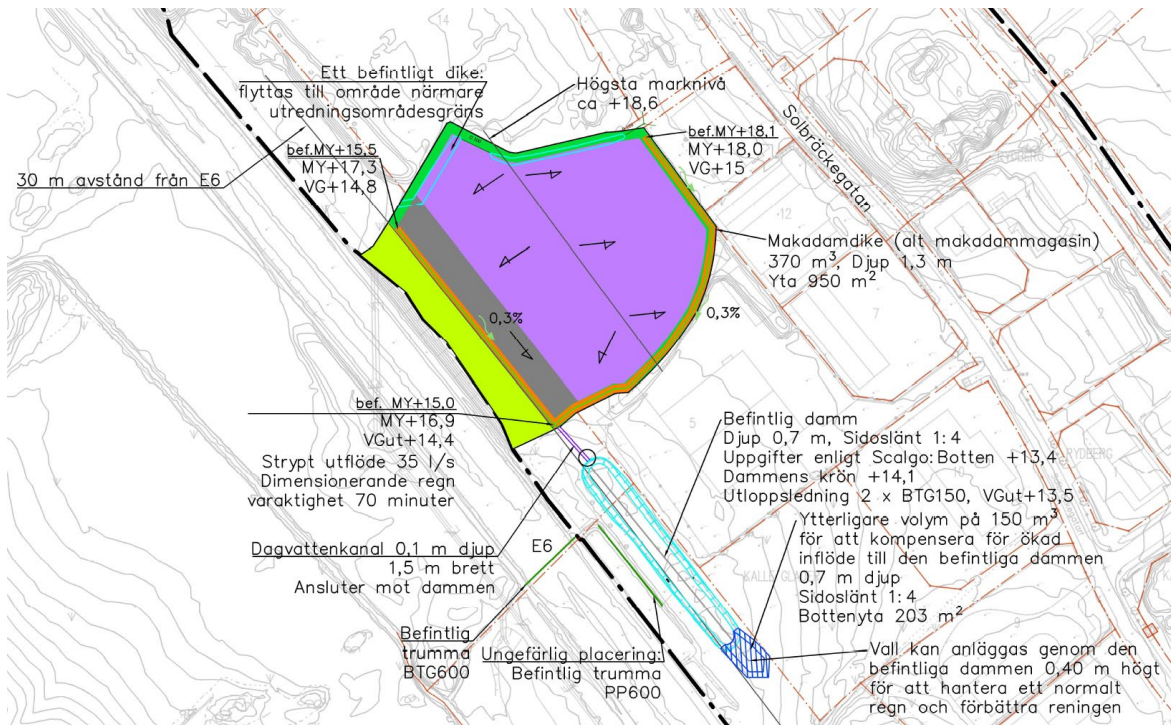
Förutsättningar

Utredning för dagvatten och skyfall har tagits fram av Ramboll 2021-12-08. Dagvattenrening och -fördröjning föreslås genom makadamdiken inom området för planändringen och att den befintliga dammen söder om planändringen utökas. Makadamdikedet ska ha kapacitet att fördröja 370 m³ som motsvarar konstant utflöde på 35 l/s vid ett 20-årsregn. Den befintliga dammen behöver utökas med 150 m³ för att inte försämra det befintliga förhållandet i dammen. Anläggning av ett makadamdike inom utredningsområdet kräver ytlig avledning. Alternativt kan ett konventionellt system skapas mot ett underjordiskt makadammagasin. Placering av ett makadamdike är ett förslag och kan ändras efter fastighetsindelning tas fram. I dagsläget står ca 17 m³ vatten inom gränsen för utredningsområdet vid en skyfallssituation, som kommer tas bort vid exploatering. Inom utredningsområdet kan nedsänkta ytor skapas som bidrar med fördröjningsvolym på ca 370 m³. Den ytterligare volymen kommer att bidra till att det inte sker någon försämring nedström efter exploateringen.

Föroreningsberäkningar har gjorts för den planerade exploateringen, ett befintligt avrinningsområde mot dammen och dagvattenanläggningarna. De visade att rening är en styrande faktor för dimensionering av anläggningar. För hela avrinningsområdet mot dammen ligger alla föroreningshalter under Kungälvsvärden utom fosfor, koppar, zink, kadmium och Tributyltenn. I jämförelse med befintlig situation ökar halter av bensen något. Ämnen som ligger under de befintliga mängderna är TOC, NH₄-N, As, oil, koppar. Alla andra ämnen ökar något i förhållande till befintlig situation. Ökning i belastning efter exploatering är väldigt lågt. För alla ämnen som ligger över de befintliga mängderna är relativ osäkerhet enligt StormTac ca 43 % (+/-) dvs att resultatet kan vara överskattat och alla ämnen ligger under belastningen för befintlig situation. Recipienten för utredningsområdet är Nordre älv som bedöms ha problem med kvicksilver. Detta är ett av undantagsämnen och går under mindre stränga krav. Dagvatten från reningsanläggningar kommer genomgå ytterligare rening i Rollsbo våtmark och Solbräckebacken vilket minskar risken för påverkan på recipienten.

Dimensionerande spill- och dricksvattenflöde är 1,2 l/s. Flera alternativ har föreslagits i dagvattenutredningen för spillvattendragning, exakt placering kommer bero på framtida byggnadsutformning och fastigheternas uppdelning. Släckvattenbehovet för området är 20 l/s.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Dialog behöver hållas med VA-enheten om verksamhetsområdet kommer utökas eller om fastighetsägaren själv ska dra ledningar till det kommunala nätet och sedan göra ett avtal med VA-huvudman. Ett överlämnande av allmän platsmark för dagvattendammen pågår mellan Bokab och kommunen vilken beräknas vara klart inom 2022.



Kartan beskriver dagvattenlösningar inom planändringsområdet och utbyggnaden av den befintliga dammen.

Planförslag

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska hanteras inom fastigheten, och i förslagna användningsområdet J2K tillägs planbestämmelserna:

- Bestämmelse *b₄* införs på plankartan som anger att dagvatten inom tomtmark skall omhändertas inom fastighet genom fördröjning/rening.
- Inom del av LANDSKAP införs att en *dagvattendamm* ska anläggas.

El, värme och avfall

Förutsättningar

Allmänna ledningar för elförsörjning finns i gatumark i anslutning till planområdet och befintligt fjärrvärmenät finns utbyggt inom Solbräckeområdet. I ledningskoll som genomfördes i februari 2020 hittades inga ledningar inom planområdet. Avfall ska hanteras i enlighet med renhållningsordning för Kungälv kommun.

Planförslag

Planbestämmelsen *teknik* tillägs, som anger att marken får och skall upplåtas för tele-, transformator- och/eller pumpstation med byggnadsarea motsvarande 15 kvm. Stationen skall lätt kunna nås från gata samt omges av en 6 meter bred zon där inga anordningar får vidtas som hindrar framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar, utökas inom en del av planändringsområdet. Inför framtiden kan det vara bra att bibehålla flexibiliteten i området.

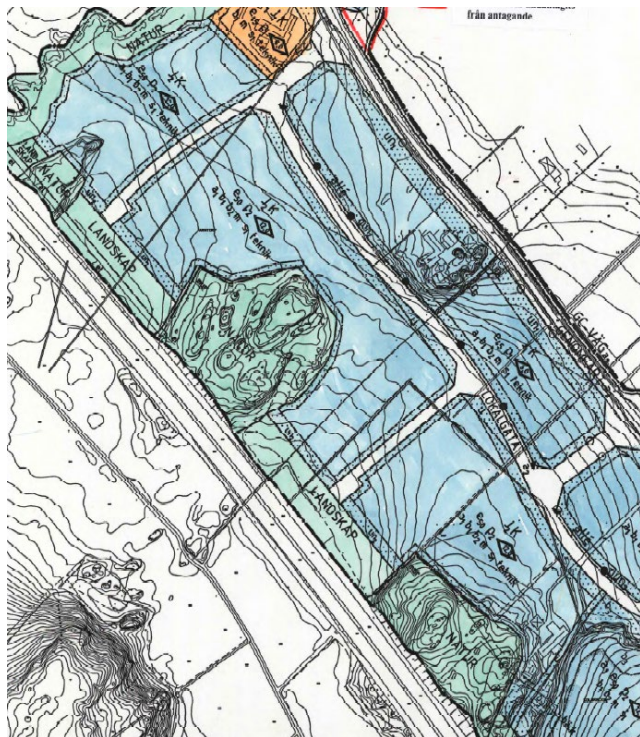
KONSEKVENSER OCH BEDÖMNING

Undersökning av betydande miljöpåverkan

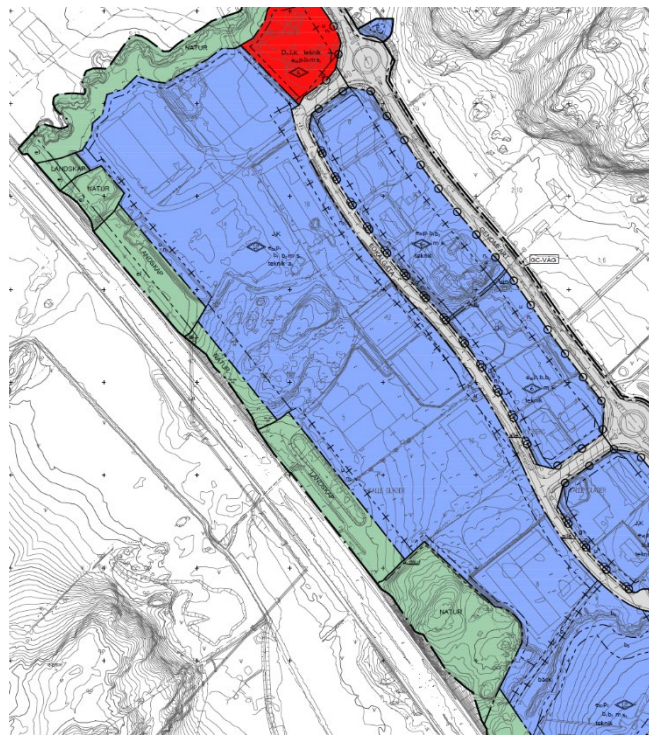
Då aktuell planläggning påbörjades efter den 1 januari 2018 handläggs och bedöms denna planändring utifrån 6 kap. i miljöbalken, MB. Kapitlet gäller miljöbedömningar.

Kommunen bedömer att ändringen av planen inte medför betydande miljöpåverkan. Skälen är att den utökade byggrätt som planändringen syftar till är så pass begränsad, att betydande miljöpåverkan inte kommer att uppstå som konsekvens.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR



Utsnitt ur gällande detaljplan från 2000.



Förslag till ändring. Där delar av naturmarken ersätts med industri- och kontorsverksamhet.

Ändrade och tillagda planbestämmelser

- Största delen av markanvändningen NATUR ändras till J₂K, industri- och kontor inom planändringsområdet.
- Bestämmelse om e_{50} som anger största byggnadsarea i procent av fastighet utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelse om högsta totalhöjd i meter, 12 meter utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelse p_2 som anger att byggnad skall placeras minst 15 m från gräns till annan fastighet inom kvarteret utgår inom hela planändringsområdet och ersätts av bestämmelsen p_1 byggnad ska placeras minst 5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns.
- Bestämmelse m_1 om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelse m_2 tillkommer inom planändringen. Bestämmelsen anger att byggnader med stadigvarande vistelse utformas med evakueringsmöjlighet i riktning bort från väg E6 eller i skydd av annan byggnad.
- Bestämmelse m_3 tillkommer inom planändringen. Bestämmelsen anger att byggnader ska uppföras med högt placerade friskluftsintag. Signifikant effekt kan fås vid placering minst 8 meter ovan väg E6. Alternativt placeras friskluftsintag på fasad som vetter bort från väg E6. Bestämmelse s_1 som anger att reklamanordningar, ljusanordningar eller andra anordningar som kan inverkastörande på trafiken får inte uppföras. Vid bygglovsprövning skall samrådas med väghållaren utökas inom en del av planändringsområdet.

- Bestämmelse b_2 särskild geoteknisk hänsyn vid anläggningsarbeten (se genomförandebeskrivning) utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelse b_4 införs på plankartan som anger att dagvatten inom tomtmark skall omhändertas inom fastighet genom fördröjning/rening.
- Inom del av LANDSKAP införs att en *dagvattendamm* ska uppföras.
- Bestämmelse om *teknik* som anger att marken får och skall upplåtas för tele-, transformator- och/eller pumpstation med byggnadsarea motsvarande 15 kvm. Stationen skall lätt kunna nå från gata samt omges av en 6 m bred zon där inga anordningar får vidtas som hindrar framdragande och underhåll av allmänna underjordiska ledningar utökas inom en del av planändringsområdet.
- Bestämmelsen a_2 angående genomförande på 10 år utgår och planbestämmelsen a_1 genomförandetiden förlängs inom planändringsområdet med 5 år från den dag planen vinner laga kraft, förlängs inom hela planändringsområdet.

Borttagna planbestämmelser

- Prickmarken som omringar NATUR-området i gällande detaljplan tas bort.
- Bestämmelsen *mur* som anger Gärdsgård skall bevaras en meter på ömse sidor tas bort inom planändringen.

Planbestämmelser som fortsätter att gälla

- Parkering skall kunna anordnas inom kvarter.
- Vid utformning av byggnader eller anläggningar skall särskilt stor vikt läggas vid gestaltning mot omgivande huvudgator och öppna ytor. Upplag får inte lokaliseras utomhus med orientering mot omgivande huvudgator och öppna ytor.
- Skyltanordning får inte placeras högre än aktuell totalhöjd.
- Högsta byggnadshöjd för pumpstation, transformatorstation och trycktegsstation är 3 meter.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av Ändring av detaljplan för Solbräcke verksamhetsområde, del av Arntorp 2:12, Kungälv kommun.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan:

Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (SFS 2010:900) 5 kap.

Samråd, kvartal 2, 2021

Granskning, kvartal 1, 2022

Antagande, kvartal 2, 2022

Laga kraft, kvartal 2, 2022

Genomförandetid

PBL 2010:900 4 kap 22 § Om en detaljplan ändras, ska planens genomförandetid gälla också för den fråga som ändringen avser.

Om planen vid ändringen inte innehåller någon uppgift om genomförandetid, ska kommunen med tillämpning av 21 § bestämma en särskild genomförandetid för den fråga som ändringen avser.

Någon genomförandetid ska dock inte gälla eller bestämmas för en sådan fråga som innebär upphävande av en del av detaljplanen eller av en detaljplanebestämmelse. Lag (2015:668)

Planens genomförandetid förlängs med 5 år inom planändringsområdet från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Se avsnitt ”Sammanfattning av ändringar” för vilka ändringar som är aktuella. Övriga planbestämmelser och områden av detaljplanen som inte berörs av redovisade ändringar får ingen ny genomförandetid.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kungälv kommun är huvudman för allmän platsmark i anslutning till och inom området som berörs av denna planändring. Fastigheten ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för iordningsställande och skötsel.

Kungälv Energi AB ansvarar för genomförande och skötsel av el-anläggningar, bredband och fjärrvärme.

Skanova ansvarar för genomförande och skötsel av tele-anläggning. Minst 4 månader innan arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till TeliaSonera. Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras fastighetsägaren/exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastigheten Arntorp 2:12 ägs av Bokab, Bohusläns kommunala exploaterings AB.

Ledningsrätt

Ett överlämnande av allmän platsmark för dagvattendammen pågår mellan Bokab och kommunen vilken beräknas vara klart inom 2022. Ansökan om bildande eller ändring av eventuella ledningsrätter inom planområde eller flytt av ledningar ombesörjs och bekostas av exploatören. Särskilda överenskommelser ska vid behov träffas med ledningsägarna där frågan om inrättande eller ändring av ledningsrätter ska aktualiseras. Ledningsrätten för den befintliga dagvattendammen bör omprövas då rättighetens lokalisering inte överensstämmer med dammens faktiska läge.

Inom planen finns utrymme för u-område för allmänna underjordiska ledningar.

Fastighetsbildning

Lämpliga industrifastigheter tillskapas inom planområdet genom fastighetsreglering och avstyckning. För att möjliggöra flexibla lösningar där mindre verksamhetslokaler ska kunna ägas av enskilda personer är det möjligt att skapa flera fastigheter inom samma byggnad.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar får bildas för fastigheternas gemensamma behov av tex vägar och parkeringar.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

De kostnader som uppkommer i detaljplanearbetet bekostas av Bokab genom plankostnadsavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med kommande bygglov.

Vid behov av att flytta befintliga elkablar eller teleledningar bekostas det av fastighetsägaren. Fastighetsägaren svarar även för kostnader för anslutningsavgifter (VA, el, tele mm).

Framtida driftskostnader

Kommunen står för driftskostnader för NATUR och LANDSKAP inom och i anslutning till planområdet.

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för kvartersmark på sin fastighet gällande parkeringar, plantering och friytor såsom vistelse- och rekreationsytor för sina anställda.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är inte ansluten till kommunala ledningar för dricks-, spill- och dagvatten. Anläggningsavgifter ska erläggas för nya förbindelsepunkter. VA-avgift utgår enligt gällande VA-taxa. Anslutning sker i samråd med kommunens VA-enhet.

Gator och allmän plats

En ny in- och utfart kommer ske från Solbräckeatan mellan företagen Kalle Glader 13 och Kalle Glader 16. Befintlig väg in till området flyttas norrut så att parkeringar kan anordnas på norra gaveln på fastigheten Kalle Glader 13 där idag parkering sker. Justering av vägområdet innebär att befintliga parkeringar på Kalle Glader 16 delvis måste flyttas. Detta bekostas av exploitören.

Parkering

Parkering ska anläggas på kvartersmark. Antalet parkeringsplatser ska följa kommunens parkeringsnorm och ställas i relation till exploateringens omfattning, antalet sysselsatta samt besöksfrekvens. Är antalet sysselsatta inte känt skall lokalytorna ligga till grund för beräkning av parkeringsbehovet.

Avfall

Avfall ska hanteras inom den egna fastigheten enligt kommunens avfallsriktlinjer.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet kan uppvärmas med fjärrvärme. Befintligt fjärrvärmenät finns utbyggt inom Solbräckeområdet.

El-, bredband och teleförsörjning

Planområdet är anslutet till el-, bredband och telenät. Kungälv energi ansvarar för elnätet inom området. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av näten. El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för planändringsområdet. Utredningens slutsats är att stabiliteten i skogspartiet är god då det är grunt till fast mark och planområdet bedöms i helhet kan utnyttjas för

industriablering. Området inom skogspartiet bör inte höjas på grund av att närliggande grönytor utgörs till stor del av, gytta och lera, som vid en höjning riskerar att få sämre stabilitet. I norra och södra delen av skogsområdet är stabiliteten idag god. Nya tillskottslaster inom området får inte överstiga 20 kPa vilket motsvarar en markhöjning på ca 1 meter alternativt ytligt grundlagda industrilokaler.

Inga lösa block noterades vid fältbesöket och berget hade runda och låga hållar. Berget bedöms hårt och homogent. Om nya bergskärningar planeras ska berget ses över vid detaljprojekteringen för ogynnsamma sprickplan efter berget avtäckts.

SAMLAD BEDÖMNING

Föreslagna ändringar bedöms stämma överens med gällande detaljplans syfte vilket är att skapa ett verksamhetsområde. Några större negativa konsekvenser bedöms inte uppkomma till följd av ändringarna. Marken intill är redan ianspråktagen och utbyggd med befintlig infrastruktur vilket innebär mindre inverkan än om ett nytt område skulle exploateras. Områdets karaktär, så som den är beskriven i gällande detaljplan, bedöms inte heller förändras negativt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kungälv kommun 2022-03-01

För Samhälle och utveckling

Johan Hellborg
Plankoordinator

Ida Brogren
Enhetschef Plan

Sara Duvelid
Planarkitekt, Ramboll