

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Samrådshandling
Ärende: KS202X/XXXX
2024-02-22



Ändring av

Detaljplan för

Rollsbo Företagspark, "Etapp VI"

I Rollsbo, Kungälv kommun

PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

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

ÄNDRING AV DETALJPLAN

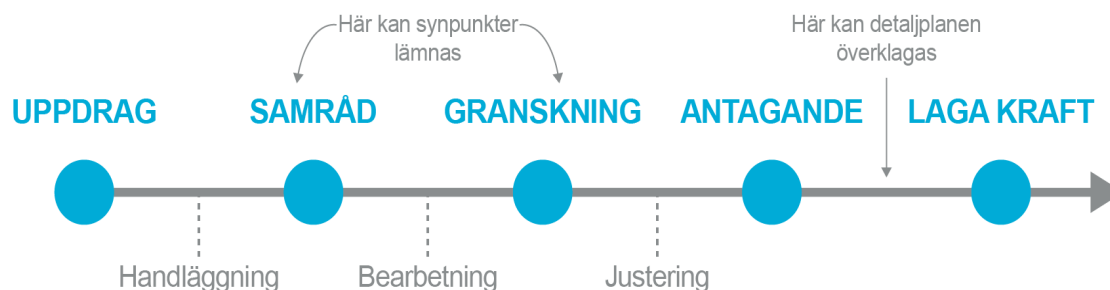
Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och förändring av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Ändring kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en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

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

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

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



1.UPPDRAG

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

2.SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3.GRANSKNING

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

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

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

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

GEOGRAFISKT LÄGE

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

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet är ca 68 000 kvm stort och består av fastigheter som ägs av privata markägare.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	första kvartalet 2024
Granskning	andra kvartalet 2024
Antagande	andra kvartalet 2024
Laga kraft	tredje kvartalet 2024

Genomförande av planen beräknas påbörjas tredje kvartalet 2024.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har flera underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

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

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

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

GENOMFÖRANDETID

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

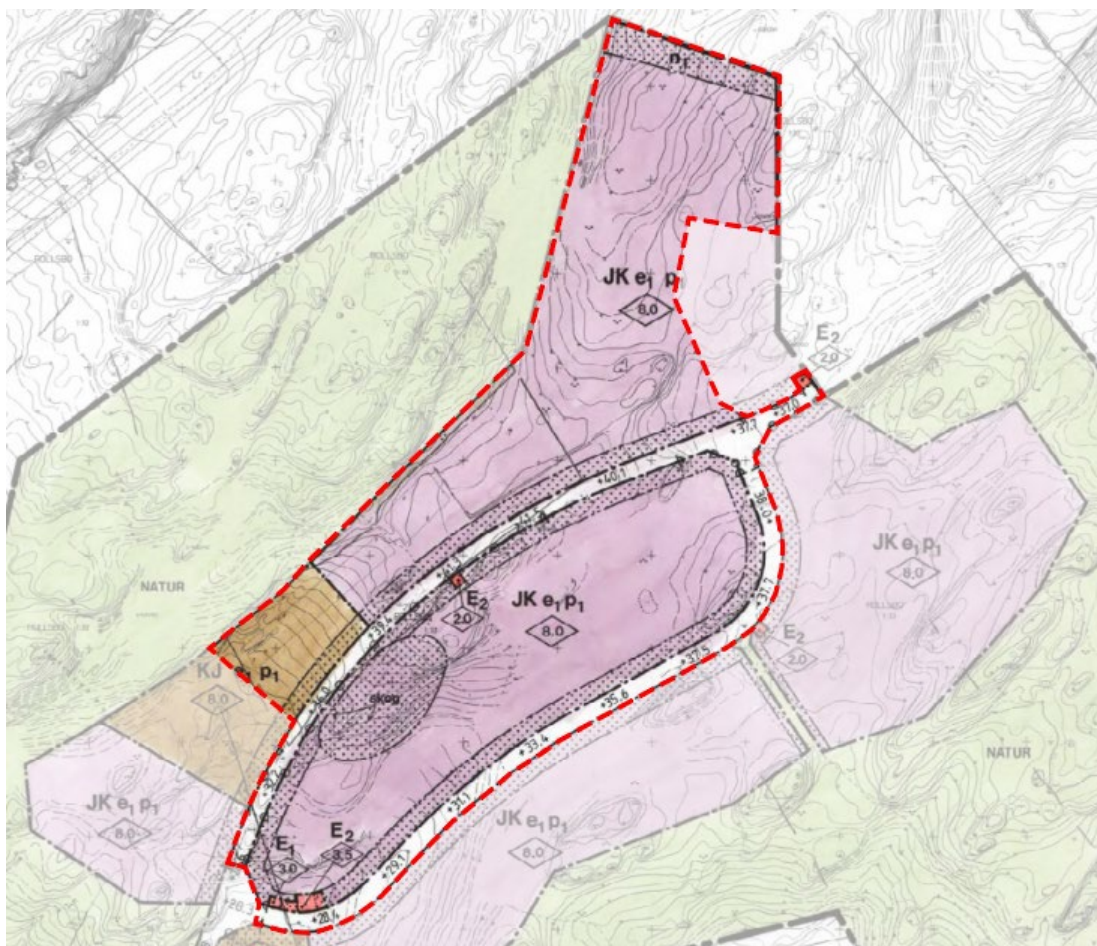
Genomförandetiden är satt till 5 år eftersom ändringen omfattar en utökad exploateringsgrad för befintliga verksamheter med aktuellt behov att utvecklas.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Med ändringen av detaljplanen föreslås en utökad utnyttjandegrad som innebär en högsta byggnadsarea om 50% av fastighetsarean. Ändringen av detaljplanen föreslår även att bestämmelser om markens anordnande avseende mark och vegetation tas bort, då de inte längre är aktuella eller relevanta. Mark som inte får bebyggas, som sammanfaller med borttagna bestämmelser om markens anordnande, utgår.

Vidare föreslår ändringen att bestämmelse kopplad till placering, utformning och utförande justeras. Ett minsta avstånd som en byggnad ska placeras från gräns till annat tomt tas bort för att tillåta byggnation över fastighetsgräns. Avslutningsvis föreslår ändringen en justering av bestämmelse för högsta byggnadshöjd för Kondensatorn 5 och 6, som utökas från 8 till 12 m. Fastigheterna förses med en tilläggsbestämmelse om en högsta nockhöjd på 14 m, vilket samspelar med utformningen i angränsande detaljplan för Rollsbo Västerhöjd.



Ändringsområde, markerat i rött.

MOTIV TILL ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER

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

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

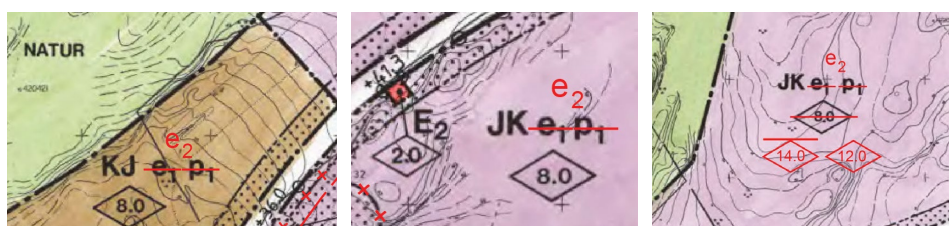
UTNYTTJANDEGRAD

Gällande bestämmelse som tas bort:

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

Ersätts med ny bestämmelse:

- e₂** **Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean**
Genom att lägga till egenskapsbestämmelsen om en ökad utnyttjandegrad kan ändringens syfte att ytterligare utvidga verksamheter uppnås.
Oavsett utvidgningens omfattning ska parkering lösas inom fastigheterna och lastning och lossning av transporter ska ske inom fastigheterna.



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

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



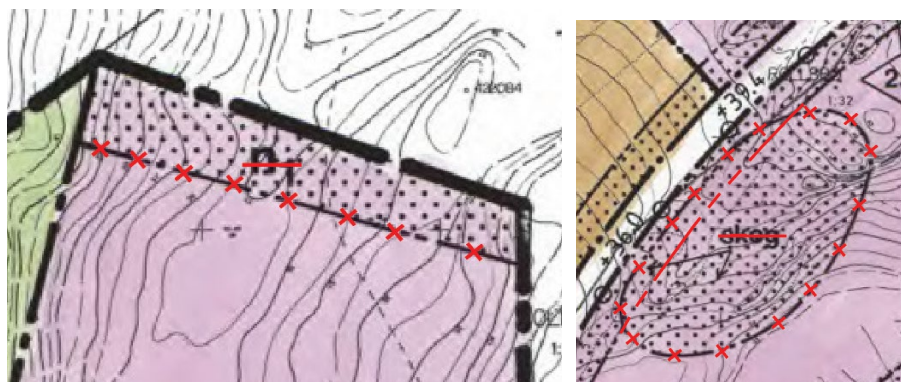
Marken får inte bebyggas

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

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

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

begränsar markens bebyggande och som reglerar markens anordnande tas bort med denna ändring av detaljplanen, eftersom ytan är plan och hårdgjord.



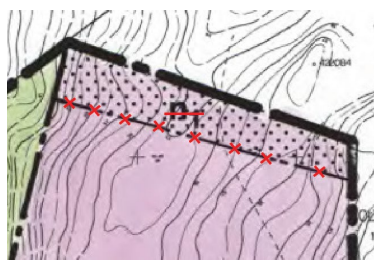
Delar av gällande plan där bestämmelser om mark som inte får bebyggas tas bort, markerade i rött.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

Gällande bestämmelse som tas bort:

n₁ **Släntmark, uppkommen pga utfyllnad skall jordtäckas och planteras med vegetation anpassad till omgivande naturmark**

Bestämmelsen tas bort och utgår med denna ändring av detaljplanen då den inte är anpassad efter dagens förutsättningar. Den motverkar dessutom ändringens syfte att ytterligare utvidga verksamheter i Rollsbo.

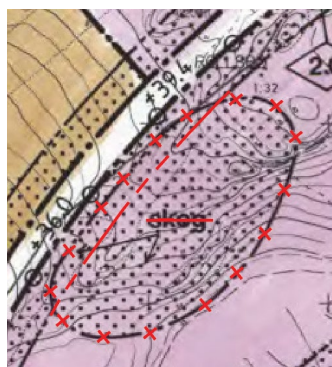


Bestämmelse om släntmark tas bort, markerat i rött.

Gällande bestämmelse som tas bort:

skog **Skogsdungen (enar) skall bevaras**

Bestämmelsen tas bort och utgår med denna ändring av detaljplanen då den inte är anpassad efter dagens förutsättningar. Bristande skötsel av det som år 1989 bedömts som bevarandevärd, har resulterat i att de rekreativa värdena har försvunnit. Kvarvarande skogsparti är inte utpekade som särskilt värdefullt varken i översiktsplanen eller planprogrammet. Bestämmelsen motverkar dessutom ändringens syfte att ytterligare utvidga verksamheter i Rollsbo.



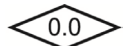
Bestämmelse om skog tas bort, markerat i rött.

PLACERING

Gällande bestämmelse som tas bort:

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

UTFORMNING



Högsta byggnadshöjd i meter

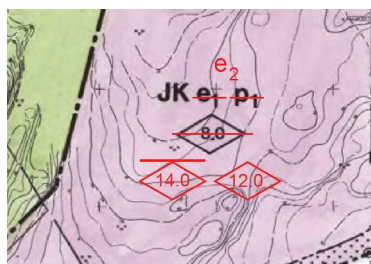
Högsta tillåtna byggnadshöjd är genomgående 8 m i gällande plan. Med ändringen justeras högsta tillåtna byggnadshöjd inom Kondensatorn 3,5 och 6 till 12 m, vilket krävs för att möjliggöra önskvärd verksamhetsutvidgning.

Tilläggsbestämmelse:



Högsta nockhöjd i meter

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



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

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

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

EKONOMISKA KONSEKVENSER

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

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

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

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

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Ytterby 223, laga kraft 1989-11-28

PLANPROGRAM

- Planprogram för Rollsbo, godkänt 2012-02-02

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2023-12-08

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

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



Gällande plan.

Delar av gällande plan som fortfarande är aktuella.

PLANPROGRAM

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

ÖVERSIKTSPLAN

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

ALLMÄNNA

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

Ändringsområdet omfattar redan idag ianspråktagen verksamhetsmark. En utökad utnyttjandegrad bedöms inte påverka områdets förutsättningar eller innebära någon ökad risk avseende miljö kvalitetsnormer, hälsa och säkerhet, geotekniska förhållanden, kulturmiljö, fysisk miljö, sociala förutsättningar, service, trafik eller teknik.

KONSEKVENSER

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

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

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

MEDVERKANDE

KOMMUNENS TJÄNSTEMÄN

Johan Hellborg, Planarkitekt

BYGGHERRARNAS REPRESENTANTER

Daniel Åhman, Bokab

BYGGHERRARNAS KONSULTER

Tea Cole, Ramboll

Marcus Ekström, Ramboll

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

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

TF Pernilla Attnäs Björk
Planchef

Johan Hellborg
Planarkitekt