

~~Antagandehandling 2019-04-17 rev 2020-02-06~~
~~Diarienummer: KS2014/1284~~
~~Utökat förfarande~~

Antagandehandling 2022-02-16
Diarienummer KS2021/1412
Standardförfarande
Aktnummer: 362a



Ändring av

Detaljplan för verksamheter

ROLLSBO VÄSTERHÖJD

Rollsbo 6:12, 1;32 och Ytterby-Ryr 1:1 m fl. i Kungälv kommun

~~Antagen av Kommunfullmäktige 2020-02-06~~
~~Laga kraft 2020-03-04~~

Antagen av Kommunfullmäktige 2022-02-16
Laga kraft 2022-03-16

PLANBESKRIVNING

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

INFORMATION	3
Ändring av detaljplan	3
 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	 5
Syfte	5
 PLANDATA	 6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	6
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	 6
Översiktsplan	6
Detaljplan	6
Planprogram	7
 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	 7
 AKTUELLA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	 8
Natur	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden - Bergstabilitet och blockutfallsrisk	8
Bebyggelseområden	9
Byggnadskultur och gestaltning	9
Störningar och risker	10
 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	 10
Miljökonsekvenser	10
 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	 11
Genomförandetid	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ansökan om lantmäteriförrättning	11
Fastighetsrättsliga konsekvenser	11
Ekonomiska frågor	12
Detaljplaneekonomi	12
Ekonomiska konsekvenser	12
 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	 12
Kommunens tjänstemän	12
Byggherrens representanter	12
Byggherrarnas konsulter	12

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

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.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar och utredningar:

1. Samrådsredogörelse 2019-04-17.
2. Granskningsutlåtande 2019-09-30
3. Gestaltningssprogram 2018-03-21, reviderad 2019-02-21.
4. Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet).
5. Behovsbedömning 2016-07-08.
6. Trafikutredning, ÅF-konsult, 2017-10-11.
7. PM Mobilitetsutredning, ÅF-konsult, 2017-10-05.
8. VA- och dagvattenutredning, Vara markkonsult, 2018-01-09.
 - a. inkl. bilagor: PM om Östra och Västra våtmarken av Naturcentrum, 2017-01-12.
 - b. Föroreningsberäkningar dagvatten, Ramböll, 2017-03-17, rev 2017-06-27.
9. Naturvärdesinventering, Naturcentrum 2019-09-25.
10. Naturvårdsutlåtande angående risk för skada på livsmiljöer för åkergroda och andra groddjur, Naturcentrum, 2018-12-16a.
11. Kommentarer angående yttrande på samrådshandling 2017-03-21 samt granskningshandling 2019-04-17, Naturcentrum, 2019-09-25.
12. Miljökonsekvensbeskrivning, Ramböll, 2017-12-15, rev 2019-02-15.
13. Landskapsbildanalys, Ramböll, 2017-12-18, rev 2019-01-22.
14. Arkeologisk utredning rapport 2016:113, Arkeologerna.
15. Arkeologisk förundersökning rapport 2017:25, Arkeologerna.
16. Arkeologisk förundersökning rapport 2018:76, Arkeologerna.

17. Geoteknisk utredning, NCC THU, 2015-08-21.
18. Bergteknisk rapport, NCC, 2016-12-21.
19. Kompletterande geoteknisk utredning, Norconsult, 2018-12-18.
20. Utredning av bergstabilitet och blockutfallsrisk, Norconsult, 2018-08-20.
21. Kompletterande hydrogeologisk utredning för detaljplan, Norconsult 2019-10-16.
22. Riskanalys för farligt gods Bohusbanan, Ramböll, 2017-06-01.
23. Skrivelse kring risk, luftföroreningar Industri och SRIAB, Norconsult, 2019-08-22.
24. PM Juridisk bedömning kring luftmiljö, Wistrand 2019-08-16
25. Industri- och byggplatsbillerutredning, Norconsult, 2018-08-31.
26. Utlåtande om förslag till platser för utfyllnad med mjuka massor, Naturcentrum, 2017-06-14.
27. Förslag till nya verksamhetsområden i Rollsbo- Detaljplaneprogram för del av fastigheten Rollsbo 1:32 m.fl. , Kungälv kommun, 2012.
28. Skötselplan för naturmark vid Rollsbo Västerhöjd, Naturcentrum AB 2019-09-25

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommun hemsida:
<http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/samhallsplanering/detaljplanering/>

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

Denna ändring av detaljplan handläggs med begränsat förfarande i enlighet med 5 kap 38§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Ändringen av detaljplanen bedöms inte vara av så stort allmänt intresse, ha principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan.

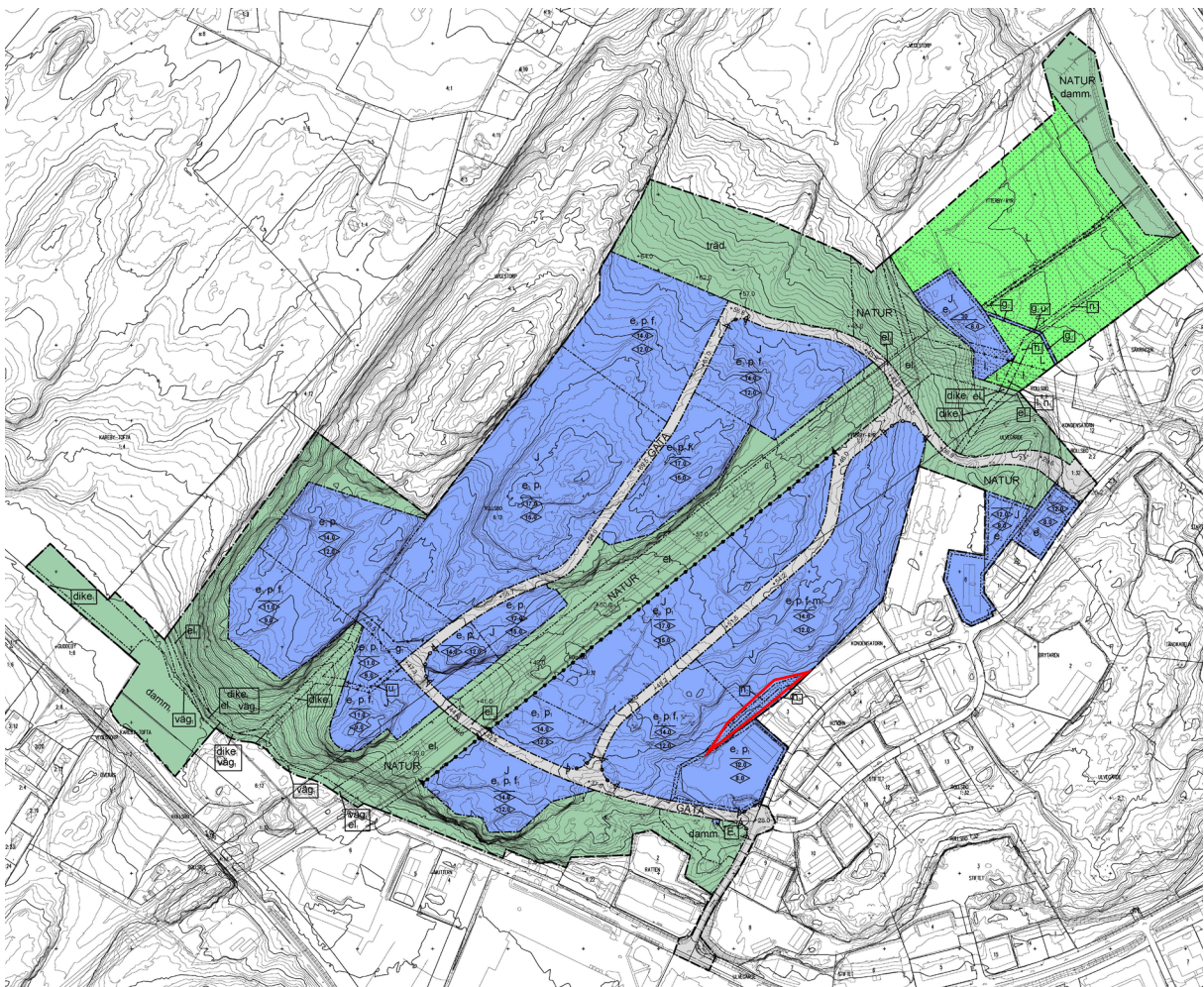
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Ändringen av detaljplanen syftar till möjliggöra en utökning av verksamheter i Rollsbo Västerhöjd.

Bakgrund

I den gällande detaljplanen för Rollsbo Västerhöjd finns bestämmelserna n_2 och n_3 samt prickad mark inom det område där nu planändring görs. Prickad mark innebär att marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen n_2 anger att *Slänter ska täckas med mjuka massor och vara vegetationsklädda* och bestämmelsen n_3 anger att *Markens höjd får inte ändras och naturkaraktär ska bevaras*. Dessa regleringar innebär att marken inte kan användas för byggnation eller annan exploatering. Bakgrunden till att bestämmelserna infördes i gällandeplan var att säkerställa att ytan bevaras med en grön karaktär då angränsande fastighet i sydöst då hade en uteplats inom ytan. Fastighetsägaren till denna fastighet önskar nu nyttja delar av ändringsområdet för byggnation och vill därför ta bort de planbestämmelserna som omöjliggör det. Att ta bort förbudet mot att bebygga marken skulle förbättra exploateringsmöjligheterna även inom de övriga delarna av ändringsområdet.



Figur 1. Ändringsområdet i detaljplanen markerat med röd linje.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Ändringsområdet är beläget i Rollsbo, ca 4,5 km från Kungälv centrum, sydväst om väg E6 och nordöst om Ytterby och Bohusbanan. Området ligger strax väster om Rattgatan och befintligt verksamhetsområde i Rollsbo. Västerut finns naturmark, som är under omvandling till verksamhetsområde.

Marken utgör del av fastigheten Rollsbo 1:32 samt del av Kondensatorn 3. Ändringsområdet är ca 2 300 m² stort, varav ca 950 m² ägs av det kommunala bolaget BOKAB och ca 1350 m² ägs av en privat markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger det aktuella ändringsområdet som befintligt respektive nytt verksamhetsområde. Ändringen av detaljplan anses därför förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan

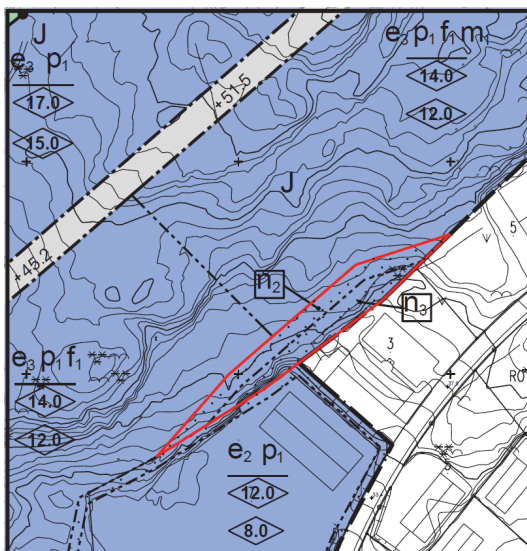
För ändringsområdet gäller idag detaljplanen för Rollsbo Västerhöjd, Rollsbo 6:12, 1:32 och Ytterby-Ryr 1:1 m fl. (nedan ”gällande detaljplan”). Planen vann laga kraft 2020-03-04.

Detaljplanen utgörs huvudsakligen av mark för industriändamål, men möjliggör även gatumark, naturområde samt odling och djurhållning.

För ändringsområdet gäller användningsbestämmelsen J, som möjliggör industriändamål.

Användningen begränsas dock av bestämmelserna:

- Prickad mark som innebär att marken inte får förses med byggnad
- n₂ som anger att *Slanter ska täckas med mjuka massor och vara vegetationsklädda*
- n₃ som anger att *Markens höjd får inte ändras och naturkaraktär ska bevaras.*

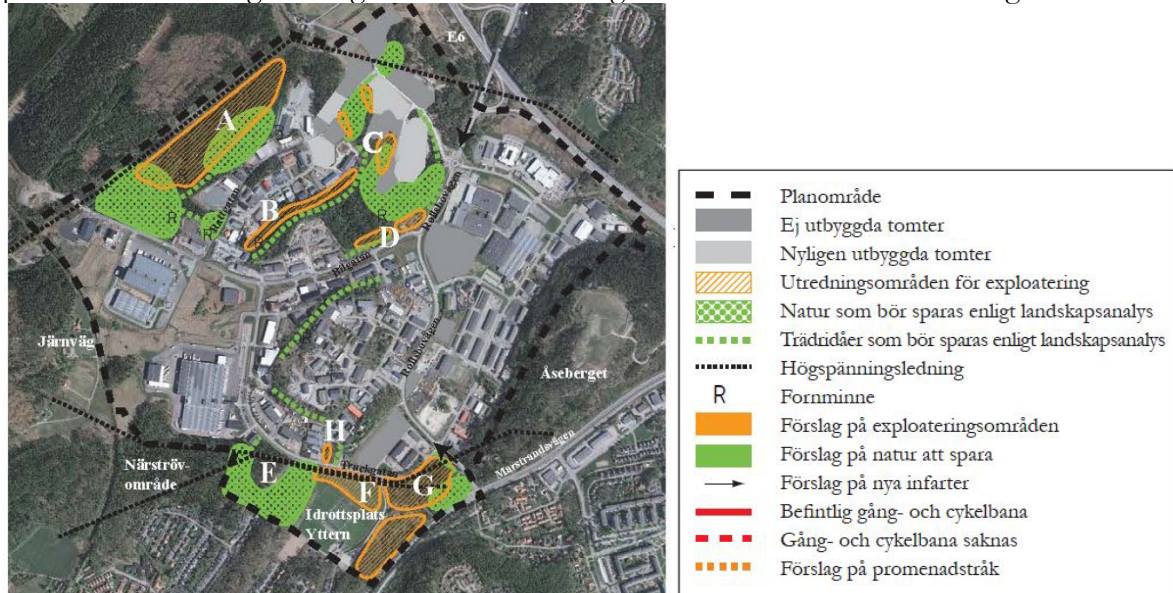


Figur 2. Gällande detaljplan samt ändringsområdet markerat.

Planprogram

Ändringsområdet och den gällande detaljplanen ingår i ett planprogram som godkändes av Samhällsbyggnadsutskottet 2012 och som upprättats för ett större område i Rollsbo.

Planprogrammet föreslår en byggnation enligt kartan nedan, där ändringsområdet ligger inom exploateringsområde A. Planprogrammet föreslår att en remsa med naturmark sparas längs med planområdets östra gräns angränsande till befintligt verksamhetsområde vid Rattgatan.



Figur 3 Karta ur "Förslag till nya verksamhetsområden i Rollsbo- Detaljplaneprogram för del av fastigheten Rollsbo 1:32 m.fl., Kungävs kommun."

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

För den gällande detaljplan togs en Miljökonsekvensbeskrivning fram under planarbetet. Denna har visat att "Detaljplan för Rollsbo Västerhöjd, del av Rollsbo 1:32, 6:12 och Ytterby-Ryr 1:1" ansågs förenliga med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel och planens konsekvenser bedömdes kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess.

Med grund i ovan bedöms ändringen av detaljplanens inte kunna medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

AKTUELLA FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

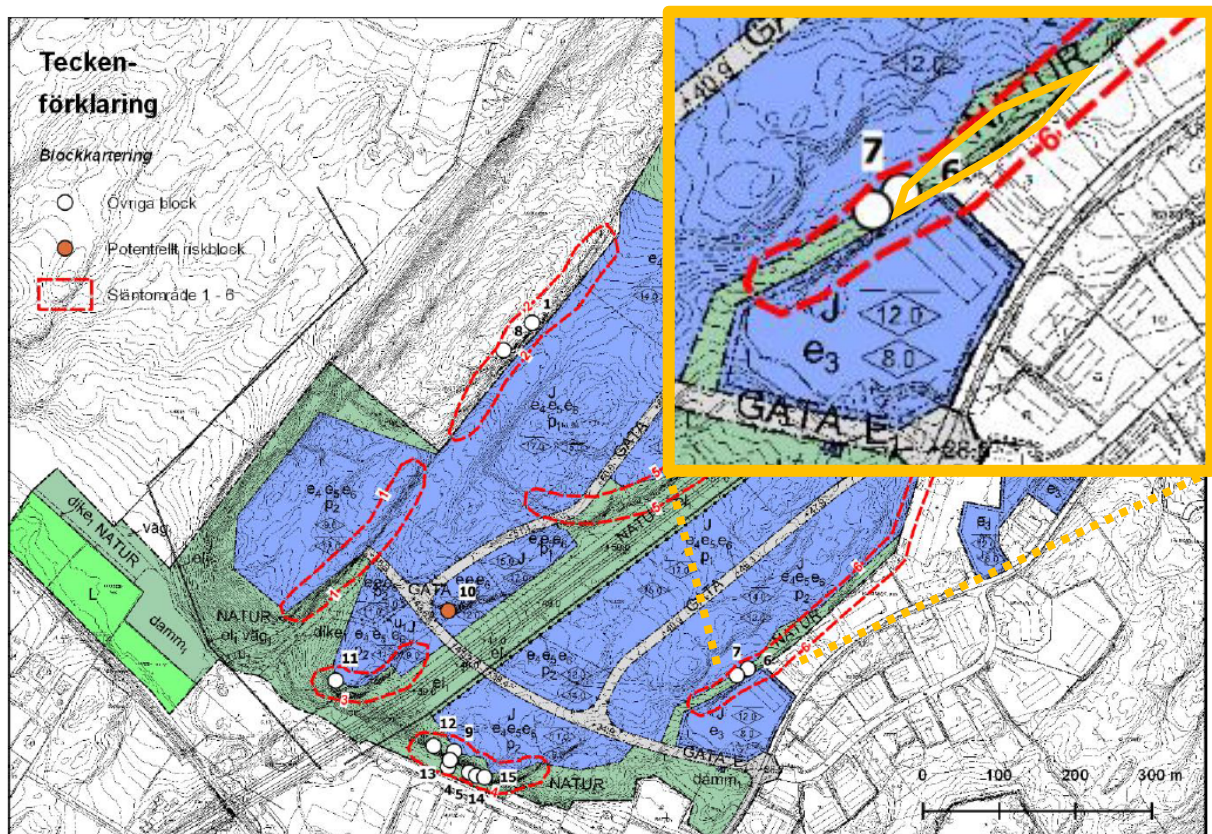
Natur

Mark och vegetation

Det aktuella ändringsområdet utgörs av en skogsbevuxen slänt med barrblandskog och branter. Marknivån stiger från nivåer på ca +34 meter i söder till nivåer på ca +44 meter i norr. Angränsande till ändringsområdet finns ett större område av tidigare naturmark och berg. Där pågår schaktning och nedtagning av vegetation i och med genomförandet av den gällande detaljplanen för området. En naturvärdesinventering (NVI) togs fram i arbetet med detaljplanen för Rollsbo Västerhöjd (Naturcentrum 2019-09-25). Det aktuella ändringsområdet bedömdes inte ha några särskilt utpekade naturvärden i inventeringen.

Geotekniska förhållanden - Bergstabilitet och blockutfallsrisk

Vid framtagandet av gällande detaljplan togs det fram en bergteknisk undersökning (Norconsult, 2018-08-20) med särskilt fokus på blockutfall och bergstabilitet, främst i de branta slänterna inom planområdet. Ändringsområdet ligger inom en av de undersökta slänterna. Blocken inom detta släntområde utgör ingen direkt risk för utfall men bör uppmärksammas vid en framtida exploatering då de kan påverkas av sprängarbeten under anläggningstiden.



Figur 4 Karta över blockkartering och viktiga bergsslänter ur Utredning av bergstabilitet och blockutfallsrisk (Norconsult). Röda streckade linjer avser de sex olika slänt-områdena. Orange punkt avser riskblock och grå punkter avser noterade block. (Planområde som i granskningen). I den inzoomade bilden markeras ändringsområdet i orange.

Vid tidpunkten för den bergtekniska utredningen innebar den täta vegetationen och det utbredda jordtäcket en allmänt begränsad tillgänglighet av bergsytan. Det rekommenderas generellt att det genomförs en uppföljande bedömning efter avbanning av vegetationen, eller i samband med eventuell sprängning på de platser som angränsar branta bergsslänter.

Sedan gällande detaljplan togs fram har omfattande sprängningsarbeten genomförts i närområdet.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Ändringen av detaljplanen möjliggör bebyggelseexploatering inom område som tidigare omfattades av prickad mark. I och med ändringen införs bestämmelser om bebyggelsens omfattning, utformning och placering. Bestämmelserna motsvarar de som gäller inom angränsande kvartersmark i gällande detaljplanen.

Exploateringsgrad

Exploateringsgraden inom ändringsområdet regleras genom att en andel av fastighetsarean får bebyggas, genom bestämmelsen e_3 . Kvartersmarken är utformad för flexibel tomtindelning, då behoven hos de verksamheter som kommer att etablera sig inte är kända idag. Det är önskvärt att byggnaderna i området uppfattas som enskilda enheter och att det mellan byggnaderna finns möjlighet till genomsikt mot annonsläge och natur. Det ska eftersträvas att bebyggelsen inte uppfattas som en kompakt enhet.

Inom denna del av gällande detaljplan i närhet till ändringsområdet är högsta tillåtna byggnadshöjd reglerad till 12,0 meter ochnockhöjden 14,0 meter. Dessa begränsningar gäller även inom ändringsområdet. Bestämmelserna gällande nock- och byggnadshöjd har preciserats att alltid räknas från medelmarknivå vid byggnad.

Placering

Inom ändringsområdet inträder bestämmelsen p_1 som reglerar att byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

På grund av de stora nivåskillnaderna är det viktigt att beakta och säkerställa räddningsfordonens framkomlighet till samtliga fasader. Avseende bebyggelsens placering gäller även den generella bestämmelsen om att köryta för räddningstjänstens framkomlighet ska vara minst 3 meter bred inom kvartersmark. Detta studeras närmare vid bygglov.

Utformning

Inom ändringsområdet inträder bestämmelsen f_1 - *Fasadmaterial får inte vara reflekterande och ska ha en dovfärg motsvarande minst 10 i svärta och en kulörthet på 05-50 enligt NCS-systemet. Bestämmelsen gäller ej fasaddetaljer.*

Bestämmelsen gäller de byggrätter som kan komma att synas från E6 eller från bostäderna i sydväst. För att smälta in i landskapet i möjligaste mån bör fasaderna som exponeras ut från området vara i dova kulörer i matt utförande. Att bebyggelsen ses sticka upp bland trädtopparna för förbipasserande på E6 bör inte uppfattas som iögonfallande. Bestämmelsen gäller alltså inte fasaddetaljer så som fönsterkarmar eller skyltar då dessa ger begränsad effekt på fasadintrycket. För att inte reflektera ljus är det viktigt att byggnaderna uppförs i matt eller halvmatt ytskikt.

Inom ändringsområdet inträder även en generell bestämmelse om skyltning - *Skyltar får inte uppföras högre än angiven nockhöjd.*

Skyltar ska utformas som en integrerad del av byggnaderna och ska anpassas till byggnadens storlek, läs mer i framtaget gestaltungsprogram tillhörande detaljplanen för Rollsbo Västerhöjd.

Hantering av vegetation och naturmark

Ändringen av detaljplan innebär att bestämmelserna n_2 *Slänter ska täckas med mjuka massor och vara vegetationsklädda* och bestämmelsen n_3 *Markens höjd får inte ändras och naturkaraktär ska bevaras* tas bort från planen

Vid framtagandet av gällande detaljplan gjordes avvägningar av mark för natur respektive industriändamål. Både planprogrammet från 2012 och landskapsbildsanalysen (Ramböll, 2017-12-18 rev 2019-01-22) föreslog att en remsa med naturmark skulle sparas längs med planområdets östra gräns där ändringsområdet nu är beläget, angränsande till befintligt verksamhetsområdet vid Rattgatan. Naturmark behöver ha en viss minsta bredd för att funktionellt kunna skötas av kommunen. Samtidigt behöver industritomter ha ett tillräckligt djup för att motsvara flera verksamheters behov samt ett effektivt utnyttjande av ny gata genom att ha kvartersmark på båda sidor. När nya verksamhetsytor tillskapas i kommunen bedömdes det viktigt att de kan nyttjas så flexibelt och effektivt som möjligt för att inte ta mer mark i anspråk. Prioritet blev istället att bevara naturmarken ut mot ytor som inte utgör verksamhetsområden och med den bädda in bebyggelsen. Genom bestämmelserna n_2 och n_3 reglerades att en mindre del av naturremsan längs den östra plangränsen skulle bevaras med en grön karaktär då det fanns en befintlig uteplats där.

I och med att fastighetsägaren nu önskar exploatera marken inom ändringsområdet fyller dessa bestämmelser inte längre sitt syfte om att värna uteplatsen. Grönytorna inom ändringsområdet bedöms inte fylla något rekreativt värde för allmänheten då marken omges helt av privat kvartersmark och inte ingår i ett sammanhängande grönt stråk.

Störningar och risker

Luftutsläpp

Inom den norra delen av ändringsområdet inträder bestämmelsen m_1 *Friskluftsintag ska placeras åt nordväst och inte högre än angiven byggnadshöjd*.

Samma bestämmelse gäller inom den angränsande delen av detaljplanen. Orsaken till bestämmelsen är att det på Rattgatan 13, strax öster om detaljplaneområdet, ligger en verksamhet, SRIAB (Svensk Reningsindustri AB) på som har tillstånd av Länsstyrelsen för avlackering av metallgods. Det finns en liten risk att utsläpp från SRIAB berör taket på de nya verksamheterna vid ogynnsamma förhållanden (vindriktning från sydost samt dåliga spridningsförhållanden för luftföroreningarna) varför det i detaljplanen har reglerats att friskluftsintag på verksamheterna som gränsar till SRIAB:s verksamhet ska vända sig bort ifrån SRIAB.

I Länsstyrelsens beslut för godkänt tillstånd enligt miljöbalken för avlackering av metallgods samt beslut enligt miljöbalken om slutliga villkor för utsläpp av VOC och stoft till luft kom Länsstyrelsen fram till att halterna av de undersökta ämnena var så låga att det inte föreligger någon risk för människors hälsa och miljö.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Vid framtagandet av detaljplanen för Rollsbo Västerhöjd upprättades en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), då planen bedömdes kunna innebära en betydande miljöpåverkan.

Sammantaget bedömdes genomförandet av detaljplanen innebära god hushållning med resurser, både sett till det föreslagna nyttjandet och de planerade åtgärderna inom själva planområdet samt sett till den tillgång på service och infrastruktur som finns i planområdets närhet. Planen är vidare till stora delar förenlig med gällande översiktsplan och andra övergripande strategiska planeringsdokument för Kungälv kommun.

Aktuell ändring av detaljplanen bedöms inte förändra den bedömning som gjordes vid upprättandet av detaljplanen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden gäller planens ändrade planbestämmelser:

- Borttagande av n_2
- Borttagande av n_3
- Borttagande av prickad mark
- Nya egenskapsbestämmelser gällande byggnadshöjd och nockhöjd
- Ny egenskapsbestämmelse gällande bebyggandets omfattning och placering (e_3 , p_1)
- Ny egenskapsbestämmelse gällande utformning av fasadmaterial (f_1)
- Ny egenskapsbestämmelse gällande skydd mot störningar (m_1)

Övriga bestämmelser inom och utom ändringsområdet får ingen ny genomförandetid.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan.

Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och betalar för de lantmäteriförrättningar som krävs för att genomföra detaljplanen som berör allmän plats samt för de delar som är knutna till fastigheten som de exploaterar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inför ändringen av detaljplanen har ägaren till fastigheten Kondensatorn 3 förvärvat mark inom ändringsområdet. Resterande delar är fortsatt i Bokabs ägo.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

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

Ekonomiska konsekvenser

Inom ändringsområdet skapas nya byggrätter för industriverksamheter vilka i sin tur ger intäkter vid försäljning.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Kommunens tjänstemän

Erik Liedner, Planarkitekt

Byggherrens representanter

Lars Pettersson, Bokab

Daniel Åhman, Bokab

Byggherrarnas konsulter

Adam Västernäs, Norconsult AB

Karin Edeskog, Norconsult AB

Kungälv kommun 2021-10-01

Antagen av Kommunfullmäktige 2022-02-16

Laga kraft 2022-03-16

För Samhälle och utveckling

Erik Liedner
Planarkitekt

Ida Brogren
Planchef