



**KUNGÄLV  
KOMMUN**

Antagandehandling  
Ärende: KS2019/0263  
2023-12-13

# Granskningsutlåtande

Detaljplan för Bostäder

## KUNGÄLV KASTELLGÅRDEN 1:380 M.FL, ÖSTER OM YTTERBYHEMMET

I Ytterby, Kungälv kommun

# INNEHÅLL

INLEDNING	3
GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE .....	3
SAMMANFATTNING .....	3
INKOMNA SYNPUNKTER	4
STATLIGA MYNDIGHETER.....	4
STATLIGA BOLAG.....	7
REGIONALA ORGAN.....	8
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR .....	8
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER.....	9
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	14
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE	15

# INLEDNING

## GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Kungälv Kastellegården 1:380 mfl "Öster om Ytterbyhemmet" har varit utställt på granskning under perioden 26 juni 2023 till 21 augusti 2023. Granskningshandlingar har sänkts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 8 februari 2023 till 1 mars 2023. 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 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 inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

## SAMMANFATTNING

De främsta synpunkterna som kom in under granskning är frågor som är kopplade till vattenkvalitet i Kyrkebäcken och Nordre älv, miljö kvalitetsnormer för vatten, genomförandefrågor, fiskvärden i Kyrkebäcken, enskild och allmän kvartermark, markavvattningsföretag, planbestämmelser i plankartan, risk för översvämning nedströms samt gestaltning av Kyrkebäcken. Detta har lett till att VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats efter granskning. Likaså har naturvårdsutlåtandet kompletterats med bedömning om fiskvärden i Kyrkebäcken. Utförlig sammanfattning av ändringar i planhandlingarna finns under rubriken "Förändring av planförslaget" på sida 14.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	
2. Lantmäteriet		X	
3. Statens geotekniska institut	X		
4. Polismyndigheten		X	
5. Trafikverket	X		
6. Statens fastighetsverk		X	
7. Postnord	X		
8. Bohusläns museum	X		
9. Miljö- och byggnadsnämnden		X	
10. Naturskyddsföreningen		X	
11. Privatperson 1		X	

# INKOMNA SYNPUNKTER

Under granskningstiden har 11 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 9 skrivelser inkommit. Från sakägare har 0 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 0 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 2 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 KS2019/0263. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

## STATLIGA MYNDIGHETER

### 1. LÄNSSTYRELSEN (2023-07-06)

#### 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.

#### Miljökvalitetsnormer för vatten

I uppdaterad dagvattenutredning har slutsatsen dragits att kadmium, nickel, kvicksilver och PAH:er ökar i samband med exploateringen. Länsstyrelsen efterfrågade i sitt samrådsyttrande en tydligare koppling till recipienternas status samt Kyrkebäckens fiskvärden vid bedömningen av om de ökade värdena kunde accepteras. Nuvarande diskussion handlar fortsatt om att Kungälv kommun riktvärden följs. För Nordre älv är till exempel urban markanvändning en utpekad påverkanskälla där PAH:er är utpekade som risk för sänkt status.

Länsstyrelsen vill ännu en gång lyfta att de förändringar som potentiellt kan leda till en negativ påverkan på MKN vatten behöver motiveras kopplat till de vattenförekomster som riskerar att påverkas negativt. Diskussionen ska ske på kvalitetsfaktornivå. Även om det finns osäkerheter i de beräkningar som genomförts eftersöker alltså Länsstyrelsen en diskussion som belyser hur ämnena potentiellt skulle kunna påverka vattenområdena eller om det, på grund av förutsättningarna i recipienterna, inte är ett problem.

Vidare har redovisats att fördröjningen som reserverats genom planbestämmelse är tillräcklig för att täcka fördröjningsbehovet.

Det finns fortsatt motstridigheter i planbeskrivningen gällande markavvattningsföretaget vilka bör ses över.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

#### Artskydd

I samrådet yttrade sig Länsstyrelsen bland annat över vad planhandlingarna behöver innehålla med avseende på skyddade arter. Inte för att Länsstyrelsen såg att det förelåg en tydlig risk att detaljplanen möter hinder av artskyddsbestämmelser, utan för att planhandlingar behöver innehålla tillräckliga uppgifter i dessa avseenden. Är beslutsunderlaget bristfälligt kan det utgöra skäl för en domstol att vid ett eventuellt överklagande inte godta beslutet att anta detaljplanen (se bland annat RÅ 2005 ref. 44, MÖD 2014:4). Kommunen har till granskningshandlingarna bifogat ett naturvårdsutlåtande. Detta ger vid handen att mark- och vattenmiljöerna som berörs av planen inte har någon tydlig funktion för skyddade arter. Länsstyrelsen har inga skäl att ifrågasätta uppgifterna. Med ledning av MÖD P 3304–2022 bedömer

Länsstyrelsen att planhandlingarna innehåller tillräckliga uppgifter om skyddade arter och att inga ytterligare utredningar behövs.

### Vattenverksamhet

I uppdaterad dagvattenutredning har skrivits att en sänkning av grundvattenytan är en anmälningspliktig vattenverksamhet. Länsstyrelsen vill informera om att bortledning av grundvatten alltid är tillståndspliktigt hos mark och miljödomstolen om det inte är uppenbart att vare sig enskilda eller allmänna intressen påverkas. Åtgärden kan alltså inte anmälas till Länsstyrelsen. Det erosionskydd som planeras vid utloppet till Kyrkebäcken ska troligen antingen anmälas till Länsstyrelsen eller ansökas om tillstånd för hos mark- och miljödomstolen beroende på dess storlek samt flödet i Kyrkebäcken.

### KOMMENTAR

Dagvattenutredningen har kompletterats utifrån Länsstyrelsens yttrande. Dagvattenutredningen fastslår att framtida beräknande föroreningshalter inte bedöms innebära någon otillåten försämring och äventyrar inte möjligheterna att uppnå MKN för vatten. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Naturvårdsutlåtandet har kompletterats med beskrivning av Kyrkebäckens fiskvärden och huruvida dessa bedöms påverkas av föreslagen exploatering. De halter som har beräknats i utsläpp av dagvatten bedöms inte påverka fiskbeståndet eller andra biologiska värden i vattendraget. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Text om markavvattningsföretag ses över i planbeskrivningen.

Plankartan uppdateras med upplysning om att erosionskydd vid utloppet till Kyrkebäcken ska anmälas till Länsstyrelsen eller ansökas om tillstånd hos mark- och miljödomstolen. Planbeskrivningen uppdateras med information om detta.

## 2. LANTMÄTERIET (2023-07-06)

### Delar av planen som bör förbättras

#### *Eventuell ersättning för minskning av ga*

Gemensamhetsanläggningen Ytterby-Tunge ga:2 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

#### *Kombination enskild + allmän kvartersmark*

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D (Vård) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet

trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet. Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

### **KOMMENTAR**

Kommunen anser att användningsbestämmelserna D Vård och B Bostäder inom kvartersmarken i detta fall inte innebär någon risk för kommunen eftersom det är kommunens bolag som är markägare och kommunen har önskemål om att just denna kombination av användningsbestämmelser används. Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande kring kombination av enskild och allmän kvartersmark. Således uppstår inga problem som medför behov av justering och/eller förtydligande av detaljplanens bestämmelser och dess beskrivning.

I övrigt kompletteras och förtydligas planbeskrivningen avseende ersättningsreglerna för omprövning av gemensamhetsanläggningen Ytterby-Tunge ga:2.

I denna plan är undantaget från rekommendationerna att använda byggnadshöjd motiverad. Planen kommer att möjliggöra bostadsbyggnad med flexibel byggnadsarea och nockhöjd. Tanken är att bostäderna ska vara i tre våningar för att möta Kyrkebäcken och jordbruksmarken på ett varsamt sätt. Inga ändringar sker i planhandlingarna.

### **3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2023-08-16)**

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet under februari 2023 (5.2-2302-0201). Vid detta tillfälle efterfrågades förtydliganden av belastningsbegränsningar intill bäcken. Detta har nu gjorts och härmed bedöms tidigare givna kommentarer ha beaktats. Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynpunkt inga hinder för fortsatt planläggning.

### **KOMMENTAR**

Yttrandet noteras.

### **4. POLISMYNDIGHETEN (2023-06-28)**

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inga synpunkter på själva bebyggelsen.

Däremot, som vi tidigare påpekat vid andra nybyggnationer av bostäder i och runt Ytterby, har vi starka synpunkter vad det gäller trafiken. Vi anser att från- och tillfartsvägar är undermåliga. I stort sett varje dag uppstår trafikstockningar på lv 168.

Det byggs fler och fler bostäder i och runt Ytterby samt att det planeras för ett stort Arena område i Rollsbo. Detta medför att risken för olyckor ökar väsentligt om inget görs åt vägnätet i området.

#### KOMMENTAR

Yttrandet noteras. Planen ligger inom gångavstånd till både handel/service och kollektivtrafik (både tåg och buss) och bör uppmuntra till resande på andra sätt än med bil. Det finns även flera kopplingar in mot centrala Ytterby, varav en är planskild.

Utöver detta arbetas det för att förverkliga vägprojektet Ekelöv-Kareby som kommer att leda om trafiken längs väg 168 väster om Ytterby.

#### 5. TRAFIKVERKET (2023-08-21)

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och hade då inget att erinra i ärendet, då Trafikverket inte ser att planförslaget har någon större påverkan på statlig infrastruktur och har fortsatt inget att erinra i detta ärende.

#### KOMMENTAR

Yttrandet noteras.

## STATLIGA BOLAG

#### 6. STATENS FASTIGHETSVERK (SFV) (2023-07-05)

##### *Planförslaget*

Det framgår av planbeskrivningen att detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av bostäder liksom centrum- och vårdverksamhet. Genom detaljplanen skapas goda förutsättningar för ett kvalitativt boende med fina utblickar och goda kommunikationer. Kommunen menar att planområdet är en förtätning av Ytterby eftersom planområdet redan är detaljplanelagt men inte ianspråktaget. Den föreslagna skalan är för att möjliggöra "Bovieran" som har ett växthus som kräver en flexibel höjd samt möjliggöra flerbostadshus för vård och viss centrumverksamhet.

Nockhöjden på huvudbyggnad sänks i granskningsförslaget från 17 till 16 meter.

SFV menar att de nya byggnaderna även med en högsta nockhöjd av 16 meter, kraftigt kommer att avvika från intilliggande befintlig bebyggelse. De föreslagna höga byggnaderna blir väl synliga i det känsliga öppna jordbruks- och kulturlandskapet och kommer att förvanska upplevelsen av det kulturhistoriskt värdefulla landskapet.

##### *Statligt byggnadsminne - påverkan*

Detaljplanen berör det statliga byggnadsminnet Kastellegårdens kungsgård då det ligger i anslutning till planområdet.

SFV delar inte kommunens uppfattning att föreslagen bebyggelse inte anses medföra begränsningar i att bedriva ett aktivt jordbruk inom det statliga byggnadsminnet Kastellegårdens kungsgård och att föreslagen parkmark skulle utgöra tillräcklig buffert mellan bostadsändamålet och jordbruket.

#### KOMMENTAR

Planområdet är en förtätning av Ytterby eftersom planområdet redan är detaljplanelagt men inte ianspråktaget. Den föreslagna skalan är för att möjliggöra boendekonceptet "Bovieran" som har ett växthus och kräver en flexibel höjd samt möjliggöra flerbostadshus för vård och viss centrumverksamhet. Nockhöjden på

huvudbyggnad sänktes från 17 till 16 meter i granskningsskedet. Planområdet ingår inte i det statliga byggnadsminnet Kastellegården. Nuvarande nockhöjden bibehålls till antagande.

Kommunen vidhåller ställningstagandet att föreslagen bebyggelse inte kan anses medföra begränsningar i att bedriva ett aktivt jordbruk inom Kastellegårdens kungsgård. Mellan planområdet och det statliga byggnadsminnet utgör Kyrkebäcken och föreslagen parkmark en naturlig buffert som avdelar bostadsändamålet och jordbruksverksamheten. I stora delar av Ytterby föreligger snarlika förutsättningar med bebyggelse intill jordbruksmark vilket hittills inte lett till inskränkningar för jordbruksverksamheterna. Inga ändringar sker i planhandlingarna.

#### 7. POSTNORD (2023-06-22)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänt leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### KOMMENTAR

Yttrandet noteras.

## REGIONALA ORGAN

#### 8. Bohusläns museum (2023-07-03)

Arkeologisk utredning är genomförd av Rio kulturkooperativ Göteborg. Inga fornlämningar påträffades inom planområdet. Enligt Länsstyrelsen bedöms planförslaget inte komma i konflikt med omgivande fornlämningar (Samrådsredogörelse 2023-06-26).

Mot bakgrund av ovan har Bohusläns museum inget att erinra mot ärendet.

#### KOMMENTAR

Yttrandet noteras.

## KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

#### 9. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2023-08-08)

Miljöenheten

I samrådsskedet togs upp att det behövdes planbestämmelser för att säkerställa riktvärden förekvivalent ljudnivå vid uteplatser i framtida bygglovsprövning. Riktvärden för uteplats klaras på avstånd om ca 25 m eller mer från vägmitt vilket nu tas upp i plankartan under skydd mot störningar. Miljöenheten håller med bygglovsenheten om att bestämmelsen även bör ha en beteckning.

Bygglovsenheten



Bygglövenheten har granskat de föreslagna ändringarna från samrådsskedet i plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Miljö- och byggnadsnämndens yttrande i samrådsskedet har till största del beaktats, men Bygglövenheten finner att några synpunkter kvarstår och att ytterligare synpunkt tillkommit.

Bygglövenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kan komma att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Följande behöver ses över inför antagande:

- Alla planbestämmelser bör ha en beteckning för tydligheten och förståelsen i planbeskrivningen under avsnitt "Utformning och bestämmelser". För vissa bestämmelser saknas beteckning, detta gäller bestämmelser enligt nedanstående punkter.
- Se över hur byggrätten regleras. Nu anges att största byggnadsarea är 40 % av användningsområdet. Då detta ger ett fast tal i kvadratmeter bör byggrätten anges med kvadratmeter för att göra det tydligt för alla som ska förstå detaljplanen utan att behöva räkna på ytan vid varje tillfälle. Då området är uppdelat på tre olika användningsområden införs förslagsvis e1, e2 och e3 med respektive angiven byggrätt i kvadratmeter.
- Bestämmelse om belastning på kvartersmark behöver bestämmas med en beteckning, förslagsvis b2 för att göra den tydlig och var den gäller.
- Bestämmelse om uteplatser med hänsyn till skydd mot störningar anser bygglövenheten vara väl formulerad och anpassad till denna detaljplan. Den bör dock ha en beteckning.

#### KOMMENTAR

Beteckningar om uteplatser med hänsyn till skydd mot störningar samt bestämmelse om belastning läggs till i plankartan för ökad läsbarhet. Planbestämmelse om byggrätten revideras för att tydliggöra att största tillåtna byggnadsarea gäller inom fastigheten. Planbestämmelserna uppdateras i planbeskrivningen.

## ÖVRIGA INKOMNA SYNPKUNKTER

### 10. NATURSKYDDSFÖRENINGEN (2023-08-21)

Naturskyddsföreningen lämnar i det följande synpunkter och förslag avseende ovanstående detaljplan.

#### *Kyrkebäcken*

I Samrådsyttrandet betonade Naturskyddsföreningen betydelsen av att värna bäcken genom att förstärka naturvärdena och förutsättningar för ökad/bevarad biologisk mångfald.

I kommunens Kommentarer i Samrådsredovisningen framförs att bäcken inte har något större värde. Detta grundas på Naturvårdsutlåtande 2023-06-02 av Naturcentrum.

Naturskyddsföreningen är av motsatt uppfattning. Vi framhåller vikten av att ta vara på Kyrkebäcken av olika skäl.

Kyrkebäcken har stort värde som vattendrag och kan med fördel restaureras, inte minst inom markområdet som behandlas i föreliggande förslag till detaljplan. Vår uppfattning angående Kyrkebäcken har dessutom stöd i Grönstrukturplanen i FÖP Ytterby. På sidan 24 behandlas översvämningar i bäcken och på sidan 34 föreslås "...en omgestaltning av bäcken till ett mer slingrande lopp kan bidra till att skapa

attraktiva och intressanta parkmiljöer”. /../ ” Ett mer slingrande lopp har även möjligheter att öka naturvärden längs bäcken och ge förbättrad dagvattenrening då flödet bromsas upp”.

Under sommaren 2023 har det förekommit översvämningar i Kungälv kommun. Kommunens åtgärder för att hantera konsekvenser av klimatförändringar som t ex skyfall visade sig otillräckliga. Det finns anledning att ta vara på varje möjlighet till åtgärder! Många bäckar små....

Vi hänvisar också till information från HaV, Havs och vattenmyndigheten samt Länsstyrelsen med exempel på de omfattande restaureringsarbeten av vattendrag som pågår i Sverige. Restaurering av vattendrag görs genom olika typer av åtgärder. När det gäller Kyrkebäcken kan en restaurering återskapa ett slingrande vattendrag, återmeandering, så som föreslås i FÖP Ytterby. Förutom att påverka flödet skapas fria vandringvägar och möjligheter att plantera växter som bidrar till den biologiska mångfalden i området. Att restaurera Kyrkebäcken skulle ge ett värdefullt bidrag för möjligheter att uppnå miljömålet Levande sjöar och vattendrag. HaV lyfter fram att ”arbetet med att restaurera vattendrag och sjöar behöver fortsätta och värdefulla natur- och kulturmiljöer i anslutning till sjöar och vattendrag behöver bevaras och skyddas. Byggnad och annan exploatering i strandzonen behöver minska”. se länk.

Även på Länsstyrelsens hemsida finns information angående restaurering av vattendrag, bäckar mm. ”Länsstyrelsen arbetar med restaurering av sjöar och vattendrag tillsammans med mark- och fiskrättsägare, intresseorganisationer, kommuner, myndigheter och andra intressenter. Syftet är att med gemensamma krafter återställa vattenmiljöerna till ett mer naturligt tillstånd vilket skapar förutsättningar för det naturliga växt- och djurlivet att återhämta sig. Restaurering är även en viktig del av fiskevården”.

#### *Alternativ användning av marken*

Vi hänvisar till texten i vårt Samrådsyttrande avseende alternativa sätt att använda marken. I samrådsyttrandet citerade vi FÖP Ytterby sidorna 49 ff. Avsnittet inleds med ”Längs med Kyrkebäcken föreslås ett parkstråk och centralt i området, i skolvägens förlängning, föreslås en ny park”.

I Grönstrukturplanen sidan 22 står det att ”Det råder stor brist på Allmän parkmark i Ytterby. Endast ytor med viss anlagd parkkaraktär har identifierats”. Brist på större träd nämns särskilt. På sidan 33 ff finns ett avsnitt om Stadsparker med motiveringar till att anlägga några sådana. I östra delen av Ytterby föreslås Kyrkebäcksparken (nummer 17). Vi anser att detta är ett mycket bra alternativ till att bebygga hela det område som skall tas i anspråk enligt Detaljplanen.

#### *Jordbruksmark*

I Kommentarer i Samrådsredogörelsen framgår det att Länsstyrelsen tagit bort kravet på lokaliseringalternativ pga att redan finns en detaljplan för området där marken omdefinierats till Park. Detaljplanen togs fram då Ytterbyhemmet skulle byggas och den vann laga kraft 1980.

Naturskyddsföreningen menar att omvärldssituationen är totalt förändrad jämfört med 1980. Krig i Europa och brist på mat var inte aktuellt på det sätt som det är idag. Att luta sig mot en så föråldrad detaljplan för att kunna bygga på mark som är möjlig att använda för odling är inte framsynt. Det är inte heller ett beslut som kan bidra till att uppnå hållbarhetsmålen.

### *Bostadsbyggnation och energi*

I vårt yttrande i Samrådet skriver vi bland annat "att husen skall byggas som passivhus och/eller plusenergihus". Det borde inte vara några problem om det ingår i markanvisningen. Det är också ett motiv som svar på EU:s krav på att alla nya hus som byggs 2020 och senare ska klara kravet på nollenergi.

I de handlingar vi tagit del av har en så kallad Boviera ritats in i Detaljplanen. På någon ritning kallas byggnaden Växthus. Naturskyddsföreningen ställer sig mycket frågande till en sådan byggnad utifrån energianvändning. Hur kan den motiveras utifrån krav på nollenergi? Vilka möjligheter finns att använda solpaneler på en sådan byggnad? Vilka fördelar har en sådan byggnad jämfört med passivhus och plusenergihus? Hur förhåller sig en sådan byggnad till kommunens klimatlöften och klimatpolitik?

### KOMMENTAR

Kommunen är positiv till att Kyrkebäcken kan omgestaltas för att motsvara visionen i FÖP Ytterby. Plankartan möjliggör allmän platsmark, PARK, vilket säkerställer ett parkområde närmast Kyrkebäcken. Parkområdet kan gestaltas på många olika sätt och kan exempelvis innehålla promenadslingor, rekreation och naturvärden som kan nyttjas av både befintliga och framtida boende samt besökare i närområdet. Detta är tillåtet inom ramen av allmän platsmark, PARK. Däremot finns det en belastningsproblematik inom planområdet som medför att det behövs belastningsbestämmelser för att säkerställa en god stabilitet.

Belastningsproblematiken var inte känd när FÖP Ytterby togs fram. Detta kan försvåra möjligheten att omforma bäcken just på denna plats. Dock är det fortfarande möjligt att arbeta med restaureringsarbete av vattendrag, plantera växter och bidra till biologisk mångfald. Inga ändringar görs i planhandlingarna eftersom dessa åtgärder ingår i allmän platsmark, PARK.

I FÖP Ytterby är det förankrat att planområdet kan utvecklas med 'centrumbebyggelse förtätning'. Kommunen argumenterar för att planområdet är en av de lämpligaste platserna i Ytterby för att möjliggöra ytterligare bostäder, vård och mindre centrumverksamhet, vilket har utretts i FÖP Ytterby. Planområdet är en av de platserna närmast centrum som är lämpligt för exempelvis ett vårdboende, även om det kan verka att den ligger i utkanten av Ytterby tätort. Planområdet ses som en lämplig förlängning av tätorten och kan även bidra med ytterligare service och vård för de boende på exempelvis Ytterbyhemmet likaväl som de boende söder om Klevevägen.

Naturskyddsföreningen påpekar att det råder stor brist på allmän platsmark i Ytterby. I FÖP Ytterby pekas ett parkområde ut norr om planområdet som Kyrkebäcksparken. Föreslagen exploatering kommer inte försvåra möjligheterna att etablera en park på denna plats eftersom det utpekade parkområdet ligger norr om planområdesgränsen. Det föreslagna parkstråket allmän plats PARK längs med östra delen av planområdet kan också bidra positivt till att det utpekade parkområdet genom att promenadstråk planeras till parken. Inga ändringar görs i planhandlingarna.

Länsstyrelsen reviderade sitt yttrande angående byggande på jordbruksmark. Se samrådsredogörelse: *Länsstyrelsen (2023-03-31)*. I det reviderade yttrandet konstaterar Länsstyrelsen att planområdet omfattas av en befintlig detaljplan vilket innebär att frågan anseende bevarandet av jordbruksmark redan är avgjord i tidigare planprocess. Ingen lokaliseringstudering är därför nödvändig. Lansspråktagandet av planområdet är därför tillåten enligt nuvarande lagstiftning.

I Plan- och bygglagen (PBL) finns krav på att byggnader ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om energihushållning och värmeisolering. Kraven ska alltid uppfyllas vid nybyggnad. PBF förtydligar vad som krävs för att

uppfylla kraven på energihushållning och värmeisolering i PBL. Här framgår bland annat att en byggnad ska ha en mycket hög energiprestanda, ha särskilt goda egenskaper när det gäller hushållning med el och vara utrustad med en klimatskärm som säkerställer god värmeisolering. De krav som ställs här ska uppfyllas. Planen omöjliggör inte energieffektivt byggande utan tillåter både exempelvis passivhus, solpaneler, etc.

Inga ändringar sker i planhandlingarna.

#### 11. PRIVATPERSON 1 (2023-08-21)

Undertecknade fastighetsägare har tidigare yttrat oss i samrådsskedet. Våra samrådssynpunkter kvarstår och vi vill tillägga och understryka nedanstående punkter:

1. Vi ser att vårt samrådsyttrande i samrådsredogörelsen bara betraktas som ett yttrande från privatperson. Vår fastighet Tega 1:2 har sin fastighetsgräns i Kyrkbäcken och vår tomt är, som framgår av samrådsyttrandet, starkt påverkad av kommunens användande av bäcken som dagvattenrecipient. Vi anser oss alltså ha ett väsentligt intresse av att kommunen tar ansvar för att dagvattenhanteringen i här aktuellt planområde och övriga befintliga och tillkommande detaljplaner i Ytterby inte leder till negativa effekter för vattenföringens kvalitet och kvantitet i Kyrkbäcken varken för oss eller bäcken i sin helhet. Vi bör därför betraktas och anges som sakägare i fortsatt planarbete.
2. Vi anser fortsatt att det i underlaget till detaljplanens utredning av dagvatten saknas en övergripande analys av hela Kyrkbäcken. En sådan måste göras för att få en nulägesbild av bäckens status och för att säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder ger tillräcklig och önskad effekt. Våra problem med återkommande översvämningar och erosion flera gånger om året belyses t ex inte. Bedömning av erforderliga klimatanpassningsåtgärder saknas också. Vi kan inte heller se i granskningshandlingarna att även dag- och ytvatten från områdena ovanför planområdet vägts in i dagvatten- och skyfallsutredningen och dess åtgärdsförslag. Genom exploateringen försvinner den buffertzonen som nuvarande markanvändning utgjort. Åkermarken har minskat föroreningsbelastningen och dagvattenflödena till bäcken från befintlig bebyggelse och asfaltytor vid Ytterbyhemmet mm. Vi ifrågasätter lämpligheten i att det är exploitören Bokab, inte kommunens va-ansvariga, som beställt dagvattenutredningen. Detta framgår inte heller i planbeskrivningen.
3. Det måste säkerställas att de dagvattenåtgärder med fördröjning mm som föreslås i detaljplanen verkligen kommer till utförande och upprätthålls över tid. Om detta är frågor som kommer att regleras i kommande genomförandeavtal framgår inte av planbeskrivningen trots Lantmäteriets påpekande i samrådet. Det är bra att fördröjningskravet preciseras i planbestämmelsen b1 men då måste man vara säker på att angiven mängd tagit höjd för förhållanden utanför detaljplaneområdet, framtida klimatförändringar mm som vi pekat på i punkt 2.

#### KOMMENTAR

Planens sakägare har beslutats utifrån planområdets placering och utbredning. All planläggning som sker påverkar sin omgivning mer eller mindre. Sakägare är ofta de som är direkt berörda av förändringarna som planen medger. Även om man inte bedöms som sakägare så har ni fortfarande rätten att yttra er om planförslaget.

Detaljplanen hanterar flödena som kommer från planområdet och enligt dag- och skyfallsutredningen kommer flödet ut från planområdet minska efter genomförda fördröjningsåtgärder.

Med anledning av att planförslaget inte medför ökade vattenflöden nedströms så bedöms detaljplanens påverkan på er fastighet inte vara betydande. Därför bedöms ni inte vara sakägare i denna detaljplan.

Det finns två utredningar om Kyrkebäckens tillflöden. Den ena har utrett situationen nord-nordöst om förgreningen strax norr om planområdet och den andra har utrett det västra tillflödet. Båda utredningarna tar hänsyn till rådande kunskap om klimatförändringar och hur det påverkar flödena. Båda har också förslag till åtgärder för att förbättra situationen nedströms. Dessa processer tar lång tid och planering men är på gång, fördröjning kommer att byggas vid arenaområdet vilket kommer att minska flödet från det nord-nordöstra tillflödet. För det andra tillflödet finns det flera olika åtgärdsförslag och vilket som kommer att skapas är ännu inte fastställt. Detaljplanen hanterar flödena som kommer från planområdet och enligt dag- och skyfallsutredningen kommer flödet ut från planområdet minska efter genomförda fördröjningsåtgärder. Det finns dock i nuläget inte någon utredning om Kyrkebäcken från tillflödena ned till Nordre älv.

I den byggherredrivna planprocessen överlåter kommunen framtagandet av planförslag samt majoriteten av utredningar till exploatörerna. Före utredningar tas fram ska dock exploatörerna skicka förfrågningsunderlaget till kommunen för att granska att allt relevant finns med. Sedan bör det även hållas ett startmöte med kommunen för att gå igenom upplägget på utredningen och vilket material/rutiner som finns hos kommunen som utredaren ska förhålla sig till. Efter att utredningen har tagits fram ska kommunen granska den. Det är ett politiskt beslut som togs när planen fick positivt planbesked som styr hur planen ska tas fram.

Eftersom det finns bestämmelse om dagvattenfördröjning på plankartan kommer bygglovsenheten att säkerställa att det uppfylls i samband med sökt bygglov.

Inga ändringar sker i planhandlingarna.

# FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

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

## Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Norconsult AB, 2022-10-28, rev 2023-06-19, rev 2023-09-29. Utredningen kompletterades med hur planområdet påverkar vattenkvaliteten i Kyrkebäcken och Nordre älv samt miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB, 2023-06-01, rev 2023-10-10. Utredningen kompletteras med beskrivning av Kyrkebäckens fiskvärden och om dessa bedöms påverkas av föreslagen utveckling.

## Plankarta

- Plankartan uppdateras med upplysning om att erosionskydd vid utloppet till Kyrkebäcken ska anmälas till Länsstyrelsen eller ansökas om tillstånd hos mark- och miljödomstolen.
- Beteckningar om uteplatser med hänsyn till skydd mot störningar läggs till i plankartan för ökad läsbarhet.
- Beteckningar om belastning inom kvartermark läggs till i plankartan för ökad läsbarhet.
- Planbestämmelse om byggrätten revideras för att tydliggöra att det gäller inom fastigheten.

## Planbeskrivning

- Text om markavvattningsföretag ses över i planbeskrivningen.
- Planbeskrivning revideras utifrån kompletterad dagvatten- och skyfallsutredning. Detta inkluderar exempelvis beräknade föroreningshalter samt möjligheterna att uppnå MKN.
- Planbeskrivning kompletteras med beskrivning av Kyrkebäckens fiskvärden och huruvida dessa bedöms påverkas av föreslagen exploatering.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande kring kombination av enskild och allmän kvartermark.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende ersättningsreglerna för omprövning av gemensamhetsanläggningen Ytterby-Tunge ga:2.
- Generell översyn av reviderade planbestämmelserna.

Fredric Arpfjord

Verksamhetschef Planering och myndighet

Samhälle och utveckling

Johan Hellborg

Planarkitekt

Samhälle och utveckling

# BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE

**Granskningsyttrande över detaljplan för bostäder Öster om Ytterbyhemmet. Del av Kungälv Kastellegården 1:380 m.fl., i Kungälv kommun, Västra Götalands län**

## **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
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Länsstyrelsen befarar däremot att föreslagen exploatering kan leda till att miljökvalitetsnormerna för vatten inte nås.

## *Miljökvalitetsnormer för vatten*

I uppdaterad dagvattenutredning har slutsatsen dragits att kadmium, nickel, kvicksilver och PAH:er ökar i samband med exploateringen. Länsstyrelsen efterfrågade i sitt samrådsyttrande en tydligare koppling till recipienternas status samt Kyrkebäckens fiskvärden vid bedömningen av om de ökade värdena kunde accepteras. Nuvarande diskussion handlar fortsatt om att Kungälv kommunens riktvärden följs. För Nordre älv är till exempel urban markanvändning en utpekad påverkanskälla där PAH:er är utpekade som risk för sänkt status.

Länsstyrelsen vill ännu en gång lyfta att de förändringar som potentiellt kan leda till en negativ påverkan på MKN vatten behöver motiveras kopplat till de vattenförekomster som riskerar att påverkas negativt.

Diskussionen ska ske på kvalitetsfaktornivå. Även om det finns osäkerheter i de beräkningar som genomförts eftersöker alltså Länsstyrelsen en diskussion som belyser hur ämnena potentiellt skulle kunna påverka vattenområdena eller om det, på grund av förutsättningarna i recipienterna, inte är ett problem.

Vidare har redovisats att fördröjningen som reserverats genom planbestämmelse är tillräcklig för att täcka fördröjningsbehovet.

Det finns fortsatt motstridigheter i planbeskrivningen gällande markavvattningsföretaget vilka bör ses över.

## *Synpunkter enligt annan lagstiftning*

### *Artskydd*

I samrådet yttrade sig Länsstyrelsen bland annat över vad planhandlingarna behöver innehålla med avseende på skyddade arter. Inte för att Länsstyrelsen såg att det förelåg en tydlig risk att detaljplanen möter hinder av artskyddsbestämmelser, utan för att planhandlingar behöver innehålla tillräckliga uppgifter i dessa avseenden. Är

beslutsunderlaget bristfälligt kan det utgöra skäl för en domstol att vid ett eventuellt överklagande inte godta beslutet att anta detaljplanen (se bland annat RÅ 2005 ref. 44, MÖD 2014:4).

Kommunen har till granskningshandlingarna bifogat ett naturvårdsutlåtande. Detta ger vid handen att mark- och vattenmiljöerna som berörs av planen inte har någon tydlig funktion för skyddade arter. Länsstyrelsen har inga skäl att ifrågasätta uppgifterna. Med ledning av MÖD P 3304–2022 bedömer Länsstyrelsen att planhandlingarna innehåller tillräckliga uppgifter om skyddade arter och att inga ytterligare utredningar behövs.

#### *Vattenverksamhet*

I uppdaterad dagvattenutredning har skrivits att en sänkning av grundvattenytan är en anmälningspliktig vattenverksamhet.

Länsstyrelsen vill informera om att bortledning av grundvatten alltid är tillståndspliktigt hos mark och miljödomstolen om det inte är uppenbart att vare sig enskilda eller allmänna intressen påverkas. Åtgärden kan

alltså inte anmälas till Länsstyrelsen. Det erosionsskydd som planeras vid utloppet till Kyrkebäcken ska troligen antingen anmälas till Länsstyrelsen eller ansökas om tillstånd för hos mark- och miljödomstolen beroende på dess storlek samt flödet i Kyrkebäcken

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Natur och Miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.