



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2019/0263
2023-06-26

Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder

KUNGÄLV KASTELLE GÅRDEN 1:380 M.FL.

ÖSTER OM YTTERBYHEMMET

I Ytterby, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE.....	3
SAMMANFATTNING	3
INKOMNA SYNPUNKTER	4
STATLIGA MYNDIGHETER.....	4
STATLIGA BOLAG.....	13
REGIONALA ORGAN.....	13
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	14
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER.....	15
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	22
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	24
BILAGA 2. LÄNSSTYRELSENS REVIDERADE SAMRÅDSYTTRANDE	29

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Kungälv Kastellegården 1:380 mfl "Öster om Ytterbyhemmet" har varit utställt på samråd under perioden 8 februari 2023 till 1 mars 2023. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset, samt på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING

De främsta synpunkterna som kom in under samrådet är frågor som är kopplade till dagvatten, erosion, jordbruksmark, geoteknik, skyddade arter samt genomförande- och ansvarsfrågor. Detta har lett till att VA-, dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats efter samrådet. Likaså har den geotekniska utredningen kompletterats och förtydligats. Även ett naturvårdsutlåtande har tagits fram efter samrådet med anledning av frågor som är kopplade till skyddade arter. Efter samrådet så har det även inkommit synpunkter som innebär att en del av kvartersmarken övergår till allmän plats för att säkerställa ett allmänt gångstråk inom planområdet. Utförlig sammanfattning av ändringar i planhandlingarna finns under rubriken "Förändring av planförslaget" på sida 22.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	
2. Länsstyrelsen (rev yttrande)		X	
3. Lantmäteriet		X	
4. SGI		X	
5. Trafikverket	X		
6. Riksantikvarieämbetet		X	
7. SFV		X	
8. Postnord		X	Placering av postlådor regleras inte i detaljplanen, frågan hanteras i bygglovskedet.
9. Bohusläns museum		X	
10. Miljö- och byggnadsnämnden		X	
11. Privatperson 1		X	
12. Naturskyddsföreningen		X	

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 12 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 10 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 yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2023-03-13)

Länsstyrelsen välkomnar ett ökat bostadsbyggande i Ytterby, en ort med ett befintligt serviceunderlag och goda kommunikativa förutsättningar.

Länsstyrelsen bedömer dock att planförslaget i sin nuvarande utformning inte kan accepteras och kommer att prövas vid ett antagandebeslut av kommunen. Kommunen behöver på ett tillfredsställande sätt lösa frågor som berör miljö kvalitetsnormer för vatten.

Till granskningsskedet behöver kommunen:

- Visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer för Vatten.

Länsstyrelsen vill också upplysa om byggande på jordbruksmark förutsätter att kommunen tar fram en alternativutredning som delger varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande. Kommunen behöver också redogöra för om föreslagen exploatering påverkar skyddade arter.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten.

Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Kommunen behöver redovisa hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

I planbeskrivningen behöver en tydligare beskrivning av planerad dagvattenhantering lyftas in. Det behöver också, i planbeskrivningen, finnas en motivering och slutsats avseende om miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms kunna påverkas av detaljplanen. Planbeskrivningen behöver också uppdateras med nu gällande miljö kvalitetsnormer för Nordre älv.

Det resonemang som nu förs avseende påverkan på recipienterna vid den ökade föroreningsmängden samt flöden vid exploatering av planområdet behöver tydligare kopplas till, och motiveras av, att ingen negativ påverkan sker på möjligheterna att uppnå MKN vatten för Nordre älv samt de fiskvärden som finns i Kyrkebäcken. Det räcker inte att motivera med att riktvärden för dagvatten för Kungälv kommun uppnås. Det är inte enbart halten ut som behöver bedömas utan också den årliga mängden föroreningar som tillförs vattendragen.

På plankartan finns en upplysning om att framtida dagvattenhantering ska följa Kungälv kommun dagvattenplan. Länsstyrelsen vill informera om att upplysningar på plankartan inte är juridiskt bindande.

Det har på plankartan lagts till en bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas med 3 m³/ 100 m² hårdgjord yta. Länsstyrelsen behöver se en motivering i form av en koppling till det beräknade fördröjningsbehovet för att kunna bedöma om siffrorna är rimliga. På plankartan bör också reserveras plats för de planerade dagvattenlösningarna då majoriteten av dem planeras inom kvartersmark och inte allmän platsmark. Detta är än mer motiverat av att det är mycket nära till recipienten och det är viktigt att planerade dagvattenlösningar faktiskt får plats inom planområdet. Det finns heller ingen prickmark där dagvattenlösningar skulle kunna placeras så det finns ingenting på plankartan i dagsläget som säkerställer att dagvattnet renas på det sätt som beskrivits i dagvattenutredningen.

Länsstyrelsen önskar en bedömning av om den nedströms liggande trumman är tillräckligt dimensionerad för tillförseln av dagvatten från planområdet. Det behöver också göras en bedömning av ifall valda utsläppspunkter för dagvatten kan leda till ökad erosion i vattendraget.

På grund av den högt liggande övre grundvattenytan undrar Länsstyrelsen om det kommer att krävas täta dagvattenlösningar inom planområdet.

Förhållande till ÖP/FÖP

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen från 2010. 2021 tog kommunen fram en fördjupad översiktsplan för Ytterby. Den fördjupade översiktsplanen för Ytterby anger centrumbebyggelse samt natur och rekreation / park längs med Kyrkebäcken. Området runtomkring planområdet pekas ut som jordbruksmark. Länsstyrelsen instämmer därmed att föreslagen exploatering överensstämmer i stora drag med kommunens intentioner i den översiktliga planeringen.

Skyfall, översvämningsrisk

Kommunen har beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet. Planområdet lutar från väster till öster och det finns goda möjligheter för vattnet vid ett skyfall att avrinna genom planområdet ner till Kyrkebäcken. Risk för översvämnning från Kyrkebäcken finns framför allt i strandzonen runt vattendraget, denna del av planområdet är planlagd som PARK-område, vilket är bra.

Länsstyrelsen anser att konsekvenserna vid skyfall samt översvämnning från Kyrkebäcken är hanterade på ett tillfredsställandes sätt.

Geoteknik

Av stabilitetsskäl rekommenderar PM Geoteknik att belastningen inom planområdet inte ska överstiga 30 kPa och att ingen ytterligare belastning får påföras marken inom 21 m från bäckens mittfåra. SGI rekommenderar att kommunen förtydligar om belastningsbegränsningen intill bäcken (parkmark med gångväg) tillåter framförande av maskiner för skötsel, snöröjning och liknande av ytan. Se SGIs yttrande, daterat 2023-02-27.

Buller, markföroreningar

Bullerutredningen visar att bullernormerna följs. Inga kända markföroreningar finns i område.

Byggande på jordbruksmark

Marken utgörs av jordbruksmark och då behöver kommunen göra en utredning enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Utredningen kan göras genom att utförligt och motiverande svara på följande tre frågor:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd? Om jordbruksmarken är brukningsvärd ska nästa fråga besvaras.
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse? Om jordbruksmarken är brukningsvärd och utgörs av ett väsentligt samhällsintresse ska nästa fråga besvaras.
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Kommunen anger att jordbruksmarken är brukningsbar samt bedömer att föreslagen exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse eftersom bostadsförsörjning, sammanhållen bebyggelse och nyttjande av befintliga tekniska försörjningsproblem möjliggörs. Länsstyrelsen instämmer att ett väsentligt samhällsintresse kan föreligga. Länsstyrelsen saknar dock en utredning som visar på att föreslagen exploatering inte kan ske på annan mark inom tätorten. Endast en motivering att det saknas alternativ utan att visa på underliggande utredning, kommer troligen inte anses som tillräcklig alternativutredning om detaljplanen överklagas utifrån ianspråktagandet av jordbruksmarken.

Utredningen bör innefatta:

- uppgifter om de påverkade skiftenas storlek (ju större desto högre värde),
- vilken produktion som äger rum där (bete eller åker, framför allt),
- jordartssammansättning,
- markavvattning (om markavvattning sker naturligt eller om det finns fungerande dränering t ex),
- arrondering (skiftenas läge i förhållande till brukningsenhetens centrum och till andra fält som företaget brukar)
- skiftenas form (oregelbundna skiften med många hinder är mer svårbrukade än rektangulära, jämna och utan hinder)

Kulturmiljölagen

Det statliga byggnadsminnet Kastellegården kungsgård på fastigheterna Kastellegården 1:1 och Gullö 1:25 angränsar till planområdet. Att jordbruk bedrivits kontinuerligt på Kastellegården under mycket lång tid utgör i sig ett kulturhistoriskt värde och bidrar även till upplevelsen och förståelsen av kungsgården. Utöver detta är jordbruket en förutsättning för hävden och bevarandet av kulturlandskapet. I föreliggande planförslag planeras bostäder och verksamhetslokaler att uppföras i nära anslutning till det jordbruk som bedrivs inom byggnadsminnet. Det är av yttersta vikt att planförslaget inte medför begränsningar i möjligheterna för att bedriva ett aktivt jordbruk på Kastellegården kungsgård då jordbruksverksamheten utgör en av grunderna för bevarandet av det statliga byggnadsminnet. Se yttrande från RAÄ. Länsstyrelsen instämmer i vikten av att fortsatt bedriva ett aktivt jordbruk för att bibehålla kulturlandskapet som finns i anslutning till det statliga byggnadsminnet Kastellegården. Länsstyrelsen anser dock att föreslagen exploatering inte medverkar negativt på byggnadsminnet.

Arkeologisk utredning är genomförd. Inga fornlämningar finns inom planområdet och planförslaget bedöms inte komma i konflikt med omgivande fornlämningar.

Skyddade arter

Även om plan- och bygglagen inte kräver att bestämmelser om artskydd beaktas i ett ärende om detaljplan måste de uppgifter som behövs i det avseendet finnas tillgängliga i ett ärende om detaljplan. Ett bristfälligt beslutsunderlag kan vara skäl för att upphäva en detaljplan (se bland annat RÅ 2005 ref. 44 och MÖD 2014:4).

Vilka uppgifter ett ärende om detaljplan behöver innehålla beror på de naturliga förutsättningarna i området och detaljplanens förväntade påverkan på naturmiljön och skyddade arter.

Mot bakgrund av områdets förutsättningar går det inte att utesluta att fåglar och grod- och kräldjur utnyttjar området, och att miljöer som djuren nyttjar försvinner eller på annat sätt påverkas negativt. Fåglar kan både häcka och rasta på jordbruksmark. Groddjur kan fortplanta sig i vattenmiljöer och använda sådana linjära landskapselement som spridningsvägar. I vilken mån djuren nyttjar området och vilka effekterna blir på dem är dock upp till kommunen att beskriva.

Det är inte lika uppenbart att området är gynnsamt för fladdermöss; området är relativt öppet vilket de flesta fladdermusarter ogillar. Det finns inte heller något som talar för att nationellt fridlysta växter förekommer inom planområdet. Om kommunen inte har uppgifter som talar för att arterna trots allt finns i området bör effekterna på arterna kunna beskrivas summariskt.

Sammanfattningsvis behöver detaljplanen innehålla följande uppgifter om skyddade arter:

- a. Om fåglar eller grod- och kräldjur förekommer inom områden där åtgärden planeras, och djurarterna använder området för fortplantning, övervintring eller för vila (till exempel häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser, rastplatser, dagvisten), samt hur otillåten störning eller skada kan undvikas, genom att åtgärden anpassas eller skyddsåtgärder vidtas.
- b. Hur förutsättningarna är för de djur (se ovan) som genom planerade åtgärder förlorar områden för fortplantning, vila och övervintring att tillgodose sina behov i närområdet. Närområdet ska avgränsas utifrån den berörda artens lokala revir eller hemområde.
- c. Om åtgärden leder till att fåglar störs genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller annat, och vilken betydelse störningen har för möjligheten att bibehålla eller återupprätta populationen av berörda fågelarter till en tillfredsställande nationell nivå.

Utredningar och inventeringar

Det är upp till kommunen att genomföra de artinventeringar och utredningar som behövs för att ta fram ovanstående uppgifter om skyddade arter. Ett kunskapsunderlag kan vara godtagbart även om inga artinventeringar genomförs, så länge det med tillräcklig säkerhet visar om artskyddsbestämmelserna kan efterlevas eller inte.

Markavvattning

De resonemang som förs avseende torrlägningsföretaget Castellgården mfl TF 1928 behöver genom handlingarna vara samstämmiga. Som kommunen själva beskrivit är det en fråga som kommer att behöva hanteras parallellt med planarbetet. Torrlägningsföretaget avvattnar området nordost om detaljplaneområdet. Detta är områden som normalt skulle ha högre vattennivåer i marken om de inte avvattnades. Samråd och samsyn behöver därför ske med torrlägningsföretaget Castellgården mfl TF 1928. Kommunen behöver redogöra för hur den nuvarande ansvarsfördelningen inom markavvattningsföretaget ser ut samt hur ansvarsfördelningen ska se ut efter detaljplanens genomförande i samband med en eventuell omprövning av. Om Länsstyrelsen förstått det rätt kommer kommunen att ta ansvaret för hela dikesträckan efter en eventuell omprövning/upphävning?

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I

Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Vattenverksamhet

I anslutning till Kyrkebäcken ska erosionsskydd anläggas. Länsstyrelsen vill upplysa om att detta är en separat prövning enligt 11 kapitlet miljöbalken. Tillstånd söks antingen hos mark- och miljödomstolen eller genom en anmälan till Länsstyrelsen beroende på åtgärdernas storlek. Processen bör startas tidigt och kan pågå parallellt med detaljplanarbetet. De planerade erosionsskydden kan också innebära att det kommer att krävas en omprövning av det befintliga torrlägningsföretaget då de förändrar utseendet av vattendraget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

KOMMENTAR

VA- och dagvattenutredningen kompletteras med information om hur vattenkvalitén påverkas av föreslagen bebyggelse, hur det påverkar möjligheterna att nå uppsatta miljökvalitetsnormer för Vatten samt belysa hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet. VA- och dagvattenutredningen bifogas till granskningshandlingarna. Planbeskrivning kompletteras med sammanfattning av VA- och dagvattenutredningen, samt beskrivning av gällande miljökvalitetsnormer för Nordre älv. VA- och dagvattenutredningen kompletteras med en motivering mellan planbestämmelsen om att dagvatten ska fördröjas med 3 m³/100m² hårdgjord yta och det beräknade fördröjningsbehovet. Kommunen anser att det finns många olika sätt att fördröja dagvatten och att specifika platser eller metoder bör därför inte regleras i plankartan, bestämmelsen om att dagvatten ska fördröjas med 3 m³/100m² hårdgjord yta bedöms vara tillräcklig.

Planbeskrivning och geotekniska utredningen kompletteras med information huruvida framförande av maskiner för skötsel, snöröjning och liknande är lämplig inom belastningsbegränsningen vid Kyrkebäcken. Den geotekniska utredningen kompletteras med tydligare information om att det inte finns behov av uppförande av erosionsskydd inom allmän platsmark, PARK. Uppdaterad geoteknisk utredning bifogas till granskningshandlingarna. Tillstånd om att anlägga erosionsskydd längs med Kyrkebäcken är därmed inte längre aktuellt. Planbestämmelsen gällande erosionsskydd tas bort och planbeskrivningen justeras.

Länsstyrelsen har reviderat sitt yttrande angående byggande på jordbruksmark. Se rubrik 2. *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 är avgjord i tidigare planprocess. Ingen lokaliseringstudning är därför nödvändig.

Föreslagen bebyggelse anses inte medföra begränsningar i att bedriva ett aktivt jordbruk inom det statliga byggnadsminnet Kastellegårdens kungsgård. Mellan planområdet och det statliga byggnadsminnet ligger Kyrkebäcken och föreslagen parkmark vilket också utgör en buffert mellan bostadsändamålet och jordbruket. Planbeskrivningen kompletteras med information om avstånd mellan föreslagen bebyggelse och det aktiva jordbruket.

Kommunen har tagit fram ett naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB, 2023-06-01, som undersöker om det finns höga naturvärden vid eller inom planområdet samt påverkan på växt- och djurliv av föreslagen bebyggelse. Naturvårdsutlåtandet konstaterar att det inte finns några högre naturvärden inom planområdet. Längs med Kyrkebäcken finns en bård av sly och buskage. Lövbuskagen kan utgöra livsmiljö för enstaka vanligt förekommande fåglar. Däremot är Kyrkebäcken kraftigt negativt påverkad genom uträtning, överfördjupning genom dikning. Detta medför att Kyrkebäcken saknas naturliga strandzoner och bedöms inte vara en väsentlig livsmiljö för grod- och kräldjur.

I naturvårdsutlåtandet bedöms föreslagen exploatering inte leda till att grod- och kräldjur eller fåglar störs genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller på annat sätt. Grönområde längs med Kyrkebäcken föreslås bevaras som parkområde och vidareutvecklas till ett allmänt parkstråk. Naturvårdsutlåtandet bifogas till granskningshandlingarna och sammanfattas i planbeskrivningen.

Kommunen har tagit över ägarskapet för torrlägningsföretaget Castellegården mfl TF 1928. Kommunen har ambitionen att avveckla torrlägningsföretaget under år 2023 samt få beslut från Mark- och miljööverdomstolen. Planbeskrivningen kompletteras med information om torrlägningsföretaget, ägarskap samt förmodad avveckling.

2. LÄNSSTYRELSEN (2023-03-31)

Länsstyrelsen har per den 2023-03-13 lämnat ett yttrande över föreliggande plan. Länsstyrelsen avser dock med detta yttrande att revidera föregående yttrande vad gäller rubriken "Byggande på jordbruksmark" enligt nedan.

Byggande på jordbruksmark

Länsstyrelsen konstaterar att det för planområdet redan finns en beslutad detaljplan. I denna detaljplan anges markanvändningen Park. Därav anser Länsstyrelsen att frågan avseende bevarandet av jordbruksmarken redan är avgjord. Därav behöver ingen lokaliseringstudering tas fram.

KOMMENTAR

Noteras. Ingen lokaliseringstudering tas fram.

2. LANTMÄTERIET (2023-02-13)

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÄLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas. Det framgår att exploateringsavtalet avses upprättas efter samråd, det görs även endast en generell beskrivning av vad ett exploateringsavtal kan innehålla.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det planområdesgränser längs Kastellegården 1:380 i samma läge som fastighetsgränser där gränspunkterna är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

KOMMENTAR

Planhandlingarna kompletteras med tydliggörande av avtalens huvudsakliga innehåll samt konsekvenserna av genomförande av detaljplan.

Kommunen planerar inte att kontrollmäta fastighetsgränserna eftersom de nyligen är inmätta. Plankartan uppdateras ej.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2023-02-27)

Av stabilitetsskäl rekommenderar PM Geoteknik [3] att belastningen inom planområdet inte ska överstiga 30 kPa och att ingen ytterligare belastning får påföras marken inom 21 m från bäckens mittfåra. SGI rekommenderar att man förtydligar om belastningsbegränsningen intill bäcken (parkmark med gångväg) tillåter framförande av maskiner för skötsel, snöröjning och liknande av ytan.

Vi noterar att de identifierade åtgärderna har tagits upp i plankarta och planbeskrivning. SGI tar inte ställning till om de skrivningar som redovisas där är tillräckliga för att säkerställa nödvändiga åtgärder.

KOMMENTAR

Den geotekniska utredningen kompletteras med information huruvida framförande av maskiner för skötsel, snöröjning och liknande är lämplig inom belastningsbegränsningen vid Kyrkebäcken. Planbeskrivning kompletteras.

4. TRAFIKVERKET (2023-03-01)

Trafikverket har tagit del av planhandlingarna och bedömer att planförslaget inte har någon direkt påverkan på statlig infrastruktur och har därför inget att erinra i detta ärende.

KOMMENTAR

Noteras.

5. RIKSANTIKVARIEÄMBETET (2023-02-24)

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder i tre till fyra våningar samt mindre centrum- och vårdverksamhet. Planområdet angränsar i öster till det statliga byggnadsminnet Kastellegården kungsgård. Marken i denna del av det statliga byggnadsminnet utgörs av öppen jordbruksmark.

Att jordbruk bedrivits kontinuerligt på Kastellegården under mycket lång tid utgör i sig ett kulturhistoriskt värde och bidrar även till upplevelsen och förståelsen av kungsgården. Utöver detta är jordbruket en förutsättning för hävden och bevarandet av kulturlandskapet. I föreliggande planförslag planeras bostäder och verksamhetslokaler att uppföras i nära anslutning till det jordbruk som bedrivs inom byggnadsminnet. Det är av yttersta vikt att planförslaget inte medför begränsningar i möjligheterna för att bedriva ett aktivt jordbruk på Kastellegården kungsgård då jordbruksverksamheten utgör en av grunderna för bevarandet av det statliga byggnadsminnet.

KOMMENTAR

Planområdet angränsar till det statliga byggnadsminnet och omfattas därmed inte av byggnadsminnets restriktioner och skydd.

Föreslagen bebyggelse anses inte medföra begränsningar i att bedriva ett aktivt jordbruk inom det statliga byggnadsminnet Kastellegården kungsgård. Mellan planområdet och det statliga byggnadsminnet ligger Kyrkebäcken och föreslagen parkmark vilket också utgör en buffert mellan bostadsändamålet och jordbruket. Planbeskrivningen kompletteras med information om avstånd mellan föreslagen bebyggelse och det aktiva jordbruket.

6. STATENS FASTIGHETSVERK (2023-03-08)

Sammanfattning

SFV motsätter sig av nedan angivna skäl planförslaget och en utvidgning av samhället i anslutning till Kastellegården kungsgård. I direkt anslutning till planområdet förvaltar SFV Kastellegården kungsgård där ett aktivt jordbruk bedrivs. SFV framför att ett aktivt jordbruk kräver en buffertzona till intilliggande verksamheter som bostäder på grund av bland annat buller, damm, lukt och allergier liksom framkomlighet för stora jordbruksmaskiner. SFV anser inte att det är lämpligt att bygga bostäder i nära anslutning till det aktiva jordbruket på Kastellegården kungsgård. SFV menar även att de föreslagna tre och fyra våningar höga byggnaderna, kraftigt kommer att avvika från intilliggande befintlig bebyggelse och kommer att förvanska upplevelsen av det kulturhistoriskt värdefulla landskapet.

Planförslaget

Planområdet är beläget i centrala Ytterby och ligger 200 meter öster om Torsbyvägen. Östra delen av planområdet angränsar till Kyrkebäcken och jordbruksmark. Västra delen av planområdet angränsar till Ytterbyhemmet, tandvårdsklinik, natur samt en parkeringsplats.

Det framgår av planbeskrivningen att syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Detaljplanen möjliggör även mindre centrum- och vårdverksamhet.

Detaljplanens huvuddrag innebär att planområdet planläggs för bostadsändamål och att bostadshus i tre till fyra våningar kan uppföras inom området. Även centrum- och vårdverksamhet kan möjliggöras inom planområdet. Sammantaget bedöms cirka 100 bostäder kunna uppföras inom planområdet.

I direkt anslutning till planområdet förvaltar SFV Kastellegården kungsgård, fastigheten Kastellegården 1:1, som är ett SBM med fastställda skyddsbestämmelser. Det aktiva jordbruket som bedrivs på Kastellegården

kungsgård är en förutsättning för att kunna bevara det värdefulla kulturlandskapet, den öppna landskapsbilden och naturmiljö i form av bland annat spridningskorridorer. Jordbruket har en mycket lång kontinuitet inom det aktuella området, där den äldsta delen knyts till kungsgården Kungahälla vid Storängen. Ett aktivt jordbruk är i sig av stort kulturmiljövärde och SFV:s arrendator bedriver, och kommer även i framtiden att bedriva ett aktivt och rationellt jordbruk inom området.

Ett aktivt jordbruk kräver en buffertzoon till intilliggande verksamheter som bostäder på grund av bland annat buller, damm, lukt och allergier. Ett annat problem som generellt glöms bort när "stad möter land" är framkomligheten för större jordbruksmaskiner. Buffertzonen mellan samhället och jordbrukslandskapet måste vara tydlig och tillräckligt bred för att motverka framtida konflikter mellan jordbruket och de boende.

SFV anser att det inte är lämpligt att bygga bostäder i nära anslutning till det aktiva jordbruket på Kastellegårdens kungsgård.

SFV menar att det är felaktigt att beskriva planförslaget som en förtätning av samhället och anser att det i själva verket är en utvidgning av samhället.

SFV menar även att de föreslagna tre och fyra våningar höga byggnaderna, med högsta nockhöjd 17 m, 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.

SFV motsätter sig av ovan angivna skäl planförslaget och en utvidgning av samhället i anslutning till Kastellegårdens kungsgård.

Övrigt

SFV konstaterar att Sveriges Geologiska Undersökning redovisar aktuellt område som ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart och att det finns risk för skred inom området.

Detaljplaneområdet kan även påverkas av översvämningar på grund av dess läge intill Kyrkebäcken.

KOMMENTAR

Föreslagen bebyggelse anses inte medföra begränsningar i att bedriva ett aktivt jordbruk inom det statliga byggnadsminnet Kastellegårdens kungsgård. Mellan planområdet och det statliga byggnadsminnet ligger Kyrkebäcken och föreslagen parkmark vilket också utgör en buffert mellan bostadsändamålet och jordbruket. Planbeskrivningen kompletteras med information om avstånd mellan föreslagen bebyggelse och det aktiva jordbruket.

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 från 17 till 16 meter. Planområdet ingår inte i det statliga byggnadsminnet Kastellegården.

Den geotekniska utredningen kompletteras med information om skred- och erosionsrisk samt eventuella åtgärder. Planbeskrivning uppdateras. Enligt dagvattenutredningen riskerar planområdet inte påverkas av översvämning på grund av höga flöden av Kyrkebäcken. Kyrkebäcken och befintlig trumma bedöms ha god kapacitet för att hantera exempelvis ett 100-års regn. Däremot behöver dagvatten omhändertas inom planområdet för att minska risken för skador på föreslagna byggnader. För att inte öka flödesbelastningen på Kyrkebäcken från planområdet

krävs utjämning av det framtida dagvattenflöde genom fördröjning. Detta säkerställs med planbestämmelsen b_1 , *Dagvatten ska fördröjas 3m²/100m² hårdgjord yta*. Ingen uppdatering i planhandlingarna.

STATLIGA BOLAG

7. POSTNORD (2023-02-14)

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 eller förändring av befintlig detaljplan.

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

KOMMENTAR

Placering av postlådor regleras inte i detaljplanen, frågan hanteras i bygglovskedet.

REGIONALA ORGAN

8. Bohusläns museum (2023-02-28)

Sammanfattning

Bohusläns museum har inget att invända mot planförslaget

Kultuhistorisk bakgrund

Fastigheten ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården. Cirka 360 meter väster och 800 meter söder om fastigheten ligger ett riksintresse KO15 Kastellegården och Ragnhildsholmen. Riksintresset omfattas av bland annat av den medeltida staden Kungahälla, skansanläggningar vid Nordre älv, Ytterby kyrkoruin och gravfältet vid Smällen.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Vi har inget att invända mot planförslaget. Motivering: I och för sig tas ännu öppen, tidigare åkermark i anspråk men vi ser byggnationen som en organisk tillväxt av den sentida bebyggelsen kring Ytterby kyrka.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Del av området ingick i en arkeologisk utredning som utfördes 2015. Bland annat framkom en silverknapp med dekor i matjorden (Rapport 2017:2, Rio kultur och naturkooperativ, Göteborg), Platsen är registrerad som fyndplats, L2022:6648 (fornreg 2023-02-13).

Inför planerad byggnation av bostäder har en arkeologisk utredning utförts år 2022. Utredningen utfördes genom sökschaktsgrävning vilket resulterade i, att inga fynd av förhistoriska anläggningar eller föremål framkom. Det utfördes även en metalldetektering då det påträffades ett fragment av ett bronsbeslag, L2022:2226. (Rapport 2022:07, Rio kultur och naturkooperativ Göteborg). L2022:2226 är idag undersökt och borttagen (fornreg 2023-02-13).

Sydväst om planområdet har det framkommit ett depåfynd bestående av mynt (Christian II) och lösfynd som en fibula och metallföremål (Rio kultur och naturkooperativ, Göteborg samt Göteborgs universitet inom, ramen av Kungahällaprojektet fornreg 2023-02-13).

Efter avslutad utredning 2022 förordade Rio kultur och natur kooperativ att inga ytterligare arkeologiska insatser krävdes (Rapport 2022:07). Bohusläns museum har inget att erinra mot ärendet sett ur ett fornlämningsperspektiv. Detta mot bakgrund av de slutsatser Rio kultutkooperativ drog efter avslutad arkeologisk utredning 2022.

Bohusläns museum vill framföra att om anläggningar samt fynd påträffas i samband med markingrepp ska Länsstyrelsen omedelbart kontaktas. Det ska tilläggas att det är Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som avgör om fornlämningar och fornlämningsområden berörs och fattar beslut enligt Kulturmiljölagen.

KOMMENTAR

Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med text om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap. 10 § lagen (1988:950).

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

9. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2023-03-09)

Miljöenheten

Bygglövenheten och Miljöenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning och utredningar.

Bygglövenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet enligt Plan och bygglag, PBL. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglövenheten. Det gäller främst att alla bestämmelser ska finnas definierade samt att några behöver ses över för att kunna tolkas enligt planens intentioner. Trafikbulerutredningen måste också beaktas för att säkerställa skyddade uteplatser.

Bygglövenheten ser i övrigt positivt till planbestämmelserna och anser att planen är av enklare karaktär med få bestämmelser som därmed blir enkla att tolka i samband med bygglovsprövningar. Planbestämmelserna öppnar upp för en flexibilitet i utformning, men med begränsning i yta, höjd samt taklutning. Bygglövenheten noterar att flexibiliteten i förslaget innebär att intentionen i FÖP Ytterby om att ny bebyggelse ska minska i skala i gränsen mot de öppna jordbrukslandskapen möjligen inte helt beaktats. Detta eftersom byggnader inom planområdet föreslås kunna byggas högre än befintliga byggnader som ligger mot gränsen till jordbruksmarken.

Miljöenheten anser att det är viktigt att det finns avsatt mark för att anlägga den föreslagna dagvattenreningen på plankartan eftersom det är plankartan som är juridiskt bindande. När det gäller trafikbuler klaras tillåtna ljudnivåer för fasad och uteplatser men det saknas planbestämmelser för att kunna säkerställa riktvärden för ljudnivå vid uteplatser. Miljöenheten förordar generellt lägre ljudnivåer vid fasad än vad som planeras och tillåts inom lagstiftning.

KOMMENTAR

VA- och dagvattenutredningen kompletteras med en motivering mellan planbestämmelsen om att dagvatten ska fördröjas med 3 m³/100m² hårdgjord yta och det beräknade fördröjningsbehovet. Kommunen anser att det finns många olika sätt att fördröja dagvatten och att specifika platser eller metoder bör därför inte regleras i en plankarta. Inga ytterligare bestämmelser förs in på plankartan. Bestämmelsen om dagvatten ska fördröjas med 3 m³/100m² hårdgjord yta bedöms vara tillräcklig.

Planbestämmelserna korrigeras för enklare tolkning av plankartan vid bygglovsskedet. Planhandlingarna kompletteras med information och planbestämmelse om att säkerställa riktvärden för ljudnivåer. Nockhöjden på huvudbyggnad sänks från 17 till 16 meter.

ÖVRIGA INKOMNA SYNUNKTER

10. PRIVATPERSON 1 (2023-03-01)

Vår fastighet gränsar till Kyrkbäcken nedströms planområdet och nära bäckens utlopp i Nordre älv och vi har de senaste åren noterat att flödena i Kyrkbäcken ökat både i volym och hastighet och de nedre delarna av vår tomt svämvas frekvent över vid kraftiga eller ihållande regnväder med ökad risk för fortsatta och förvärrade erosionskador.

Vi påverkas därför i högsta grad av hur dagvattenfrågorna hanteras i denna och andra pågående och kommande detaljplaner i Ytterby där Kyrkbäcken används som dagvattenrecipient.

Avsnittet om dagvatten i vårt samrådsyttrande från augusti 2019 över den fördjupade översiktsplanen för Ytterby är relevant även i här aktuellt planärende:

Dagvattenhanteringen

Nästan hela Ytterby avvattnas idag via Kyrkbäcken till Nordre älv. FÖP Ytterby och den tillhörande översiktliga dagvattenutredningen verkar väl medvetna om att detta är en kritisk faktor som måste ges prioritet i fortsatt planering och utbyggnad av Ytterby.

Vi vill understryka frågans vikt och har på de sju år vi bott här noterat att flödena blivit större i Kyrkbäcken och att flödeshastigheten ökat avsevärt med kortare omloppstider förbi och över vår tomt. Erosionen i bäckslänterna har därför ökat och vattnet äter sig allt längre in i de lägst belägna delarna av vår tomt.

Detta kan i viss mån bero på klimat- och vädermässiga förändringar och variationer men är troligen mestadels kopplat till de senaste årens ökade exploatering med fler hårdgjorda ytor i bl.a. centrala Ytterby och Valnäs industriområde. De tekniska fördröjningsåtgärder som har vidtagits t.ex. vid utbyggnaden av den stora nya pendelparkeringen i Ytterby centrum verkar inte räcka.

Det är därför av största vikt att kommunen vid all kommande byggnation och planering på kort och lång sikt bevakar att dagvattenavledning till Kyrkbäcken inte leder till större och/eller snabbare flöden i Kyrkbäcken.

Mot bakgrund av scenarierna med ökad och kraftigare nederbörd i klimatförändringarnas spår, Kyrkbäckens redan idag begränsade kapacitet och kommunens utbyggnadsplaner för Ytterby är dagvattenhanteringen en kritisk nyckelfråga, inte bara i framtiden, utan redan nu.

Vi vill därför att kommunens VA-ansvariga fullföljer den åtgärdsutredning för Kyrkbäcken som påbörjades för några år sedan och snarast möjligt vidtar förebyggande åtgärder i linje med de förslag som lämnas i FÖPen och den översiktliga dagvattenutredningen, t.ex. i avsnittet Ekologi och Naturvärden, sid 13, där omgrävning till ett mer slingrande lopp och anläggandet av dammar/våtmarker i anslutning till Kyrkebäcken föreslås.

Positiva åtgärder som kommer att ge bättre kapacitet i dagvattensystemet med lugnare flöden i Kyrkbäcken och ökade natur- och miljövärden. Åtgärderna behöver inte heller invänta planering och byggande av nya bostäder och verksamheter utan kan hanteras i en egen och snabbare process.

I grunden är vi positiva till att Ytterby utvecklas med attraktiva bostäder och verksamheter förutsatt att lösningarna för dagvattenhanteringen och den känsliga bäckmiljön leder till positiva effekter.

Vi ifrågasätter dock starkt lokaliseringen av det aktuella planförslagets bostadsområde med så hög exploateringsgrad och med stora hårdgjorda ytor på sättningskänslig mark så nära Kyrkbäcken.

Genom exploateringen försvinner den buffertzonen som nuvarande markanvändning utgjort. Åkermarken har minskat föroreningsbelastningen och dagvattenflödena till bäcken från befintlig bebyggelse och asfaltytor vid Ytterbyhemmet m.m.

I fortsatt planarbete måste även dag- och ytvatten från områdena ovanför planområdet vägas in i dagvatten- och skyfallsutredningen och dess åtgärdsförslag.

Vi ställer oss också frågande till att kommunen avfärdar Länsstyrelsens bedömning att betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas. I fortsatt planarbete måste myndigheterna komma till samsyn och miljöfrågorna tas på allvar.

Vattenflödet i bäcken får inte öka utan tvärtom måste åtgärder vidtas som leder till en hållbar och positiv utveckling av bäckmiljön med ett mindre och lugnare vattenflöde där fortsatta erosions-skador förhindras.

Även risken för problem under byggtid och framtida förvaltning måste belysas och minimeras i fortsatt planarbete och förslag till åtgärdsplaner.

Att den geotekniska utredningen i planhandlingarna beskriver Kyrkbäcken som ett dike där vattenhastigheten bedöms vara låg och vattnet till del verkar vara stillastående väcker frågor om utredningens kvalitet. Om denna ögonblicksbild från ett enstaka besiktningstillfälle varit vägledande för utredarens bedömningar och åtgärdsförslag måste kommunen i fortsatt planarbete fördjupa och komplettera den geotekniska utredningen.

Geotekniken är liksom dagvattenhanteringen en kritisk nyckelfråga och måste ägnas stor uppmärksamhet. Utredningarna av dessa viktiga frågor måste ha kommunen som beställare, inte överlåtas till Bokab i den "byggherrestyrda" planprocessen.

Kommunen kan inte heller bara fortsätta att arbeta med dagvattenfrågorna "detaljplan för detaljplan" utan måste omgående ta ansvar för bäckmiljön i hela Kyrkbäcksdalen och utföra åtgärder i linje med vad man utlovat i FÖP Ytterby.

KOMMENTAR

VA- och dagvattenutredningen kompletteras med information om kapaciteten i Kyrkbäcken vid ökade flöden samt eventuell risk för erosion både inom planområdet och nedströms. VA- och dagvattenutredningen bifogas till granskningshandlingarna. Planbeskrivning kompletteras med sammanfattning av VA- och dagvattenutredningen, samt beskrivning av gällande miljö kvalitetsnormer för Nordre älv.

Länsstyrelsen beskriver i deras samrådsyttrande (2023-03-13) att de delar kommunens åsikt om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljö. Därmed behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Fördröjning och rening föreslås inom planområdet som minskar risken för föroreningar i Kyrkbäcken.

Den geotekniska utredningen kompletteras med uppdaterad beskrivning av Kyrkebäckens förutsättningar. Den uppdaterade geotekniska utredningen bifogas till granskningshandlingarna.

11. NATURSKYDDSFÖRENINGEN (2023-03-08)

Bostadsbyggnad på jordbruksmark

I Detaljplanen föreslås byggnation på jordbruksmark. Vi hänvisar till Miljöbalk (1998:808), t.o.m. SFS 2022:1799, 3 kap 4 § Innan produktiv jordbruksmark kan komma i fråga för bostadsbyggnation måste således utredas huruvida ett motsvarande tillskott av bostäder kan åstadkommas genom att annan mark tas i anspråk.

Naturskyddsföreningen menar att sådana alternativ måste presenteras vid all exploatering i kommunen. För att förhindra att jordbrukslandskapet "äts upp" en liten bit i taget anser vi dessutom att kommunen bör sätta en absolut gräns för hur stora förluster av jordbruksmark som kan accepteras nu och i framtida exploateringar, samt att förluster av jordbruksmark konsekvent redovisas kumulativt, från ett givet årtal (t ex 1990), då sådan mark tas i anspråk.

Åkermarken minskar stadigt i kommunen vilket framgår så långt tillbaka som i kommunens miljöbokslut för 2013 avsnitt 6.3.1 Sedan 1990–2013 har arealen åkermark i Kungälv minskat med 9,2 % eller 620 hektar. Det motsvarar 868 fotbollsplaner.

Jordbruksmark är en långsiktig resurs. Tillgången till jordbruksmark minskar i världen, samtidigt som behovet ökar. Mycket pekar på att svensk jordbruksmark kommer att bli allt viktigare för livsmedelsförsörjningen framöver, både i Sverige och globalt. Det är ett mycket angeläget perspektiv att väga in vid kommunal planering. Att hitta strategier och åtgärder som bevarar jordbruksmarkerna för framtiden är ett ansvar i kommunal planering.

Jordbruksmarken bidrar med mat. Utan jord ingen mat! Jordbruksmarken bidrar även med många andra värden, till exempel biologisk mångfald, kulturminnen och ett vackert landskap. Jordbruksföretagen är en källa till inkomst för många människor. Dessa värden och flera andra saknas i bedömningen av att exploatera jordbruksmarken i Detaljplanen. Vi menar att jordbruksmark är ett mycket väsentligt samhällsintresse.

Det är redan uppenbart att bristen på livsmedel höjer matpriserna. En faktor är vårt beroende av import. Att använda odlingsbar mark till bebyggelse är inte försvarbart. Kriget i Europa visar vårt beroende av omvärlden. Detta har inte alls berörts i Detaljplanen. Den känns därmed inaktuell redan på planeringsstadiet.

Jordbruksverkets rapport om exploateringen av jordbruksmark under perioden 2016 – 2020 visar att jordbruksmark exploateras i samma omfattning som tidigare. Jordbruksmarken exploateras främst för att bygga bostäder. Det finns flera sätt för kommunen att arbeta för att bevara jordbruksmarken, hålla den i drift och utveckla de värden som finns i jordbrukslandskapen. Verktyg och styrmedel finns till exempel inom ramen för fysisk planering, natur- och kulturmiljövård, jordbruksverksamhet och landsbygdsutveckling. Detta ger möjligheter som inte tagits hänsyn till inom ramen för Detaljplanen.

När jordbruksmark bebyggs är det oåterkalleligt. Om den till exempel används till någon form av anlagt grönområde/park kan denna återskapas till åkermark/betesmark igen utan alltför stora insatser om det skulle behövas i framtiden. Jordbruksverket skriver att kortsiktiga vinster ofta får gå före

jordbruksmarkens betydelse eftersom markens värden är svåra att sätta prislappar på. Men jordbruksmarkens värden kan påverka människors vilja att bo, verka och leva på en viss plats. Källa <https://jordbruksverket.se/jordbruket-miljon-och-klimatet/jordbruksmarkens-varden>

Vi vill lyfta fram följande punkter ur rapporten:

- Möjligheten att producera mat blir allt viktigare, när befolkningen ökar och världens åkerareal minskar.
- Åkermark buffrar stora vattenflöden, till exempel vid kraftiga regn.
- Utan jordbruksmark som odlas och betande djur växer landskapet snabbt igen.
- I jordbruksmarken finns mängder av arter som riskerar att dö ut om markerna inte brukas och bevaras.
- Åkermark och betesmark binder koldioxid i marken.
- Småskaliga odlingar, gärna stadsnära, kan ge möjligheter till både integration och rehabilitering.
- Allt fler konsumenter vill välja lokalproducerade och närodlat produkter.
- Närhet till naturen, och särskilt öppna landskap, har en positiv inverkan på människors hälsa och välmående.

I Kungälv kommun har åkermark och betesmark minskat med 18,0 hektar enligt rapporten "[Exploatering av Jordbruksmark 2016-2020](#)" (Rapport 2021:08).

I ÖP 10, [rapport Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020](#), noteras att de regionala målen, översatta till Kungälv kommun innefattar en gräns på maximalt 3,0 ha i minskad åkerareal mellan åren 2015 och 2020, räknat på kommunens andel av länets landareal (ca 1,5 %) eller 5,4 ha omräknat på befolkningen (ca 2,7 %). Detta inbegriper både igenväxning och exploatering, vilket visar att utrymmet för exploatering av åkermark sannolikt är ytterst litet om kommunen vill bidra proportionerligt till det regionala tilläggs målet.

Kungälv kommun har således redan med stor marginal överskridit denna målsättning. Bland Västra Götalands 49 Kommuner ligger Kungälv Kommun bland de 8 sämsta avseende störst andel exploaterad åkermark och betesmark 2015-2020. Detta ligger inte i linje med kommunens svar på den Naturskyddsföreningens Valenkät som politiker besvarade hösten 2022. Inte heller på andra uttalanden och målsättningar från politiken i mandatperioden.

Alternativ användning av marken

I FÖP Ytterby s 49 ff kommenteras den yta som finns i Detaljplanen enligt följande: Längs med Kyrkebäcken föreslås ett parkstråk och centralt i området, i skolvägens förlängning, föreslås en ny park. Detta parkstråk kommer att utgöra ett stort tillskott av kvalitativ parkyta i de centrala delarna av Ytterby och kan även få större betydelse för bl.a. dagvattenhantering. Genom att omgestalta bäcken till ett mer slingrande lopp bidrar den både till högre naturvärden och en förbättrad dagvattenrening då flödet bromsas upp. Parken får ett långsmalt "naturligt" stråk med ett större ordnat parkrum i mittersta delen, där parken breder ut sig och blir mer ordnad med anlagda planteringar och träd.

Texten är illustrerad med bilder på en vacker park i Linköping, respektive Strandparken i Kungälv. Naturskyddsföreningen ser detta som ett alternativ till bebyggelse. Att fylla markytan med en Boviera i 3 våningar och bostadshus i 4 våningar är ett helt annat sätt att använda marken än det som förspeglas i FÖP Ytterby s 49. En park kan utformas som en levande miljö som uppfyller krav på biologisk mångfald och som kan ge stort bidrag till olika ekosystemtjänster. Den kan

innefatta möjligheter till odlingsområde för kommunens medborgare exempelvis tillsammansodling för viss självförsörjning. Närheten till skolor innebär att en väl utformade park får betydelse som en pedagogisk resurs i skolans olika ämnen. Odlingar bidrar till förståelse för livsmedelsproduktion. Vi instämmer i FÖP:ens uttalande om att det behövs tillskott på grönområden i Ytterby. En park utefter Kyrkebäcken, med en barriär av växtlighet, skulle tillföra Ytterby gröna värden för människor som besöker och passerar. Det äldreboende som ligger i direkt anslutning till den tänkta bebyggelsen i Detaljplanen skulle tillföras helt nya värden med möjligheter till promenader i området, själva eller tillsammans med personal och anhöriga. Att istället placera stora huskroppar på mellan 3 och 4 våningars höjd samt 103 eller 113 parkeringsplatser nära de boende och övriga verksamheter i byggnaden är, menar vi, inte ett hållbart sätt för mark- och vattenanvändning och uppfyller inte heller krav utifrån mål i Agenda 2030 och Biologisk mångfald.

Det finns anledning att ta hänsyn till övergripande mål i kommunens Grönplan:

- Öka den biologiska mångfalden och utöka antalet biotoper
- Värna om och utveckla platsernas identitet och kulturhistoriska värde
- Underlätta och inspirera till rekreation, naturstudier och aktiviteter i park- och naturmark.

Detaljplanen är motstridig till detta.

Kommentar angående Bostadsbyggnation – utformning och placering

Naturskyddsföreningen anser att området INTE ska bebyggas med bostäder. Samtidigt vill vi påpeka brister i dokumentet avseende utformning av bostäder och placering. Det behövs mer hänsyn till energifrågan. Det nämns inget om passivhus och/eller plusenergihus. Detta bör/skall alltid tas med i markanvisning. Vi anser också att när bostadsbyggande planeras skall husen placeras så att solenergi kan utnyttjas med tanke på fönsterplacering och (eventuella) solpaneler. Vi hänvisar till EU:s krav på att alla nya hus som byggs 2020 och senare klarar kravet på nollenergi.

EU-parlamentets utskott för industrifrågor, forskning och energi (ITRE) antog nyligen ett förslag om att skärpa kraven på byggnaders energiprestanda. Direktivet förkortas EPDB och innehåller krav på laddinfrastruktur vid bostäder, lokaler och parkeringsytor. Förslaget är en skärpning av ett direktiv som infördes för några år sedan. Översynen av direktivet om byggnaders energiprestanda är en del av kommissionens arbetsprogram "2021 %-paketet" och kompletterar de andra komponenterna i det paket som föreslogs i juli 2021 där man fastställer visionen för att uppnå ett utsläppsfritt byggnadsbestånd senast 2050. I klimathandlingsplan är det ett viktigt lagstiftningsinstrument för att uppnå målen för minskade koldioxidutsläpp för 2030 och 2050. [EUR-Lex - 52021PC0802 - SV - EUR-Lex \(europa.eu\)](#)

Kyrkebäckens värden och betydelse

Vi vill betona betydelsen av att värna bäcken genom att förstärka naturvärden och förutsättningar för ökad/bevarad biologisk mångfald. För att få ett avstånd från promenadstigar/vägar behövs en buffertzona med blommande och bärande träd och buskar utefter bäcken. Detta har betydelse för häckande och födosökande fåglar och för fiskföring i bäcken, något som betonas på ett positivt sätt i Detaljplanen: För att bäcken ska vara lämplig som livsmiljö för öring är det viktigt att vattendraget beskuggas, att tillräckligt med lekbottnar finns och att eventuella vandringshinder tas bort och att nya inte tillskapas.

Ytvatten som leds ut från verksamheten till Kyrkebäcken får inte försämra dess vattenkvalité, vi hänvisar till Vattendirektivet (2000/60/EG) som antogs 2000 och syftar till att skydda och förbättra EU:s alla vatten.

Vägar/stigar bör grusas istället för att asfalteras med tanke på avrinning.

Belysning

I Detaljplanen nämns att Belysningen längs med Kyrkebäcken bör utformas med hänsyn till ljusföroreningar och störning av den naturliga dygnsrytmen för växt- och djurliv. Det är mycket positivt att detta påpekas i Detaljplanen. Ljusförorening är ett växande miljöproblem som uppmärksammas alltmer i samhällsplaneringen. I många livsmiljöer påverkas artsammansättning och ekologiska processer. Vi anser att en ekologiskt anpassad utomhusbelysning inom området kan ge erfarenheter som är användbara i kommande byggprojekt i kommunen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Vi anser att denna undersökning är bristfällig, endast översiktlig med enstaka kommentarer. Ingen inventering avseende arter. Vi anser att markområdet måste undersökas och utredas avseende miljöpåverkan i flera delar.

Exempel ur tabellen:

- Påverkan på växt- eller djurliv (antal arter, arternas sammansättning, hotade arter etc.) kommenteras endast med Området är jordbruksmark i dagsläget. Detta är inte tillräcklig bedömning menar vi.
- Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.) bedöms som Viss, men utan kommentar. Vi frågar: Vad menas med Viss och vad grundar sig kommentaren på?
- Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens eller länsstyrelsens naturvårdsprogram) kommenteras endast med ordet Jordbruksmark
- Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. ÖP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade) har inga kommentarer. Varför?
- Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.) kommenteras med att Jordbruk kan ge upphov till lukt.

KOMMENTAR

Länsstyrelsen har reviderat sitt yttrande angående byggande på jordbruksmark. Se rubrik 2. *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.

Föreslagen bebyggelse anses inte medföra begränsningar i att bedriva ett aktivt jordbruk inom det statliga byggnadsminnet Kastellegårdens kungsgård. Mellan planområdet och det statliga byggnadsminnet ligger Kyrkebäcken och föreslagen parkmark vilket också utgör en buffert mellan bostadsändamålet och jordbruket. Planbeskrivningen kompletteras med information om avstånd mellan föreslagen bebyggelse och det aktiva jordbruket. Kommunen är positiv till att det aktiva jordbruket på statliga byggnadsminnet Kastellegårdens kungsgård fortsätter bedrivas. Vidare är kommunen positiv till att odling möjliggörs inom kvartersmark som kan bidra till rekreation, sociala möten, självförsörjning samt naturvärden.

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 i närområdet. Detta är tillåtet inom ramen av allmän platsmark, PARK. Inga ändringar görs i planhandlingarna.

Planområdet med föreslagna bostäder, vård och centrumverksamhet följer intentionerna i FÖP Ytterby där planområdet är utpekat som 'centrumbebyggelse förtätning'. Kommunen är positiv till att odling möjliggörs inom kvartersmark som kan bidra till rekreation, sociala möten, självförsörjning samt naturvärden.

I FÖP Ytterby är det förankrat att planområdet kan utvecklas med 'centrumbebyggelse förtätning' som parkområde. 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.

Kommunen är positiv till att laddinfrastruktur uppförs vid bostäder, lokaler och parkeringsytor. Därutöver, är kommunen positiv till att bebyggelse uppförs med god energiprestanda, passivhus/plusenergihus samt utsläppsfritt. Enligt Boverkets rekommendationer är det inte möjligt att reglera dessa enskilda frågor med planbestämmelser. Däremot påpekar kommunen att nuvarande planbestämmelser i plankarta kan möjliggöra samtliga önskemål nämnda ovanför.

Plankartan möjliggör en flexibel utformning på föreslagen bebyggelse vilket gör att byggnader kan placeras för att optimera energiproduktion genom exempelvis solceller för att uppfylla kravet på nollenergi.

Kommunen har tagit fram ett naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB, 2023-06-01, som undersöker om det finns höga naturvärden vid eller inom planområdet samt påverkan på växt- och djurliv av föreslagen bebyggelse. Naturvårdsutlåtandet konstaterar att det inte finns några högre naturvärden inom planområdet. Längs med Kyrkebäcken finns en bård av sly och buskage. Lövbuskagen kan utgöra livsmiljö för enstaka vanligt förekommande fåglar. Däremot är Kyrkebäcken kraftigt negativt påverkad genom uträtning, överfördjupning genom dikning. Detta medför att Kyrkebäcken saknas naturliga strandzoner och bedöms inte vara en väsentlig livsmiljö för grod- och kräldjur.

I naturvårdsutlåtandet bedöms föreslagen exploatering inte leda till att grod- och kräldjur eller fåglar störs genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller på annat sätt. Naturvårdsutlåtandet bifogas till granskningshandlingarna och sammanfattas i planbeskrivningen. Grönområde längs med Kyrkebäcken föreslås bevaras som parkområde och vidareutvecklas till ett allmänt parkstråk, PARK. Detaljplanen reglerar inte val av markbeläggning på vägar/stigar. Detta är en fråga vid bygglovsskedet för att säkerställa att planområdet har god tillgänglighet för alla människor.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

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

Utredningar

- Projekterings PM - Geoteknik, Bohusgeo AB, 2012-05-03, rev 2023-05-23. Utredningen kompletterades med uppdaterad nulägesbeskrivning, belastningsbegränsning vid Kyrkebäcken, om maskiner för skötsel, snöröjning, etc. får framföras vid Kyrkebäcken samt tydliggörande att erosionskydd inte är nödvändigt samt mindre redaktionella ändringar.
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Norconsult AB, 2022-10-28, rev 2023-06-19. Utredningen kompletterades med hur planområdet påverkar vattenkvaliteten i Kyrkebäcken och Nordre älv, förtydligande om bestämmelse 3m³/100m² i utredningen, tillräcklig kapacitet vid nedströms liggande trumma, etc.
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB, 2023-06-01. Ny utredning som kartlägger skyddade arter inom planområdet.

Plankarta

- Nockhöjd för huvudbyggnad sänks från 17 till 16 meter. En bestämmelse om byggnadshöjd har lagts till på plankartan för att begränsa antalet våningar på den tillkommande bebyggelsen.
- Andelen kvartersmark har minskat i planområdets nordvästra hörn och har övergått till allmän plats PARK för att möjliggöra en gång- och cykelväg.
- En bestämmelse som säkerställer skyddade uteplatser med hänsyn till trafikbuller, har lagts till på plankartan.
- Planbestämmelsen som anger största byggnadsarean har ändrats från att utgå från fastighetsarean till att i stället utgå från användningsområdet.
- Gångbana vid Kyrkebäcken revideras i illustrationskarta samt plankarta kompletteras med egenskapsgräns som säkerställer att gångbana uppförs 19 meter från Kyrkebäcken.
- Gång- och cykelbana vid Klevevägen revideras i illustrationskarta.
- Belastningsrestriktionen inom allmän plats PARK minskats till ytan och egenskapsbestämmelsen SKYDD har tagits bort eftersom det inte råder risk för erosion.
- Inom kvartersmarken så har korsprickad mark har tagits bort och ersatts med egenskapsbestämmelsen ö (vilken har samma innebörd).
- Planbestämmelsen som reglerar gräns till allmän plats har ändrats och avståndet relateras i stället till användningsgräns.

Planbeskrivning

- Textavsnitt om frågor som är kopplade till dagvattenhantering har förtydligats. Bland annat ges det svar på hur genomförandet påverkar möjligheterna att uppnå MKN Vatten samt om dagvattenlösningarna behöver vara täta etc.
- Text "om fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen 2 kap. 10 § lagen (1988:950)" läggs till i planbeskrivningen under rubriken 'Kulturmiljö & fornlämningar'.
- Planbeskrivningen har förtydligats med information om att planförslaget inte medför begränsningar i möjligheterna att bedriva ett aktivt jordbruk i närheten av planområdet.

- Textavsnitt gällande jordbruksmark har tagits bort och ersatts med nytt. Detta efter Länsstyrelsens andra yttrande som innebar att frågan avseende bevarandet av jordbruksmarken redan är avgjord i redan tidigare beslutad detaljplan för området.
- Textavsnitt om frågor som är kopplade till skyddade arter har lagts till efter samrådet. Avsnittet ger svar på att artskyddsbestämmelserna kan efterlevas.
- Textavsnitt om frågor som är kopplade till markavvattning har förtydligats. Bland annat ges det svar på hur statusen för övertagandet av markavvattningsföretaget ser ut, ägarskap samt förmodad avveckling etc.
- Textavsnitt om frågor som är kopplade till geotekniken har förtydligats. Bland annat ges det svar på vad belastningsbegränsningen innebär och texten har förtydligats gällande behov av erosionsskydd etc.
- Textavsnitt kopplade till genomförandefrågor har förtydligats, framför allt avtalens huvudsakliga innehåll.

Fredric Arpfjord

Verksamhetschef Planering och myndighet

Samhälle och utveckling

Johan Hellborg

Planarkitekt

Samhälle och utveckling

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

Länsstyrelsen välkomnar ett ökat bostadsbyggande i Ytterby, en ort med ett befintligt serviceunderlag och goda kommunikativa förutsättningar.

Länsstyrelsen bedömer dock att planförslaget i sin nuvarande utformning inte kan accepteras och kommer att prövas vid ett antagandebeslut av kommunen. Kommunen behöver på ett tillfredsställande sätt lösa frågor som berör miljö kvalitetsnormer för vatten.

Till granskningsskedet behöver kommunen:

- Visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer för Vatten.

Länsstyrelsen vill också upplysa om byggande på jordbruksmark förutsätter att kommunen tar fram en alternativutredning som delger varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande. Kommunen behöver också redogöra för om föreslagen exploatering påverkar skyddade arter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten.

Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Kommunen behöver redovisa hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att uppnå MKN för vatten i berörda vattenområden. Det är dessutom viktigt att man även belyser påverkan på eventuella hydromorfologiska vattenkvalitetsfaktorer och inte bara vattenkvalitet.

I planbeskrivningen behöver en tydligare beskrivning av planerad dagvattenhantering lyftas in. Det behöver också, i planbeskrivningen, finnas en motivering och slutsats avseende om miljökvalitetsnormer för vatten bedöms kunna påverkas av detaljplanen. Planbeskrivningen behöver också uppdateras med nu gällande miljökvalitetsnormer för Nordre älv.

Det resonemang som nu förs avseende påverkan på recipienterna vid den ökade föroreningsmängden samt flöden vid exploatering av planområdet behöver tydligare kopplas till, och motiveras av, att ingen negativ påverkan sker på möjligheterna att uppnå MKN vatten för Nordre älv samt de fiskvärden som finns i Kyrkebäcken. Det räcker inte att motivera med att riktvärden för dagvatten för Kungälv kommun uppnås. Det är inte enbart halten ut som behöver bedömas utan också den årliga mängden föroreningar som tillförs vattendragen.

På plankartan finns en upplysning om att framtida dagvattenhantering ska följa Kungälv kommuns dagvattenplan. Länsstyrelsen vill informera om att upplysningar på plankartan inte är juridiskt bindande.

Det har på plankartan lagts till en bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas med 3 m³/ 100 m² hårdgjord yta. Länsstyrelsen behöver se en motivering i form av en koppling till det beräknade fördröjningsbehovet för att kunna bedöma om siffrorna är rimliga. På plankartan bör också reserveras plats för de planerade dagvattenlösningarna då majoriteten av dem planeras inom kvartersmark och inte allmän platsmark. Detta är än mer motiverat av att det är mycket nära till recipienten och det är viktigt att planerade dagvattenlösningar faktiskt får plats inom planområdet. Det finns heller ingen prickmark där dagvattenlösningar skulle kunna placeras så det finns ingenting på plankartan i dagsläget som säkerställer att dagvattnet renas på det sätt som beskrivits i dagvattenutredningen.

Länsstyrelsen önskar en bedömning av om den nedströms liggande trumman är tillräckligt dimensionerad för tillförseln av dagvatten från planområdet. Det behöver också göras en bedömning av ifall valda utsläppspunkter för dagvatten kan leda till ökad erosion i vattendraget.

På grund av den högt liggande övre grundvattenytan undrar Länsstyrelsen om det kommer att krävas täta dagvattenlösningar inom planområdet.

Förhållande till ÖP/FÖP

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen från 2010. 2021 tog kommunen fram en fördjupad översiktsplan för Ytterby. Den fördjupade översiktsplanen för Ytterby anger centrumbebyggelse samt natur och rekreation / park längs med Kyrkebäcken. Området runtomkring planområdet pekas ut som jordbruksmark. Länsstyrelsen instämmer därmed att föreslagen exploatering överensstämmer i stora drag med kommunens intentioner i den översiktliga planeringen.

Skyfall, översvämningsrisk

Kommunen har beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet. Planområdet lutar från väster till öster och det finns goda möjligheter för vattnet vid ett skyfall att avrinna genom planområdet ner till Kyrkebäcken. Risk för översvämnning

från Kyrkebäcken finns framför allt i strandzonen runt vattendraget, denna del av planområdet är planlagd som PARK-område, vilket är bra.

Länsstyrelsen anser att konsekvenserna vid skyfall samt översvämning från Kyrkebäcken är hanterade på ett tillfredsställandes sätt.

Geoteknik

Av stabilitetsskäl rekommenderar PM Geoteknik att belastningen inom planområdet inte ska överstiga 30 kPa och att ingen ytterligare belastning får påföras marken inom 21 m från bäckens mittfåra. SGI rekommenderar att kommunen förtydligar om belastningsbegränsningen intill bäcken (parkmark med gångväg) tillåter framförande av maskiner för skötsel, snöröjning och liknande av ytan. Se SGIs yttrande, daterat 2023-02-27.

Buller, markföroreningar

Bullerutredningen visar att bullernormerna följs. Inga kända markföroreningar finns i område.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Byggande på jordbruksmark

Marken utgörs av jordbruksmark och då behöver kommunen göra en utredning enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Utredningen kan göras genom att utförligt och motiverande svara på följande tre frågor:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd? Om jordbruksmarken är brukningsvärd ska nästa fråga besvaras.
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse? Om jordbruksmarken är brukningsvärd och utgörs av ett väsentligt samhällsintresse ska nästa fråga besvaras.
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Kommunen anger att jordbruksmarken är brukningsbar samt bedömer att föreslagen exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse eftersom bostadsförsörjning, sammanhållen bebyggelse och nyttjande av befintliga tekniska försörjningsproblem möjliggörs. Länsstyrelsen instämmer att ett väsentligt samhällsintresse kan föreligga. Länsstyrelsen saknar dock en utredning som visar på att föreslagen exploatering inte kan ske på annan mark inom tätorten. Endast en motivering att det saknas alternativ utan att visa på underliggande utredning, kommer troligen inte anses som tillräcklig alternativutredning om detaljplanen överklagas utifrån ianspråktagandet av jordbruksmarken.

Utredningen bör innefatta:

- uppgifter om de påverkade skiftenas storlek (ju större desto högre värde),
- vilken produktion som äger rum där (bete eller åker, framför allt),
- jordartssammansättning,
- markavvattning (om markavvattning sker naturligt eller om det finns fungerande dränering t ex),
- arrondering (skiftenas läge i förhållande till brukningsenhetens centrum och till andra fält som företaget brukar)
- skiftenas form (oregelbundna skiften med många hinder är mer svårbrukade än rektangulära, jämna och utan hinder)

Kulturmiljölagen

Det statliga byggnadsminnet Kastellegårdens kungsgård på fastigheterna Kastellegården 1:1 och Gullö 1:25 angränsar till planområdet. Att jordbruk bedrivits kontinuerligt på Kastellegården under mycket lång tid utgör i sig ett kulturhistoriskt

värde och bidrar även till upplevelsen och förståelsen av kungsgården. Utöver detta är jordbruket en förutsättning för hävden och bevarandet av kulturlandskapet. I föreliggande planförslag planeras bostäder och verksamhetslokaler att uppföras i nära anslutning till det jordbruk som bedrivs inom byggnadsminnet. Det är av yttersta vikt att planförslaget inte medför begränsningar i möjligheterna för att bedriva ett aktivt jordbruk på Kastellegårdens kungsgård då jordbruksverksamheten utgör en av grunderna för bevarandet av det statliga byggnadsminnet. Se yttrande från RAÄ. Länsstyrelsen instämmer i vikten av att fortsatt bedriva ett aktivt jordbruk för att bibehålla kulturlandskapet som finns i anslutning till det statliga byggnadsminnet Kastellegården. Länsstyrelsen anser dock att föreslagen exploatering inte medverkar negativt på byggnadsminnet.

Arkeologisk utredning är genomförd. Inga fornlämningar finns inom planområdet och planförslaget bedöms inte komma i konflikt med omgivande fornlämningar.

Skyddade arter

Även om plan- och bygglagen inte kräver att bestämmelser om artskydd beaktas i ett ärende om detaljplan måste de uppgifter som behövs i det avseendet finnas tillgängliga i ett ärende om detaljplan. Ett bristfälligt beslutsunderlag kan vara skäl för att upphäva en detaljplan (se bland annat RA 2005 ref. 44 och MÖD 2014:4.

Vilka uppgifter ett ärende om detaljplan behöver innehålla beror på de naturliga förutsättningarna i området och detaljplanens förväntade påverkan på naturmiljön och skyddade arter.

Mot bakgrund av områdets förutsättningar går det inte att utesluta att fåglar och grod- och kräldjur utnyttjar området, och att miljöer som djuren nyttjar försvinner eller på annat sätt påverkas negativt. Fåglar kan både häcka och rasta på jordbruksmark. Groddjur kan fortplanta sig i vattenmiljöer och använda sådana linjära landskapselement som spridningsvägar. I vilken mån djuren nyttjar området och vilka effekterna blir på dem är dock upp till kommunen att beskriva.

Det är inte lika uppenbart att området är gynnsamt för fladdermöss; området är relativt öppet vilket de flesta fladdermusarter ogillar. Det finns inte heller något som talar för att nationellt fridlysta växter förekommer inom planområdet. Om kommunen inte har uppgifter som talar för att arterna trots allt finns i området bör effekterna på arterna kunna beskrivas summariskt.

Sammanfattningsvis behöver detaljplanen innehålla följande uppgifter om skyddade arter:

- a. Om fåglar eller grod- och kräldjur förekommer inom områden där åtgärden planeras, och djurarterna använder området för fortplantning, övervintring eller för vila (till exempel häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser, rastplatser, dagvisten), samt hur otillåten störning eller skada kan undvikas, genom att åtgärden anpassas eller skyddsåtgärder vidtas.
- b. Hur förutsättningarna är för de djur (se ovan) som genom planerade åtgärder förlorar områden för fortplantning, vila och övervintring att tillgodose sina behov i närområdet. Närområdet ska avgränsas utifrån den berörda artens lokala revir eller hemområde.
- c. Om åtgärden leder till att fåglar störs genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller annat, och vilken betydelse störningen har för möjligheten att bibehålla eller återupprätta populationen av berörda fågelarter till en tillfredsställande nationell nivå.

Utredningar och inventeringar

Det är upp till kommunen att genomföra de artinventeringar och utredningar som behövs för att ta fram ovanstående uppgifter som skyddade arter. Ett kunskapsunderlag kan vara godtagbart även om inga artinventeringar genomförs, så länge det med tillräcklig säkerhet visar om artskyddsbestämmelserna kan efterlevas eller inte.

Markavvattning

De resonemang som förs avseende torrlägningsföretaget Castellgården mfl TF 1928 behöver genom handlingarna vara samstämmiga. Som kommunen själva beskrivit är det en fråga som kommer att behöva hanteras parallellt med planarbetet. Torrlägningsföretaget avvattnar området nordost om detaljplaneområdet. Detta är områden som normalt skulle ha högre vattennivåer i marken om de inte avvattnades. Samråd och samsyn behöver därför ske med torrlägningsföretaget Castellgården mfl TF 1928. Kommunen behöver redogöra för hur den nuvarande ansvarsfördelningen inom markavvattningsföretaget ser ut samt hur ansvarsfördelningen ska se ut efter detaljplanens genomförande i samband med en eventuell omprövning av. Om Länsstyrelsen förstått det rätt kommer kommunen att ta ansvaret för hela dikesträckan efter en eventuell omprövning/upphävning?

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för till exempel bebyggelse kan innebära markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

Vattenverksamhet

I anslutning till Kyrkebäcken ska erosionsskydd anläggas. Länsstyrelsen vill upplysa om att detta är en separat prövning enligt 11 kapitlet miljöbalken. Tillstånd söks antingen hos mark- och miljödomstolen eller genom en anmälan till Länsstyrelsen beroende på åtgärdernas storlek. Processen bör startas tidigt och kan pågå parallellt med detaljplanarbetet. De planerade erosionsskydden kan också innebära att det kommer att krävas en omprövning av det befintliga torrlägningsföretaget då de förändrar utseendet av vattendraget.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

BILAGA 2. LÄNSSTYRELSENS REVIDERADE SAMRÅDSYTTRANDE

Om ärendet

Länsstyrelsen har per den 2023-03-13 lämnat ett yttrande över föreliggande plan. Länsstyrelsen avser dock med detta yttrande att revidera föregående yttrande vad gäller rubriken "Byggande på jordbruksmark" enligt nedan.

Byggande på jordbruksmark

Länsstyrelsen konstaterar att det för planområdet redan finns en beslutad detaljplan. I denna detaljplan anges markanvändningen Park. Därav anser Länsstyrelsen att frågan avseende bevarandet av jordbruksmarken redan är avgjord. Därav behöver ingen lokaliseringsutredning tas fram.