

Mötesbok: Utskottet för Samhälle och utveckling (2023-06-07)

Utskottet för Samhälle och utveckling

Datum: 2023-06-07

Plats:

Kommentar:

Dagordning

Kallelse

KallelseUtskottet för Samhälle och utveckling2023-06-07

3

Val av justerare

Tillkommande och utgående ärenden

Information från sektorn

51/23 Information från sektorchef	8
52/23 Uppföljning ekonomi och avvikelser	9
53/23 Personalrapportering	10
54/23 Information - Biltemaplanen	11

Ärenden till kommunstyrelsen

55/23 Strategi för förnyelse av VA-ledningsnät	12
56/23 Samråd Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem och vattenverk, Marstrand 5:39 m.fl.	25
57/23 Förslag till beslut- Antagande av Detaljplan för arenaområdet vid Yttern, Rollsbo 1:32 m.fl.	82
58/23 Samverkansavtal, Kastellegården 1:267	224
59/23 Svar på motion - laddgator	362
60/23 Remissvar - Boverkets förslag till föreskrifter om Översiktsplan	366
61/23 Remiss - Årlig avstämning av trafikförsörjningsprogrammet för verksamhetsåret Västra Götaland 2022 430	
62/23 Remissyttrande - Förslag på nytt seniorerbjudande kollektivtrafik	436
63/23 Markanvisningsavtal mellan kommunen och Lidl Sverige KB, Kastellegården 1:22 och 1:23	441
64/23 Beslut om utställning - Revidering av avfallsföreskrifter för Kungälv kommun	452

Ärenden som stannar i utskottet

65/23 Planbesked för Åkerhög 1:3, del 3: in- och utfart	501
---	-----

Kallelse

Sammanträdesdatum 2023-06-08

Plats Stadshuset, plan 2, Carlstensrummet
Tid Onsdagen den 7 juni kl 09:00-17:00

Ledamöter Jonas Andersson (S)
Greger Plannthin (SD)
Jesper Eneroth (S)
Erik Martinsson (MP)
Charlotta Windeman (M)
Ove Wiktorsson (C)
Ilona Waern (KD)

Ordförande
Vice ordförande

Jonas Andersson (S)
Ordförande

Oskar Engdahl
Sekreterare

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81

Kungälv

TELEFON 0303-23 80 00 vx

FAX 0303-132 17

E-POST kommun@kungalv.se

Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-06-08

Dagordning

		Förslag till beslut
1	Upprop	
2	Val av justerare	Utses
3	Tillkommande och utgående ärenden	Fastställs
	Information från sektorn	
4	Information från sektorchef	Antecknas
	<ul style="list-style-type: none">- Aröd detaljplan och VA-utbyggnad- Genomgång avtalstyper- Rapportering T1- Verksamhetsbudget	

Ärendet föredras klockan: 09:00 – 10:00

Föredragande Elisabeth Hellström och Anders Holm

Uppföljning ekonomi och avvikelser Antecknas

Ärendet föredras klockan 10:00 – 10:15

Föredragande Anders Holm

Personalrapportering Antecknas

Ärendet föredras klockan 10:15 – 10:30

Föredragande Anders Holm

Paus 10 min



Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-06-08

5 KS2022/2438 Information - Biltemaplanen Antecknas

Ärendet föredras klockan 10:40 – 11:05

Ärendet föredras av Cecilia Eriksson

Ärenden till kommunstyrelsen

6 KS2019/0860-3 Riktlinjer för förnyelse av VA-ledningsnät Förslag till kommunstyrelsen

Ärendet föredras klockan 11:05 – 11:25

Ärendet föredras av Carolina Bodlund

7 KS2019/1311-23 Samråd Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem och vattenverk, Marstrand 5:39 m.fl. Förslag till kommunstyrelsen

Ärendet föredras klockan 11:25 – 11:55

Ärendet föredras av Ida Andersson

LUNCH 12:00 – 13:00

8 KS2021/1047-184 Förslag till beslut- Antagande av Detaljplan för besöksanläggningar m.m. Arenaområdet vid Yttern, Rollsbo 1:32 m.fl. i Rollsbo, Kungälv kommun Förslag till kommunfullmäktige

Ärendet föredras klockan: 13:00 – 13:25

Ärendet föredras av Fredric Arpfjord

9 KS2021/2030-1 Samverkansavtal, Kastellegården 1:267 Förslag till kommunstyrelsen

Ärendet föredras klockan 13:25 – 13:55

**UTSKOTTET FÖR SAMHÄLLE OCH
UTVECKLING**

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-06-08

Ärendet föredras av Anni Danielsson

- | | | | |
|----|---------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 10 | KS2022/1713-2 | Svar på motion - laddgator | Förslag till
kommunfullmäktige |
|----|---------------|----------------------------|-----------------------------------|

Ärendet föredras klockan 13:55 – 14:10

Ärendet föredras av Jimmy Sandberg

- | | | | |
|----|---------------|--|---------------------------------|
| 11 | KS2023/0677-2 | Remissvar - Boverkets förslag till föreskrifter om Översiktsplan | Förslag till
kommunstyrelsen |
|----|---------------|--|---------------------------------|

Ärendet föredras klockan 14:10 – 14:25

Ärendet föredras av Linda Andreasson

- | | | | |
|----|---------------|--|---------------------------------|
| 12 | KS2023/0683-2 | Remiss - Årlig avstämning av trafikförsörjningsprogrammet för verksamhetsåret Västra Götaland 2022 | Förslag till
kommunstyrelsen |
|----|---------------|--|---------------------------------|

Ärendet föredras klockan 14:25 – 14:45

Ärendet föredras av Amanda Stenbom

Paus 10 min

- | | | | |
|----|---------------|---|---------------------|
| 13 | KS2023/0860-2 | Remissyttrande - Förslag på nytt seniorerbjudande kollektivtrafik | Förslag till beslut |
|----|---------------|---|---------------------|

Ärendet föredras klockan 14:55 – 15:10

Ärendet föredras av Amanda Stenbom

- | | | | |
|----|---------------|---|---------------------------------|
| 14 | KS2023/1059-1 | Markanvisningsavtal mellan kommunen och Lidl Sverige KB, Kastellegården 1:22 och 1:23 | Förslag till
kommunstyrelsen |
|----|---------------|---|---------------------------------|



Kallelse

Sammanträdesdatum

2023-06-08

Ärendet föredras klockan 15:10 – 15:25

Ärendet föredras av Christoffer Bjarneberg

- | | | | |
|----|---------------|---|------------------------------|
| 15 | KS2023/1128-1 | <i>Beslut om utställning - Revidering av avfallsföreskrifter för Kungälv kommun</i> | Förslag till kommunstyrelsen |
|----|---------------|---|------------------------------|

Ärendet föredras klockan 15:25 – 15:45

Ärendet föredras av Dan Gorga

Ärenden som stannar i utskottet

- | | | | |
|----|----------------|---|--------|
| 16 | KS2017/2331-12 | Planbesked för Åkerhög 1:3, del 3: in- och utfart | Beslut |
|----|----------------|---|--------|

Ärendet föredras klockan 15:45 -16:00

Ärendet föredras av Ida Andersson

Övrigt

- | | | |
|----|---------------|-----------|
| 17 | Övriga frågor | Antecknas |
|----|---------------|-----------|

Fördjupningsområde verksamhetsområde service 16:00 – 16:45



Denna behandling '51/23 Information från sektorchef' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '52/23 Uppföljning ekonomi och avvikelser ' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '53/23 Personalrapportering' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '54/23 Information - Biltemaplanen ' har inget tjänsteutlåtande.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (4)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Carolina Bodlund

2023-05-22

Riktlinje för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät (Dnr KS2019/0860-3)

Sammanfattning

Riktlinjer för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät är en del av kommunens VA-plan. VA-verksamheterna har sedan 2019 arbetat med att ta fram en Förnyelseplan med tillhörande riktlinjer för prioritering av förnyelse. Riktlinjerna har tagit fram i enlighet med branchorganisationen Svenskt Vattens mallar och utbildningsmaterial.

Kungälv kommun VA-verksamhet har ansvaret för ledningsnätet samt dess anläggningar för VA-försörjningen i kommunen. Ledningsnätet har succesivt byggts ut sedan 1950-talet och därför behövs det förnyas allteftersom. Riktlinjens syfte är att förbättra verksamhetens planering och ge ett gott underlag för ett robust och långsiktigt hållbart VA-ledningsnät samt lägga grunden för en sund ekonomisk utveckling med en jämn taxeutveckling. Riktlinjens målsättning är att understödja VA-verksamheten att prioritera rätt projekt i rätt tid för att maximera de positiva effekterna vid förnyelseplanering.

Beslut om antagande av riktlinjer för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät innebär inga kostnader i sig. Det är först när organisationen planerar in aktuella förnyelseplansprojekt som kostnader uppkommer inom verksamhetens budget.

Juridisk bedömning

Enligt 11 kap 1 § kommunallagen (2017:725) ska kommuner ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. Av kommunens riktlinjer (KS2022/1209) om *God Ekonomisk Hushållning och resultatutjämningsreserv (RUR)* framgår bland annat att verksamheten ska bedrivas kostnadseffektivt och ändamålsenligt samt att varje generation ska bära kostnaden för den service den konsumerar och inte belasta kommande generationer med kostnader eller åtaganden.

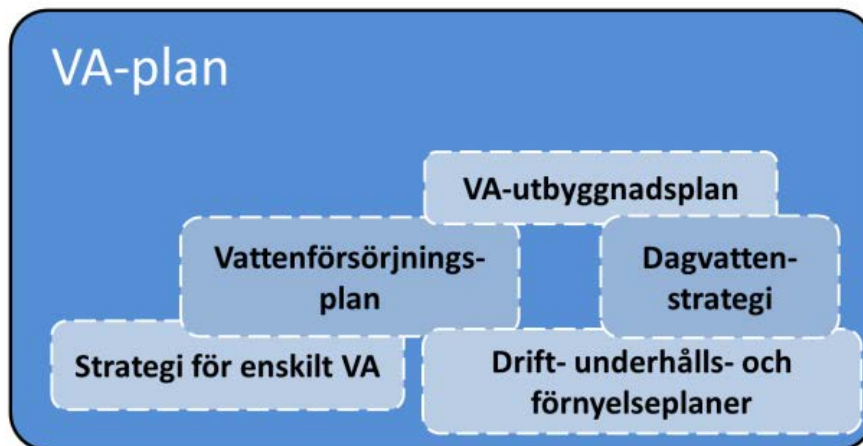
Av 10 § i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster framgår att en allmän va-anläggning skall ordnas och drivas så att den uppfyller de krav som kan ställas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön och med hänsyn till intresset av en god hushållning med naturresurser. Motsvarande förutsättningar gäller om kommunalt VA tillhandahålls utanför verksamhetsområdet, det vill säga vid anslutning genom avtal.

Vatten- och avlopp utgör vidare en nödvändig samhällsfunktion vilket medför krav på robusthet i VA-systemet och kontinuerlig leverans av vattentjänster.

Förslaget till *Riktlinje för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät* bedöms inte strida mot lag eller annan författning.

Förvaltningens bedömning

En förnyelseplan och riktlinjer för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät är strategiska dokument som faller under kommunens VA-plan, se Figur 1 nedan.



Figur 1. Förnyelseplan i förhållande till övriga VA-dokument. (Bild ifrån Havs- och vattenmyndigheten vägledning för framtagande av VA-planer, 2014).

Många anläggningsdelar av Kungälv's kommuns ledningsnät börjar bli gamla och funktionen av dessa behöver utredas för att kunna planera in rätt åtgärd i rätt tid, vilket har en direkt påverkan på VA-taxans utveckling.

Den 21 augusti 2018 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv's kommun att via vite förelägga Kungälv's kommun, via kommunstyrelsen att vidta flera åtgärder gällande distributionsanläggningen för dricksvatten i Kungälv, bland annat att ta fram en plan för systematisk förnyelse av ledningsnätet. Detta inkluderar reservoarer och tryckstegringsstationer.

Sedan 2019 har förvaltningen arbetat med att ta fram en förnyelseplan med tillhörande åtgärdsplanering och riktlinje för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät. I en förnyelseplan för den allmänna VA-anläggningen beskrivs både det strategiska förnyelsebehovet på längre sikt och planering av konkreta förnyelseåtgärder. Det avser både ledningsnätet och dess anläggningar. Förnyelseplanering gäller endast för redan befintliga anläggningar.

Förnyelseplanen och tillhörande riktlinje är dokument som är framtagna utifrån Svenskt Vattens mallar och rekommendationer. Erfarenhetsutbyte har även skett med ansvarig förnyelseplanerare i Kungsbacka kommun.

Riktlinjer för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät är ett dokument för att beskriva ett arbetssätt inom organisationen.

Förnyelseplanen är ett dokument som behöver uppdateras kontinuerligt, som beskriver verksamhetsanläggningar, resultat och åtgärdsplanering.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Resultatmål - *Kommunens verksamhetens kvalitet och hushållning ska hävda sig väl i jämförelse med landets bästa kommuner.*

Riktlinjen grundar sig på Svenskt Vattens rekommendationer och mallar. Med en tydlig strategi och arbetssätt, blir arbetet mer kvalitetssäkrat och effektivare och därmed ökar hushållningsgraden av VA-kollektivets resurser.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Förslaget om riktlinjer bidrar till:

- Mål 6 - Rent vatten och sanitet för alla
- Mål 9 - Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- Mål 11 - Hållbara städer och samhällen
- Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Sammanfattningsvis kan riktlinjer för förnyelseplanering inom kommunal vatten- och avloppsverksamhet bidra till att främja en hållbar utveckling och uppnå flera av de globala målen i Agenda 2030 genom att säkerställa ett tillförlitligt och hållbar vatten- och avloppsförsörjning, minska miljöbelastningen och främja energieffektiva lösningar.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Inga konflikter med andra styrdokument har identifierats, utan strategin ligger i linje med VA-verksamhetens befintliga VA-planer.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Med en tydlig strategi för förnyelseplanering, möjliggörs ett effektivare arbetssätt som i sin tur sparar på VA-kollektivets gemensamma resurser. Upphandlad kartmodul för förnyelseplanering, möjliggör därtill att effektivare analyser genomförs, där då rätt åtgärd i rätt tid kan planeras in vilket även medför effekter på så sätt att driftstörningar för brukarna på sikt minskas.

Barnperspektivet bedöms inte som relevant i detta ärende.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Ett antagande av riktlinjen påverkar medarbetaren positivt då det ger en tydlighet i vilken strategi som ska användas vid förnyelseplanarbete. VA-verksamheten har upphandlat en modul till sin kartdatabas vilket gör att riskanalyserna sker digitalt, detta i sin tur effektiviserar arbetsprocessen för ansvarig tjänsteperson och ökar transparensen för urvalsprocessen.

Ekonomisk bedömning

Förnyelseplansprojekt planeras, prioriteras och finansieras generellt med investeringsprogrammets avsatta medel för VA-verksamhetsbudget. I de fall förnyelseprojekten är av större storlek och högre komplexitet planeras de i stället in som enskilda projekt i investeringsprogrammet. Tillsammans med övrig VA-utbyggnad utgör detta VA-verksamhetens investeringsbehov, vilket årligen redovisas i Kommunstyrelsen och antas i Kommunfullmäktige.

Framtagandet av investeringsbehovet görs med hänsyn till beslutade investeringsramar från ekonomiberedningen. I detta arbete ingår även beräkning av VA-verksamhetens driftkostnadseffekter samt simulering av VA-taxans utveckling kommande treårsperiod.

Riktlinjen för förnyelse av ledningsnät bidrar således inte till att förändra taxenivåerna utifrån de investeringsramar som finns antagna. Riktlinjen kan i stället ses som ett verktyg i att prioritera rätt bland VA-verksamhetens förnyelse- och utbyggnadsbehov.

Förslag till beslut

1. Riktlinjer för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät godkänns och antas.

Marcus Spovell
Verksamhetschef Teknik (tf. EC VA-Teknik)

Anders Holm
Sektorchef Samhälle och Utveckling

Expedieras till: Carolina Bodlund Carolina.bodlund@kungalv.se
Marcus Spovell marcus.spovell@kungalv.se
Anders Holm anders.holm@kungalv.se

För kännedom till: Joacim Lindström joacim.lindstrom@kungalv.se
Johan Lejon johan.lejon@kungalv.se
Miljöenheten Miljoenheten@kungalv.se



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Riktlinjer för prioritering av förnyelse av VA- ledningsnät

Riktlinjer

Diarie-/dokumentnummer: KS2019/0860

Beslut: <Datum-...Instans §.../År>

Beredande politiskt organ: Utskottet för samhälle och utveckling/Kommunstyrelsen

Ersätter tidigare beslut

Giltighetstid: 2023–2027

Dokumentansvarig: Samhälle och utveckling/VA-teknik/Enhetschef

Senast uppdaterad av: Carolina Bodlund



Innehållsförteckning

1. Inledning	4
3. Syfte	4
4. Mål och viljeinriktning	4
5. VA-verksamhetens målsättning	4
6. Strategiskt förnyelsebehov	5
Vattenledningsnätets förnyelsebehov	5
Spillvattenledningsnätets förnyelsebehov	6
7. Principer för prioritering	7
Prioritering av vattenledningsnätets förnyelse	8
Prioritering av spillvattenledningsnätets förnyelse	9
Prioritering av dagvattenledningsnätets förnyelse	9
8. Levandegöra	9
9. Uppföljning	9



**KUNGÄLV
KOMMUN**



1. Inledning

Kungälv kommun VA-verksamhet har ansvaret för drift, underhåll och förnyelse av befintligt ledningsnät, samt anläggningar för VA-försörjningen i kommunen. Ledningsnätet har succesivt byggts ut sedan 1950-talet och det behöver förnyas för att upprätthålla dess funktion.

Metodiken för att arbeta fram en riktlinje och tillhörande Förnyelseplan med åtgärdsförslag har utgått från det utbildningsmaterial och de mallar som finns att hämta på Svenskt Vattens hemsida om förnyelseplanering.

Förnyelsearbetet styrs av verksamhetens nuläge och önskat läge. Glappet mellan nuläge och önskat läge måste planeras in och minskas. Det strategiska behovet av förnyelse har beräknats fram och baseras på det teoretiska behovet enligt Svenskt Vattens beräkningsmallar utifrån ledningsnätens ålder, material, uppskattad planerad ledningsförnyelse och förnyelsebehov utöver status.

2. Relation till andra styrdokument

Riktlinjer för prioritering av förnyelse av VA-ledningsnät och Förnyelseplanen är en del av den kommunala VA-planen.

3. Syfte

Riktlinjens syfte är att förbättra verksamhetens planering och skapa förutsättningar för ett robust och långsiktigt hållbart VA-ledningsnät samt lägga grunden för en sund ekonomisk utveckling med en jämn taxeutveckling. Syftet är även att skapa ekonomisk rättvisa mellan generationer, i enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster.

4. Mål och viljeinriktning

Målsättningarna är att:

- Skapa förutsättningar för ett strukturerat och långsiktigt arbetssätt för förnyelseplanering av befintliga VA-ledningar.
- Att uppfylla lagar och krav
- Säkerställa den långsiktiga VA-försörjningen till kommunens VA-abonnenter.

5. VA-verksamhetens målsättning

VA-verksamhetens målsättningar bör vara förankrade i en långsiktig hållbar VA-förvaltning, dvs grunda sig i FN:s mål för en hållbar utveckling, Agenda 2030 och Svenskt Vattens Hållbarhetsindex.

Strategins målsättning är att understödja VA-verksamheten att prioritera rätt projekt i rätt tid för att maximera de positiva effekterna vid förnyelseplanering.

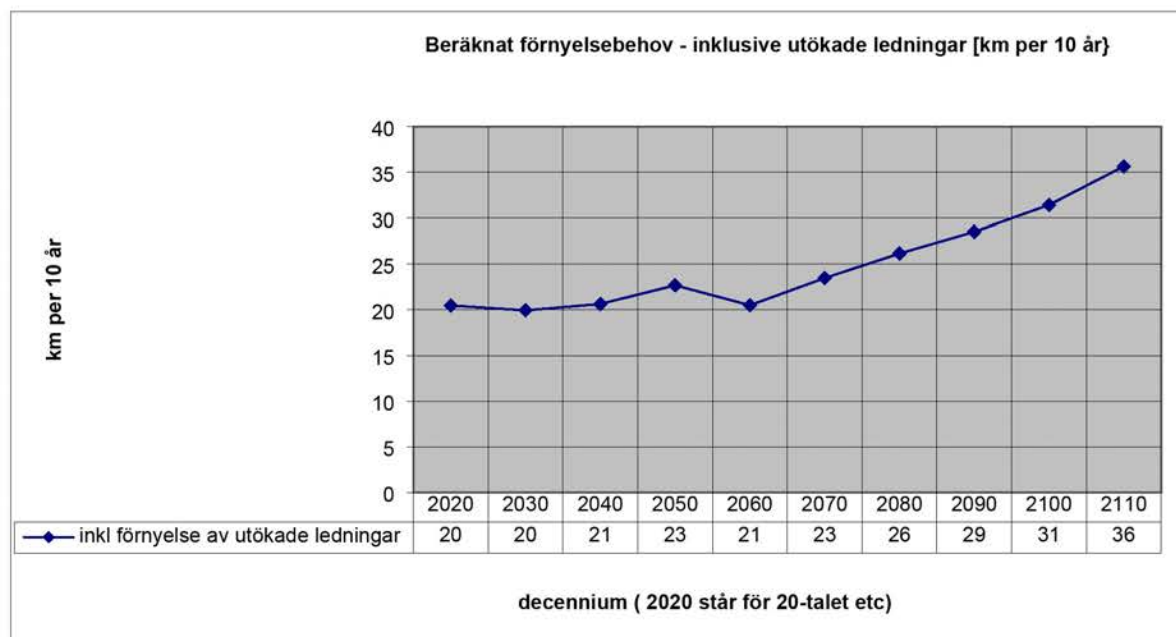


6. Strategiskt förnyelsebehov

Det strategiska behovet av förnyelse av ledningsnätet som presenteras nedan, är det framtagna teoretiska behovet enligt Svenskt Vattens beräkningsmallar för strategiskt förnyelsebehov. Mallarna grundar sig på ledningsnätets ålder, material, uppskattad planerad ledningsförnyelse och förnyelsebehov utöver status. Utöver status är den förnyelse som sker på grund av förtätning i centrumbebyggelse eller vid behov av utökad kapacitet. Mallarna har anpassats efter Kungälv kommuns förhållanden, förutsättningar och planer.

Vattenledningsnätets förnyelsebehov

För dricksvattennätet ligger det strategiska förnyelsebehovet på ca 2,0 km/år fram till 2040, då det behöver öka till ca 2,1 km/år. Vid beräkningen av behovet, är dels de ledningssträckor som kommunen planerar att utföra utöver status medräknade, dels utökningen av ledningsnätet på grund av utbyggnation de så kallade överföringsledningarna.



Figur 1. Visar det strategiska förnyelsebehovet för dricksvattennätet, kommande 100 åren.

Antaget är att befintligt ledningsnät byggs ut med 72 km och förnyelsetakten är 10 km, de närmsta 10 åren. Värdena är uppskattade utifrån de ledningsomläggningar och förnyelse som idag är inplanerade i och med utbyggnationerna till kustzon och kommande stadsutveckling. År 2050 – 2110 har det enbart antagits en utökad ledningslängd på 5 km/ decennium, vilket syns i Figur 1 där 2050 "lågpunkt" blir en tydligt "knäck" i grafen. Om andra värden antas kommer den "knäcken" mjukas ut.

Beräkningarna visar att förnyelsetakten i förhållande till dagens takt behöver öka. Kungälvs 5-års medelvärde ligger på 0,44% och en hållbar takt enligt Svenskt

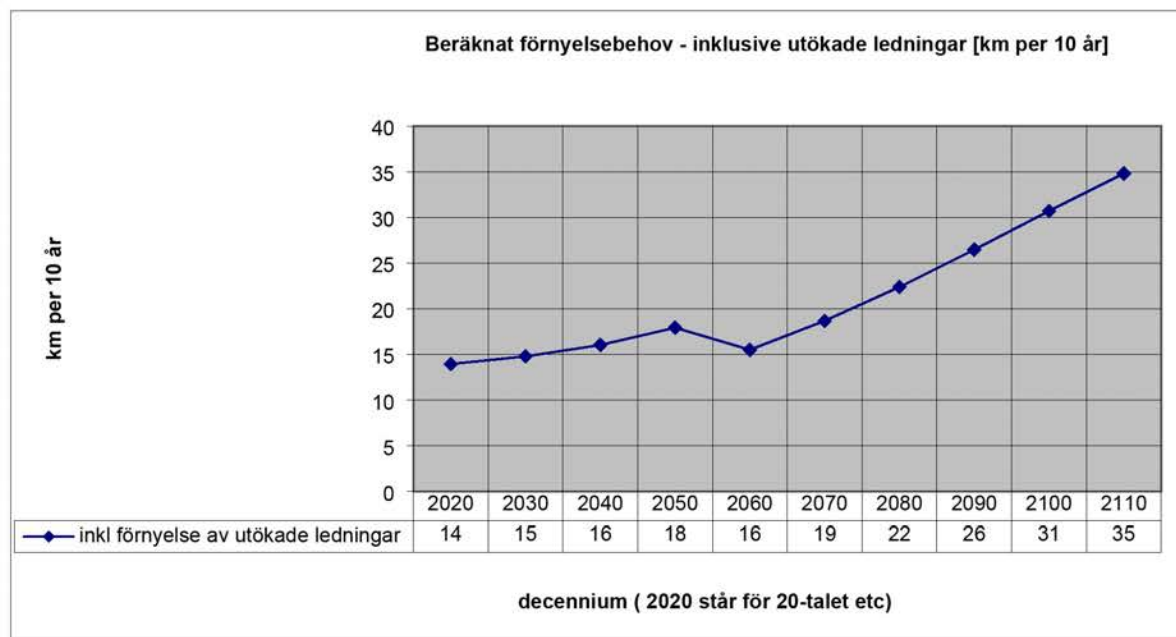


**KUNGÄLV
KOMMUN**

Vattens verktyg Hållbarhetsindex¹ ligger på 0,5 %. Enligt beräkningarna borde det strategiska målet för kommunens förnyelse för vattenledningsnätet ligga på ca 0,71% under 2020–2030. Vilket motsvarar en ledningslängd på ca 2 km/år.

Spillvattenledningsnätets förnyelsebehov

För spillvattenledningsnätet ligger det strategiska förnyelsebehovet på ca 1,4 km/år fram till 2030 då behovet ökar till 1,5 km/år. Vid beräkningen av behovet, är dels de ledningssträckor som kommunen planerar att utföra utöver status medräknade, dels utökningen av ledningsnätet på grund av nybyggnationer och överföringsledningarna till kustzon.



Figur 2. Visar spillvattenledningsnätets strategiska förnyelsebehov i km/decennium.

Antaget är att befintligt ledningsnät byggs ut med 72 km och förnyelsetakten är 10 km, de närmsta 10 åren. Värdena är uppskattade utifrån de ledningsomläggningar och förnyelse som idag är inplanerade i och med utbyggnationerna till kustzon och kommande stadsutveckling. År 2050 – 2110 har det enbart antagits en utökad ledningslängd på 5 km/decennium, vilket syns i Figur 2 där 2050 "lågpunkt" blir en tydligt "knäck" i grafen. Om andra värden antas kommer den "knäcken" mjukas ut.

Beräkningarna visar att förnyelsetakten i förhållande till dagens takt är tillfredsställande, men behöver bli mer stabil och kontinuerlig mellan olika år. Kungälvs 5-års medelvärde ligger på 0,56% och en hållbar takt enligt Svenskt Vattens verktyg Hållbarhetsindex¹ ligger på 0,6 %. Enligt beräkningarna borde det strategiska målet för kommunens förnyelse för spillvattenledningsnätet ligga på ca 0,57% under 2020–2030. Vilket motsvarar en ledningslängd på ca 1,4 km/år.

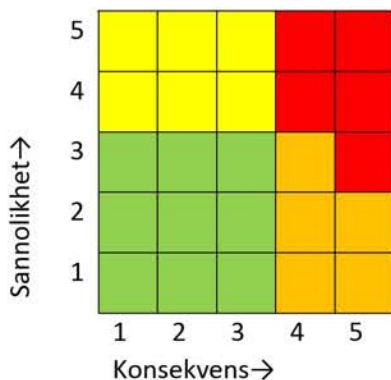
¹ Hållbarhetsindex är en årlig undersökning i Svenskt Vattens statistiksystem VASS som syftar till att lyfta det långsiktiga och strategiska perspektivet för VA-verksamheter. www.svensktvatten.se



**KUNGÄLV
KOMMUN**

7. Principer för prioritering

När reinvesteringar ska prioriteras mellan varandra krävs ett strukturerat arbetssätt för att undvika att prioriteringar endast genomförs där det är enklast eller där det upplevs som mest akut. När prioriteringen utförs ska ett riskbaserat angreppssätt användas, där även andra aspekter vägs in, se Figur 3 nedan.



Figur 3. Riskanalysmatris.

En risk definieras som en sannolikhet för en händelse sammanvägt med dess konsekvens. Hög sannolikhet och stor konsekvens innebär en hög risk, se Figur 3. Ju högre sannolikhet desto troligare att något händer, till exempel ledningar med många inträffade vattenläckor är sannolikhetsledning. Ju större konsekvens desto mer "kostar det" om något händer, till exempel ledningar i trafikerade gator som innebär trafikstörningar eller ledningar som ger många drabbade brukare vid haveri. En ledning med såväl stor sannolikhet som stor konsekvens blir således en riskledning. Exempelvis är en ledning med många inträffade läckor i en trafikerad väg en riskledning.

Tidigare har riskanalysen, dess tillhörande poängsättning och beräkningar utförts manuellt av arbetsgruppen för förnyelseplanering, men med den nya upphandlade förnyelseplansmodulen kommer detta i fortsättningen ske digitalt. Även åtgärdsplaneringen för aktuella ledningssträckor ska planeras och visualiseras i denna modul.

Nedanstående princip för prioritering av åtgärder för förnyelse på VA-ledningsnäten kommer att användas:

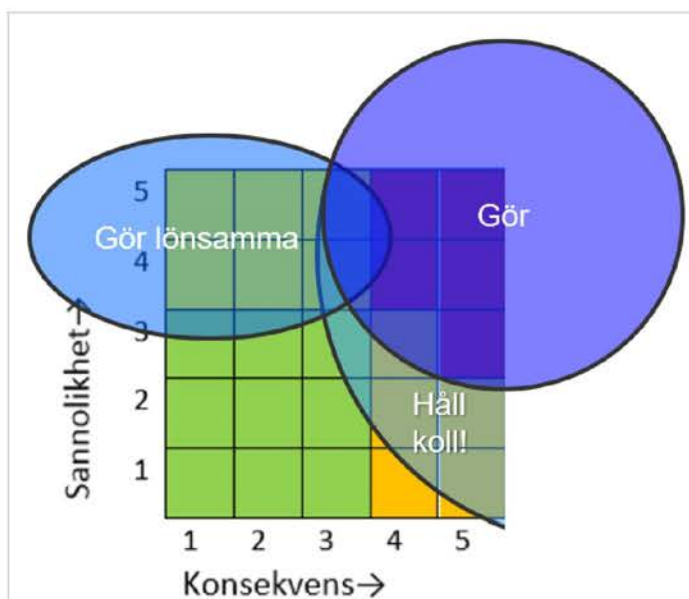
- Prioritet 1: Projekt som måste göras (politiska beslut, myndighetsbeslut)
- Prioritet 2: Projekt i områden som hamnar på rött i riskbedömningen
- Prioritet 3: Projekt i områden som hamnar på gult i riskbedömningen och som är kostnadseffektiva. Kostnadsnyttoanalysen bör göras med ett samhällsekonomiskt perspektiv och inte enbart titta på kostnader för VA.



Utöver prioriteringsklasserna ovan bevakas de projekt som ligger nära rött, särskilt de orange med hög konsekvens. Utökad utredning och inspektion kan hjälpa till att skatta sannolikheten för eventuell ledningskollaps eller stopp. I Figur 4 presenteras en förenklad bild av prioriteringen utifrån riskpoäng.

Samordningsmöjligheter och andra förändrade förutsättningar som till exempel nya infrastrukturprojekt kan också medföra att projekt som för tillfället ligger utanför prioriteringen kan vara motiverade att genomföra.

Konsekvensen är förhållandevis sett enklare att förutse än att skatta sannolikheten korrekt.



Figur 4. Förenklad bild som visar prioriteringen av projekten utifrån riskpoäng.

Prioritering av vattenledningsnätets förnyelse

Bedömningsparametrar som ger sannolikhetspoäng för en vattenledning är material, ålder, antal rörbrott/läcklagningar, eventuellt läckage, eventuella kvalitetsproblem eller andra driftstörningar.

Bedömningsgrunder som ger konsekvensenspoäng för en vattenledning är ledningens dimension, om den påverkar sjukhus, sjukhem, vårdcentral eller vattenkänslig industri, matarledning från vattenverk, råvattenledning, överföringsledning (ej dubblerad), ledning med fler än 100 brukare anslutna som drabbas eller då samma brukare drabbas återkommande av störning, under eller nära hus, nära och under vattendrag, under spår/viktiga vägar, stora sekundärskador, ledningar i innerstaden (påverkar handel, parkering och trafik) eller ledningar genom förorenad mark eller nära/under spillvattenledning.

När alla ledningar värderats utifrån sannolikhet och konsekvens kan en riskpoäng beräknas. Högst riskpoäng, får en ledning som har hög sannolikhet och hög konsekvens. Värdena för sannolikhet och konsekvens samt sammanlagd risk dokumenteras i VA-verksamhetens kartmodul, detta för att effektivisera arbetet med



förnyelse, men även för att kunna visualisera prioriteringen. Ledningar med hög risk kommer vara prioriterade för åtgärd.

Prioritering av spillvattenledningsnätets förnyelse

Bedömningsparametrar som ger sannolikhetspoäng för en spillvattenledning är status på ledningarna, förekomst av bräddning, tillskottsvatten (som tros bero av ledningskondition), källaröversvämning, annan eller återkommande driftstörning och ledningens material.

Bedömningsparametrar som ger konsekvensens poäng för en spillvattenledning är ledningens dimension, risk för att spillvatten påverkar på råvattentäkt, under eller nära hus, nära och under vattendrag, under spår/viktiga vägar, samma brukare drabbas återkommande av störning, nära samhällsviktiga anläggningar och ledning som ligger djupt.

När alla ledningar värderats utifrån sannolikhet och konsekvens kan en riskpoäng beräknas. Högst riskpoäng, får en ledning som har hög sannolikhet och hög konsekvens. Värdena för sannolikhet och konsekvens samt sammanlagd risk dokumenteras i VA-verksamhetens kartmodul, detta för att effektivisera arbetet med förnyelse, men även för att kunna visualisera prioriteringen. Ledningar med hög risk kommer vara prioriterade för åtgärd.

Prioritering av dagvattenledningsnätets förnyelse

För dagvattennätet har ingen djupare analys genomförts ännu. Behovet bedöms som mindre än för spillvatten och dricksvattennätet. Förvaltningen kommer att arbeta in mer analyser av dagvattennätet på sikt. Vid prioritering av förnyelse kommer samma metodik användas för dagvattnet som för övriga ledningsslag.

8. Levandegöra

Riktlinjen kommuniceras via kommunens hemsida. Medarbetare, chefer och förtroendevalda ska ha god kännedom om den fastställda riktlinjen. Relevanta mål eller nyckeltal tas fram och följs upp årligen i sektorns verksamhetsplan.

9. Uppföljning

Denna riktlinje skall omprövas varje mandatperiod och när förutsättningar i kommunen eller omvärlden förändras på ett sätt som motiverar det.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Ida Andersson

2023-05-19

Samråd Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem och vattenverk, Marstrand 5:39 m.fl. (Dnr KS2019/1311-23)

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-13 om positivt planbesked KS §415/2013. Planarbete inleddes och detaljplanen antogs 2017-11-09. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen 2018-10-25. Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2019-02-22 att inte ge prövningstillstånd och kommunens beslut om antagande blev slutligt upphävt.

Kommunstyrelsen fattade beslut 2019-10-09 om att inleda ett nytt planarbete för kurbad, hotell och vandrarhem KS§333/2019.

Detaljplanen syftar till att säkerställa områdets höga kulturhistoriska värden samtidigt som befintliga verksamheter i form av hotell och vattenverk ges möjlighet att kompletteras och utvecklas. Utformning av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader säkerställs med varsamhetsbestämmelser. Nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till miljön.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att skydda både befintliga och nyttillkommande byggnader mot stigande vattennivåer genom att uppföra ett högvattenskydd.

Detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten. Planen kan innebära en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhörande planen har tagits fram.

Förvaltningens förslag till beslut är att detaljplanen godkänns för samråd enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) kap.5 § 11.

Juridisk bedömning

Detaljplanen har tagits fram enligt plan och bygglagen, PBL (SFS 2010:900). Planen handläggs med utökat förfarande.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-13 om positivt planbesked KS §415/2013. Planarbete inleddes och detaljplanen antogs 2017-11-09. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen 2018-10-25. Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2019-02-22 att inte ge prövningstillstånd och kommunens beslut om antagande blev slutligt upphävt.

Kommunstyrelsen fattade beslut 2019-10-09 om att inleda ett nytt planarbete för kurbad, hotell och vandrarhem KS§333/2019.

Detaljplanen syftar till att säkerställa områdets höga kulturhistoriska värden samtidigt som befintliga verksamheter i form av hotell och vattenverk ges möjlighet att kompletteras och utvecklas. Utformning av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader säkerställs med varsamhetsbestämmelser. Nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till miljön.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att skydda både befintliga och nytillkommande byggnader mot stigande vattennivåer genom att uppföra ett högvattenskydd.

Planförslaget

Detaljplanen ger möjlighet till uppförande av ett nytt kallbadhus i planområdets norra del. Det nya kallbadet föreslås placeras på den plats där det historiskt tidigare har funnits ett kallbad. Byggnaden ska utformas med stor hänsyn till kulturmiljön och på sådant sätt att påverkan på vattenområdets naturvärden med ålgräs blir så liten som möjligt.

För Societetshuset justeras byggrätten för att möjliggöra återställandet av de balkonger som tidigare fanns utmed fasadens södra sida.

För Kurhotellet innebär planförslagen enbart mindre justeringar av byggrätten för den aktuella byggnaden/verksamheten. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens utformning säkerställs med varsamhetsbestämmelser.

På den nuvarande tennisbanan redovisas en flexibel byggrätt för ett vandrarhem, centrumverksamhet och teknisk anläggning vattenverk. Vattenverket ges möjlighet att utvecklas genom om- och tillbyggnad.

Som skydd för både befintliga och nytillkommande byggnader mot stigande vattennivåer lämnas möjlighet att uppföra ett högvattenskydd.

Bedömning

Detaljplanen är, med avseende på lokaliseringen på Marstrandsön och de riksintressen som gäller inom planområdet, av betydande intresse för allmänheten.

Planen kan innebära en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhörande planen har tagits fram. I miljökonsekvensbeskrivningen har planen i relation till följande frågor belysts: marina naturvärden, miljö kvalitetsnormer vatten, riksintresse naturvård, riksintresse friluftsliv, strandskydd, vattenverksamhet, förorenade sediment och risk för översvämning/geotekniska åtgärder. Bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte medför några större konsekvenser för riksintressen eller övriga intressen. Påverkan på den marina miljön och strandskyddet bedöms vara liten men konsekvensen blir måttlig med hänsyn till platsens höga naturvärden (ålgräs).

Förvaltningens förslag till beslut är att detaljplanen godkänns för samråd enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) kap.5 § 11.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Planförslaget bedöms inte gå emot något av de strategiska målen eller resultatmålen.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Agenda 2030 bedöms inte vara relevant då större delen av de delmål som Agenda 2030 behandlar rör åtgärder på en högre nivå än aktuellt ärende.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan (ÖP2010) och näringslivsstrategi för Kungälv kommun 2035. Näringslivsstrategin lyfter fram att genom samhällsplanering ska befintliga företag ges förutsättningar att stanna kvar och utveckla sin verksamhet.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Planförslaget möjliggör en utvidgning av den befintliga hotellverksamheten och ger därmed förutsättningar till verksamheten att utvecklas vilket är positivt för näringslivet på Marstrand.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Detaljplanarbetet resurssätts med de interna resurser och externa konsulter för att ta fram underlag och planförslag.

Ekonomisk bedömning

Detaljplanarbetet betalas till 50% av exploatören och till 50% av kommunen. finansieras av exploatör och kommun.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören för som bland annat styr medfinansieringsersättning för infrastruktur, kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som med anledning av exploateringen krävs inom allmän plats och kvartersmark och parkeringsfriköp.

Kommunen ska bygga ut och äga allmän platsmark och VA-ledningar inom planområdet, vilket avses bekostas av kommunen och exploatören enligt exploateringsavtal.

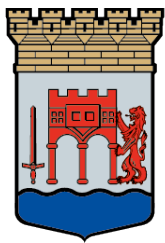
Förslag till beslut

1. *Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem och vattenverk, Marstrand 5:39 m.fl. i Kungälv kommun* godkänns för samråd enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) kap.5 § 11.
2. Genomförandet av *Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem och vattenverk, Marstrand 5:39 m.fl.* bedöms innebära en risk för betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap 33b-34§§ och miljöbalken 6 kap 5-7 §§.

Fredric Arpfjord
Verksamhetschef planering och myndighet

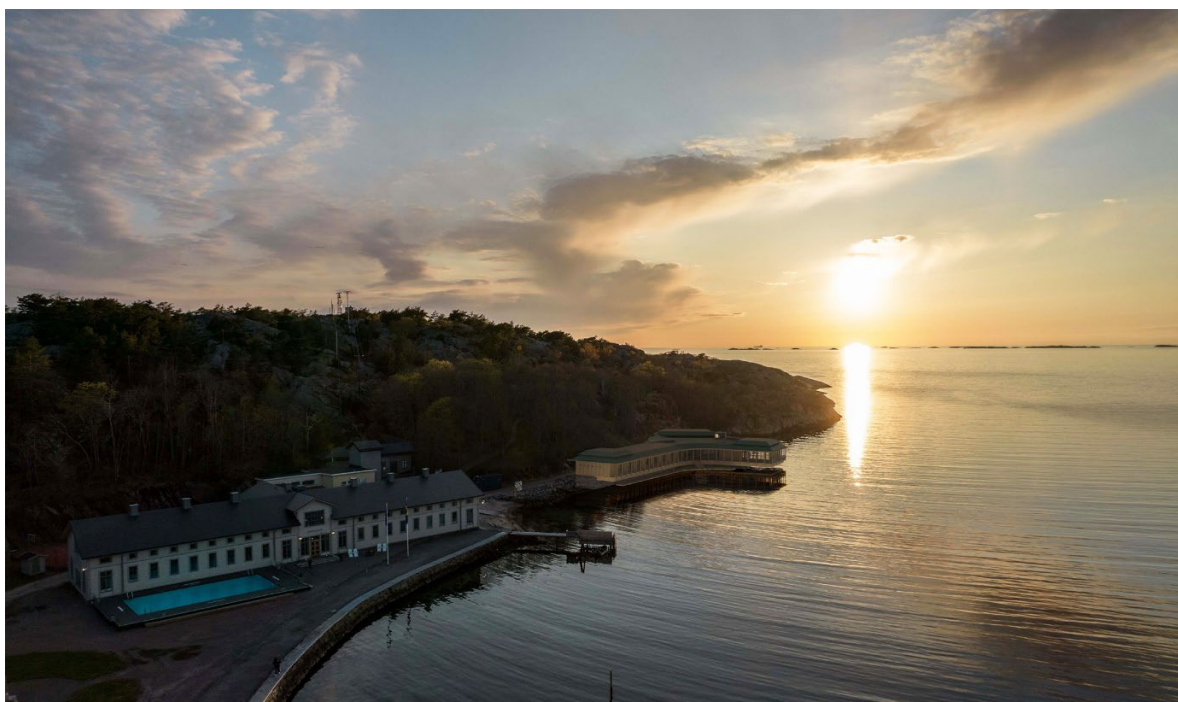
Anders Holm
Sektorchef samhälle och utveckling

Expedieras till: claes-goran.nilsson@nilhome.com
Gunilla Carlsson Gremner, Plan/Samhälle och utveckling
Anna Hedlin, Plan/Samhälle och utveckling
Ann-Sofie Sjögren, Kart och mark/Samhälle och utveckling
Ida Andersson, Plan/Samhälle och utveckling
Amanda Staf, Projektenheten/Samhälle och utveckling
Fredric Arpfjord, Planering och myndighet/Samhälle och utveckling



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Samrådshandling
Ärende: KS2019/1311
2023-05-19



Planbeskrivning

Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem, vattenverk

Marstrand 5:39 m.fl.

På Marstrand, Kungälv kommun

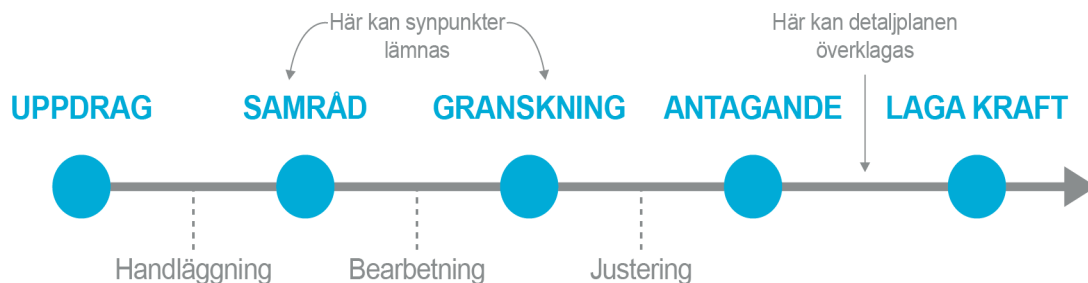
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

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

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



1. UPPDRAG

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

2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter.

Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Planbeskrivning – Samrådshandling
Kungälv kommun
Ärende KS2019/1311

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANPROCESSEN.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN.....	2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE.....	2
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
INLEDNING	6
DETALJPLANENS SYFTE.....	6
GEOGRAFISKT LÄGE.....	6
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	7
ÄRENDEINFORMATION.....	7
GENOMFÖRANDETID	8
PLANFÖRSLAG.....	9
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	9
ALLMÄN PLATS.....	9
KVARTERSMARK	12
VATTENOMRÅDE.....	20
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	21
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	21
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS	22
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK.....	22
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR	26
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	26
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER.....	29
TEKNISKA FRÅGOR	29
EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	31
PLANERINGSUNDERLAG.....	33
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	33
UTREDNINGAR.....	33
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	34
KOMMUNALA	34

Planbeskrivning – Samrådshandling
Kungälv kommun
Ärende KS2019/1311

RIKSINTRESSEN	35
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	36
MILJÖKVALITETSNORMER	36
NATUR.....	36
MILJÖ	37
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	38
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	39
KULTURMILJÖ.....	39
FYSISK MILJÖ.....	43
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR	44
SERVICE	45
TRAFIK	45
TEKNIK	45
KONSEKVENSER	47
RIKSINTRESSEN	47
MILJÖKVALITETSNORMER	48
NATUR.....	48
MILJÖ	48
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	49
KULTURMILJÖ.....	49
FYSISK MILJÖ.....	50
SOCIALA KONSEKVENSER.....	50
TRAFIK	51
MEDVERKANDE	52

INLEDNING

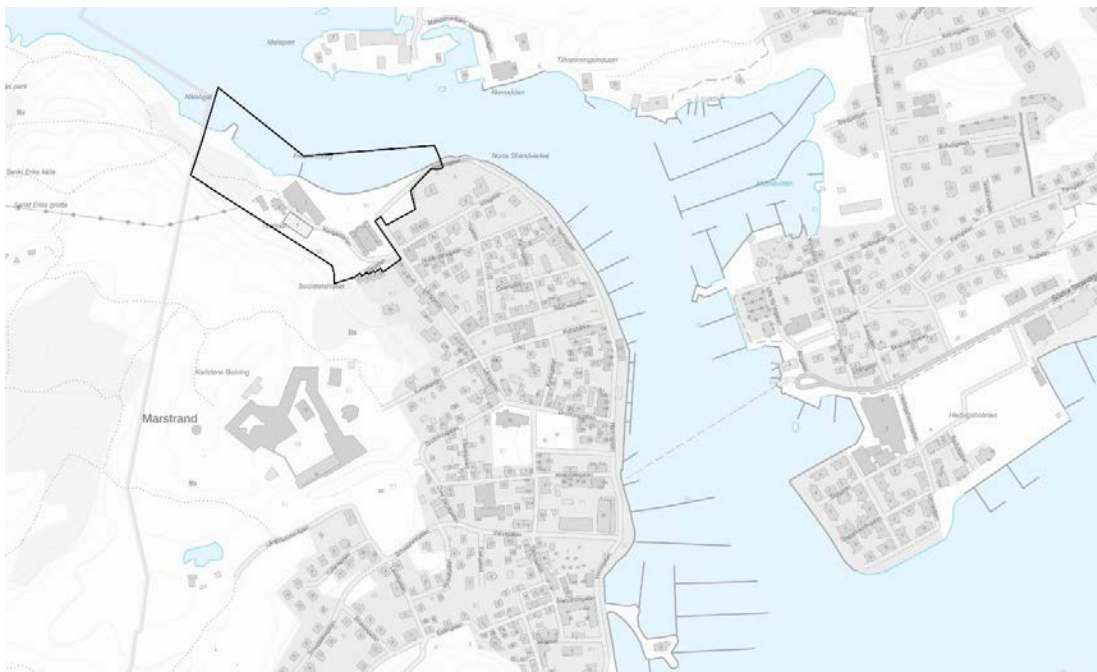
DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att säkerställa områdets höga kulturhistoriska värden samtidigt som befintliga verksamheter i form av hotell och vattenverk ges möjlighet att kompletteras och utvecklas. Utformning av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader säkerställs med varsamhetsbestämmelser. Nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till miljön.

Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att skydda både befintliga och nyttillkommande byggnader mot stigande vattennivåer genom att uppföra ett högvattenskydd. Allmänhetens tillträde säkerställs genom att Kungsplan samt gator redovisas som allmän plats.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet är beläget på nordsidan av Marstrandsön och omfattar området kring Kungsplan, inklusive Marstrands Kurhotell och Societetshuset. Förutom området kring befintliga byggnader inrymmer planområdet angränsande lövskogklädda sluttningar samt en del av strandzonen norr om Kurhotellet.



Planområdets läge i Marstrand

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN



Fastigheter inom planområdet

Planområdet har en areal på ca 3,2 ha. Av denna yta utgör ca 1,1 ha vattenområde. Fastigheterna Marstrand 5:19, 5:1, 11:1 och 11:3 ägs av Kungälv kommun. Del av Marstrand 11:3 ligger under mark, under fastigheten Marstrand 5:39. Fastigheten 11:1 är upplåten med tomträtt. Fastigheten Marstrand 5:39 ägs av Marstrands Kulturfastighet AB. Fastigheten Marstrand 13:1 ägs av Societetshuset Fastighet i Marstrand AB.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	tredje kvartalet 2023
Granskning	andra kvartalet 2024
Antagande	tredje kvartalet 2024

Genomförande av planen beräknas påbörjas tredje kvartalet 2024.

PLANHANDLINGAR

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

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2019. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är tio år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen ger möjlighet till uppförande av ett nytt kallbadhus i planområdets norra del. Det nya kallbadet föreslås placeras på den plats där det historiskt tidigare har funnits ett kallbad. Byggnaden ska utformas med stor hänsyn till kulturmiljön och på sådant sätt att påverkan på vattenområdets naturvärden med ålgräs blir så liten som möjligt.

För Societetshuset justeras byggrätten för att möjliggöra återställandet av de balkonger som tidigare fanns utmed fasadens södra sida.

För Kurhotellet innebär planförslagen enbart mindre justeringar av byggrätten för den aktuella byggnaden/verksamheten. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens utformning säkerställs med varsamhetsbestämmelser.

På den nuvarande tennisbanan redovisas en byggrätt för ett vandrarhem alternativt för annan typ av verksamhet med centrumfunktioner. Vattenverket ges möjlighet att utvecklas genom om- och tillbyggnad.

Som skydd för både befintliga och nytillkommande byggnader mot stigande vattennivåer lämnas möjlighet att uppföra ett högvattenskydd.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet och ansvarar för skötsel och drift av denna. Den allmänna platsen utgörs av TORG vid Kungsplan samt GATA fram till områdets byggnader. Slutningen i områdets västra del regleras som NATUR respektive PARK.

TRAFIK

Biltrafik samt gång- och cykeltrafik

Den befintliga gatan från Långgatan i öster fram till Kurhotellet och vattenverket planläggs som lokalgata. Lokalgatan förlängs fram till det nya kallbadhuset, med en bredd av ca 3 meter. Möjlighet till en mindre vändplats säkerställs framför den nya byggnaden.

Parkering, leveranser

Parkeringsbehovet för tillkommande verksamheter är enligt nu gällande parkeringsnorm 26 platser för kallbadhuset (8+18 för besök) och 14 platser för vandrarhem. Parkering för besökande till Marstrandsön samordnas på Koön genom parkeringsfriköp.

Vid eventuella ändringar av befintliga byggnader inom planen kommer det i bygglovställen krav på antal parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm.

Godstransporter till Marstrandsön sker via färjan till Marstrand. Möjlighet till leveranser sker längs med lokalgatan som angör samtliga byggnader inom planområdet.

TORG

Kungsplan och stråket längs kajen är viktiga platser för lek och rekreation och föreslås även i framtiden bevaras som en öppen yta med grus och/eller markbeläggning i natursten. Illustrationskartan ger exempel på hur området med gräs i den södra delen kan rustas upp och ges en mera parkbetonad utformning. Syftet är att kunna ge Kungsplan en mer tilltalande och flexibel användning.

Placering av eventuella mindre byggnader i form av allmänna servicebyggnader eller pumphus prövas i bygglov. Tillkommande byggnader inom Kungsplan ska placeras och utformas med särskild hänsyn till kulturmiljön.

För att skydda både Kungsplan och angränsande byggnader från höga vattenstånd kommer på sikt ett högvattenskydd behöva uppföras. Skyddet kommer att påverka både den nuvarande öppna karaktären och hur ytan kan användas.

NATUR

Sluttningen i områdets västra del utgörs av en bergsbrant bevuxen med lövskog av delvis parkartad karaktär. I området finns en gångstig som leder vidare ut till naturreservatet på Marstrandsön. Sluttningen bevaras med nuvarande karaktär.

Vid Kurhotellets norra gavel finns en ramp som används för upptagning och iläggning av jollar, en så kallad slip. Området bibehålls som en tilläggsplats för jollar. I anslutning till slipen finns en mindre sandstrand som är möjlig att använda för bad. I anslutning till Kurhotellet finns även en träbrygga som kan utnyttjas för bad. Strandzonen nordväst om Kurhotellet utgör i övrigt erosionskydd i form av sprängsten.



Gångstig



Slip och minde sandstrand

PARK

Nedre delen av sluttningen i områdets västra del utgörs i anslutning till Societetshuset av en klippt gräsmatta. Denna del av sluttningen redovisas som park.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Söder om den föreslagna besöksanläggningen för kallbadhus består naturområdet mestadels av berg i dagen. Marken är kuperad och det innebär att ytvattnet kommer att rinna ner för berget mot lokalgatan och kallbadhuset. För att säkerställa tillgängligheten på lokalgatan vid regn och skyfall föreslås ett avskärande dike längs med förlängningen av lokalgatan, inom markanvändningen GATA₁. Diket utformas med fördel som ett makadamdike som fångar upp ytavrinningen från lokalgatan och dimensioneras så att det även har kapaciteten att avleda ett skyfall.

Lokalgatan och torg ska utformas och höjdsättas för att säkerställa avrinning vid regn, kraftiga skyfall och höga flöden.

Befintligt dagvattensystem behöver utökas för att kunna ta emot dagvatten från föreslagen kvartersmark på den nuvarande tennisbanan.

När högvattenskyddet är utbyggt och det är höga havsnivåer, kommer dagvattnet behöva pumpas ut i recipient. Placering av dagvattenpumpstation föreslås placeras intill befintlig pumpstation för spillvatten på Kungsplan.

HÖGVATTENSKYDD

Marknivån vid Kungsplan ligger på nivåer kring +1,6 m närmast kajkanten. Kurhotellet är uppfört på en stensockel och bottenvåningens golv ligger på nivån ca +2,3. Societetshuset har en högre sockel och bottenvåningens golv ligger på nivån ca +4,0. I området finns även vattenverket vars golvnivå ligger något över Kurhotellets. Byggnaderna är i nuläget inte akut hotade av inträngande vatten vid höga vattenstånd. I takt med att havsnivån höjs på grund av klimatförändringar ökar risken för att de lägre belägna delarna av planområdet översvämmas samt att vatten tränger in i byggnader.

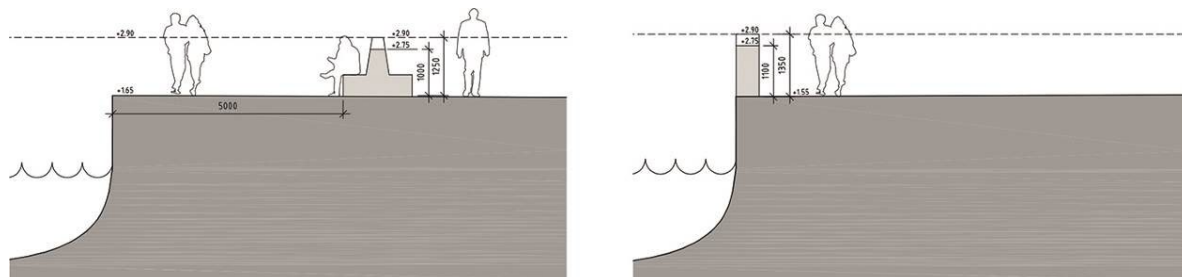
I direkt anslutning till Kurhotellet föreslås en byggrätt för tillfällig vistelse/centrum/teknisk anläggning. Utformning av byggnaden måste ske med stor hänsyn till kulturmiljön. Om rekommendationerna i länsstyrelsens underlag *stigande vatten* ska följas bör marken i anslutning till byggnaderna höjas till en nivå över +3 m. Detta skulle få stora negativa konsekvenser för kulturmiljön och är även svårt att lösa både tekniskt och estetiskt i anslutning till främst Kurhotellet och vattenverket. Viss höjning av marknivån kan övervägas för att få en bättre säkerhetsmarginal mot höga vattenstånd. En större höjning av marknivån bedöms dock inte vara lämplig med hänsyn till kulturmiljön.

Vid en sammanvägning av möjliga åtgärder för att skydda både befintliga och nya byggnader har den mest lämpliga åtgärden bedömts vara att på sikt uppföra ett högvattenskydd. Hur kulturmiljön i Marstrand som helhet skall skyddas mot höga vattenstånd har ännu inte utretts. Framtida studier av placering och utformning av ett skydd kan därför komma att påverka hur detta skall lösas även inom planområdet. Det kan t ex vara av såväl praktiska som stadsbildsmässiga skäl till att högvattenskyddet utformas på ett enhetligt sätt.

Hur kajkanten är grundlagd och konstruerad finns inte närmare dokumenterat. Den geotekniska utredningen pekar på att det i framtiden kan uppstå problem med erosion av kajen när denna i ökad utsträckning kommer att utsättas för vågornas kraft vid höga vattenstånd. Det kan därför bli aktuellt att nuvarande kajkant behöver stärkas och/eller ersättas.

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ett högvattenskydd placerat i anslutning till kajkanten och strandlinjen. På plankartan redovisas en zon där skydd får uppföras. Exakt placering och utformning av skyddet regleras inte. Syftet är att ge möjlighet att kunna studera lämplig utformning och placering närmare i samband med genomförandet. Under detaljplanens genomförandetid på 10 år bedöms höjningen av havets medelvattenstånd inte vara av sådan omfattning att det bedöms utlösa ett akut behov av skyddsåtgärder.

På illustrationskartan ges ett exempel på utformning med ett högvattenskydd placerat ca 5 m från kajkanten utmed Kungsplan. Placeringen ger möjlighet att promenera utmed kajen och ha direkt visuell kontakt med havsytan. Längre väster ut är avståndet mellan Kurhotellet och kajkanten litet och skyddet behöver därför förläggas till kajkanten/strandlinjen. Hur skyddet skall gestaltas får prövas närmare i samband med detaljprojektering. Figuren nedan visar ett exempel där högvattenskyddet utformas som en långsgående soffa i öster samt som en mur i väster. Möjlighet finns att bygga ut skyddet etappvis och höja överkanten i takt med att havsnivån stiger.



Exempel på utformning av skydd

Högvattenskyddet ska utformas och projekteras med hänsyn till geotekniska förhållanden, speciellt så att den tillkommande lasten från högvattenskyddet inte äventyrar stabilitetsförhållandena i området.

Den befintliga kajens utformning och grundläggning är inte kända och det har därför inte varit möjligt att helt avgöra eventuella åtgärder för att området ska klara av ett högvattentillstånd. Troligtvis består befintlig kaj av så genomsläppligt material att vatten kan tränga igenom. Om en skyddande barriär för högvatten utförs så kan det ändå finnas risk att vattennivån stiger innanför barriären, om inte en helt tät skärm/slits utförs. I projekteringsskedet rekommenderas kompletterande undersökningar av jordens egenskaper i området för att kunna optimera och dimensionera grundläggningarna.

Backventiler bör användas i änden på vattenledningar som mynnar i havsviken, för att förhindra att vatten dämmer upp uppströms vid höga vattenstånd. När översvämningsskyddet har installerats bör dagvattnet omhändertas med hjälp av pumpning vid höga vattenstånd då avledning via självfall inte är möjligt.

KVARTERSMARK

SOCIETETSHUSET

Societetshuset omfattas av markanvändningen tillfällig vistelse. Planförslaget innebär att byggrätten justeras från gällande plan för att möjliggöra återuppförandet av den ursprungliga verandan i två våningar på södra sidan.

Societetshuset har sedan byggnaden uppförts främst använts under sommarhalvåret för festligheter och evenemang av olika slag. Huset avses byggas om till hotell och restaurang med verksamhet året runt. Idag finns dock begränsade möjligheter att bygga hotellrum. För att ge möjlighet att uppföra hotellrum föreslås den indragna andra våningen byggas ut över första våningens tak fram till första våningens väggliv på byggnadens båda långsidor. På kortsidorna flyttas vägglivet fram i båda våningsplanen mellan de tre risaliterna. Hela fasadmotivet flyttas med och återuppförs lika befintligt utseende. Taket byggs samman med befintligt tak och bildar en ny något flackare takvinkel. I den nya delen byggs hotellrum. På södra sidan möjliggör planen för återuppförande av den ursprungliga verandan i två våningar. På norra sidan planeras befintlig inbyggnad av verandans övre del att rivas. Ursprungligt utseende har varit vägledande för föreslagen ändring av exteriören.

Planbeskrivning – Samrådshandling
Kungälv kommun
Ärende KS2019/1311



Societetshuset. Befintligt utseende, fasad mot öster



Förslag blivande utseende. Fotomontage Okidoki arkitekter.

Planbeskrivning – Samrådshandling
Kungälv kommun
Ärende KS2019/1311

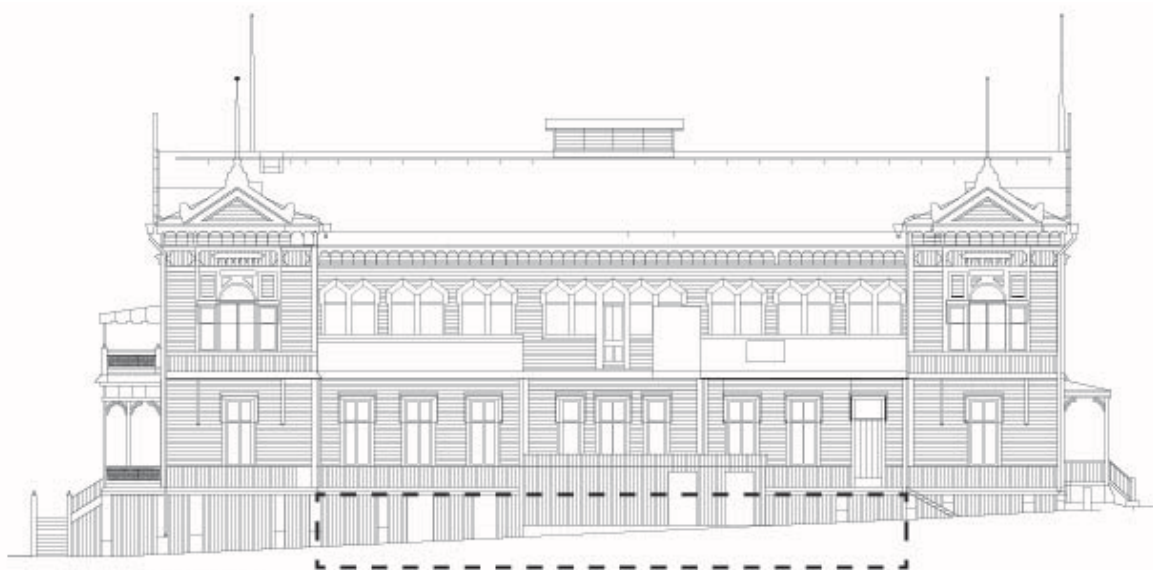


Befintligt utseende, fasad mot söder.



*Förslag blivande utseende med utflyttat väggliv och återuppförd veranda.
Fotomontage Okidoki arkitekter.*

Detaljplanen medger en tillbyggnad av källarvåningen med teknikutrymmen mellan de båda utskjutande hörntornen vid den sydvästra sidan. Högsta tillåtna höjd på tillbyggnadens är nederkant den längsgående vattbrädan som avgränsar träfasaden från sockeln, se figur nedan. Befintliga tillbyggnader utmed fasaden ger ett brokigt intryck och syftet är att kunna ersätta detta med en ny mer enhetlig byggnad som också blir lägre än de befintliga. Tillbyggnaden bör utformas på ett sätt som visuellt inte konkurrerar med Societetshusets exteriör.



Tillbyggnad med teknikutrymmen

Societetshusets kulturvärden är skyddade genom byggnadsminnesförklaringen och dess regelverk. Detaljplanen anger att byggnaden inte får rivras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ovan redovisade förslag till ombyggnader bedöms uppfylla dessa krav och bedöms ta tillvara byggnadens kulturhistoriska värde på ett tillfredsställande sätt.

För exteriören bör gälla att underhållsåtgärder skall utföras med material och metoder lika ursprungliga och att färgsättning bör ske utifrån originalfärgsättning eller en färgsättning som bedöms kulturhistoriskt riktig. Fasadens originalsnickrier, fönster och dörrar bör så långt som möjligt bevaras och vid behov ersättas med nytillverkade lika original.

MARSTRANDS KURHOTELL

Marstrands Kurhotell är en byggnad som genom sin historia och välbevarade exteriör bedöms som särskilt värdefull enligt PBL 8:13. Till skydd för byggnaden har rivningsförbud införts. Detaljplanen anger markanvändningen tillfällig vistelse. Byggrätten är anpassad efter den befintliga byggnaden. På framsidan av byggnad ligger en befintlig simbassäng.



Marstrands Kurhotell

Byggnadens exteriör skyddas från förvanskning genom varsamhetsbestämmelser. Underhållsåtgärder skall utföras med material och metoder lika ursprungliga och färgsättning bör ske utifrån originalfärgsättning eller en färgsättning som bedöms som tidstypiskt. Fasadens originalsnickrier bör så långt möjligt bevaras och vid behov ersättas med nyillverkade lika original. Fönster och dörrar bör utformas lika original vad gäller material, dimensioner, profilering etc. Takets nuvarande utseende bör i stort bevaras. I övrigt bör exteriörens ursprungliga utseende vara vägledande vid eventuella ändringar.

För interiören bör gälla att ändringar av planlösning genomförs med utgångspunkt i den övergripande strukturen samt att ändringar genomförs med varsamhet.

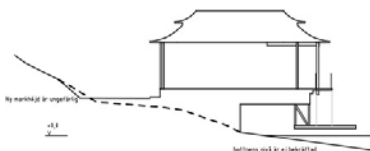
KALLBADHUS

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra ett nytt kallbadhus på platsen för ett tidigare kallbad. Byggnaden är grundlagd vid strandlinjen på befintlig mark samt har en del som får kraga ut över vattenområdet. På plankartan redovisas delen på mark med beteckningen R₁ och delen som får kraga ut över vattenområdet med beteckningen (R₁).

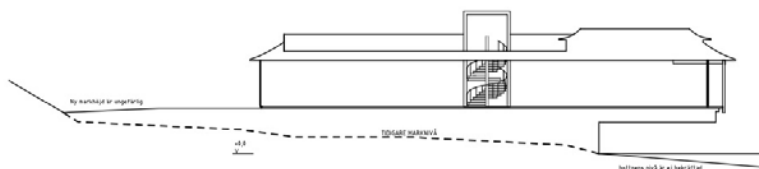


Exempel på utformning. Okidoki Arkitekter AB

Med hänsyn till stadsbild och områdets kulturmiljövärden är det av vikt att byggnaden ges en omsorgsfull utformning anpassad till platsens förutsättningar. Gestaltningen regleras med höjd- och utformningsbestämmelser. Bestämmelserna anger att fasader huvudsakligen ska vara av trä och att taket ska utformas som ett pagodtak. Takterrass får uppföras. Med pagodtak avses tak utformat med motsvarande karaktär som redovisas i illustrationen ovan. Byggnaden ska utformas med hänsyn till risk för inträngande vatten genom att färdigt golv läggs på nivån lägst +2,9 meter samt att byggnadsdelar under denna nivå utformas med vattentät konstruktion. Översvämningsskydd för entréer ska ordnas till minst +2,9 m.



Sektion genom pagodtak
Okidoki Arkitekter AB



Sektion genom takterrass, trapphus samt pagodtak

Den del av byggnaden som kragar ut över vattenområdet får anläggas på nivån lägst +1,8 meter. I anslutning till byggnaden får en brygga infäst i byggnadens konstruktion uppföras. Bryggan får inte grundläggas i vattenområdet eller utföras som en flytande konstruktion.



Exempel på utformning. Okidoki Arkitekter AB

I området för kallbadet sluttar berget relativt kraftig och jordlagren blir snabbt djupa utanför befintlig strandlinje. Eftersom den innersta delen av bottenplattan troligtvis är belägen nära berg, så förekommer risk att skadliga differenssättningar kan uppstå om inte den yttre delen även grundläggs ned till berg eller fast botten. Byggnaden bör grundläggas på pålar/plintar. Alternativet är att muddra alla massor och återfylla med sprängstensfyllning ner till fast berg. Föreslagen utformning innebär omfattande grundläggning, med stora dragkrafter, i berg. Vid slutlig utformning behöver dessa krafter hanteras.

VANDRARHEM/TEKNISK ANLÄGGNING

På platsen för den nuvarande tennisbanan möjliggörs markanvändningarna tillfällig vistelse, centrum och teknisk anläggning: vattenverk. Syftet är att uppföra ett nytt vandrarhem alternativt en byggnad med andra centrumfunktioner. När tomträtten för tennisplan upphör (2036) kan det även vara aktuellt med utbyggnad av vattenverket och planförslaget möjliggör därför även markanvändning teknisk anläggning.

Utformningsbestämmelserna i planförslaget är anpassade efter byggnation av ett vandrarhem. Bestämmelserna anger att byggnaden ska uppföras som två sammanbyggda volymer för att bryta ner skalan och anpassa höjden mot det intilliggande Kurhotellet. Närmast denna får byggnaden uppföras i två våningar, medan tre våningar medges mot den bakomliggande slutningen. Byggnadens fönster skall ges stående proportioner som en anpassning till kulturmiljön. Fasader skall vara av trä och tak skall utformas som sadeltak. Ett vandrarhem bedöms kunna inrymma ca 180 bäddar. Med hänsyn till trafiksäkerhet vid den smala, angränsande gatan ska entréer mot denna utföras indragna från fasadliv så att utåtgående dörrar inte slår ut över vägbanan.



Vandrarhemmet och Kurhotellet. Utformningsstudie. Okidoki Arkitekter AB

VATTENVERKET

Planförslaget möjliggör användningarna teknisk anläggning: vattenverk och teknisk anläggning: transformatorstation för den befintliga anläggningen. Planförslaget möjliggör en flexibel byggrätt inom fastigheten för att säkerställa vattenverkets framtida behov av utbyggnad av anläggningen.

I anslutning till vattenverket ligger en befintlig förrådsbyggnad. Denna får rivras om marken behöver tas i anspråk för utbyggnad av vattenverket. Byggnaden ingår i kulturmiljön och så länge byggnaden finns kvar bör exteriör underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden bör inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.



Vattenverket till vänster i bilden och förrådsbyggnaden till höger

ÖVERSVÄMNINGSSKYDD

I områdets norra del föreslås ett nytt Kallbad. Höjdsättning och placering av byggnaden är även den känslig med hänsyn till kulturmiljön. Med hänsyn till risk för höga vattennivåer ska byggnad-

dens utformas med vattentät konstruktion under nivån +2,9 meter. Översvämningsskydd för entréer ska ordnas till minst denna nivå. På så sätt minska risken för inträngande vatten vid höga vattenstånd. En högre höjd bedöms innebära allt för stora ingrepp och uppfyllnader i marken med hänsyn till såväl angränsande naturmark som kulturmiljön. Kallbadets grundkonstruktion utförs så att den kan utgöra en del av ett framtida högvattenskydd.

DAGVATTENHANTERING

I anslutning till den nuvarande tennisbanan avslutas naturmarken med en brant utsprängd bergvägg. För att förhindra att dagvatten forsar okontrollerat ner längs med hela bergväggen och skadar tennisbanan eller framtida byggnader är det lämpligt att uppföra en låg mur på kanten av berget. Muren behöver vara tät och fungera som en avskärmade barriär som leder dagvattnet vidare ner för berget till ett dike. Murens exakta läge och höjd har inte preciserats på plankartan utan lämplig placering med hänsyn till både funktion och terrängens form studeras närmare i samband med utbyggnad. Diket utformas med fördel som makadamdike och ansluts vid fastighetsgräns till dagvattenledning för fortsatt transport till recipient.

Ytvattnet som genereras på besöksanläggning, kallbadhusets tak leds direkt ner i havet. Dagvatten från tak anses vara rent och recipienten är inte känslig för tillkommande flöden.

PUMPSTATION PÅ KUNGSPLAN

Befintlig pumpstationen för spillvatten ligger inom användningen E₃. När högvattenskyddet längs med Kungsplan är utbyggt och höga flöden sammanfaller med högt havsvattenstånd måste dagvatten pumpas från den öppna torgytan till recipienten. En pumpstation för dagvatten föreslås läggas inom samma användningsområde som nuvarande pumpstation för spillvatten.

VATTENOMRÅDE

Inga nya anläggningar föreslås i vattenområdet utan detta kommer även fortsättningsvis utgöras av öppet vatten. I anslutning till Kurhotellet finns en befintlig brygga som får bevaras alternativt ersättas med en ny brygga i samma läge.

I områdets norra del ger detaljplanen möjlighet till att uppföra ett nytt kallbad. Byggnaden grundläggs på land samt ges en konstruktion så att den kan sträcker sig ut över vattenområdet på en fri höjd av lägst +1,8 meter över grundkartans nollplan, vilket motsvarar nuvarande medelvattenstånd. Byggrätten har avgränsats så att den utkragande delen inte inkräktar på den angränsande ålgräsängen. Se vidare beskrivning av Kallbadet ovan, sidan 16.

MOTIV TILL PLANBE- STÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA₁ Lokalgata

Användningen används för trafik som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Motiv till användningen är att säkerställa tillgängligheten till befintlig och tillkommande bebyggelse.

NATUR Natur.

Användningen används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Motiv till användningen är att bevara grönområdet inom planområdet. Inom den del av naturmarken som ligger i direkt anslutning till stranden medges högvattenskydd samt erosionskydd.

PARK Park

Användningen park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Motiv till användningen är att säkerställa skötsel av den markytan som angränsar mot lokalgatan mot Kungsplan.

TORG Torg

Användningen används för alla typer av torg med tillhörande verksamheter som ska vara avsett för ett gemensamt behov. Motiv till användningen är att bevara Kungsplan som den öppna yta som är av kulturhistoriskt intresse.

KVARTERSMARK

C Centrum

Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter. Motiv till användningen är att i kombination med andra användningar, skapa en byggrätt med breda möjligheter för framtida behov.

E₁ Tekniska anläggning: vattenverk

Motivet till användningen är att möjliggöra befintlig anläggning för vattenverk inom fastigheten Marstrand 11:3. Motivet till användningen är också att möjliggöra en utveckling av anläggningen i direkt anslutning till befintlig verksamhet.

E₂ Teknisk anläggning: transformatorstation

Användningen säkerställer att funktionen transformatorstation. Befintlig transformatorstation kan antingen bevaras alternativt ersättas med en ny.

E₃ Teknisk anläggning: pumpstation

Användningen säkerställer befintlig pumpstation för spillvatten på Kungsplan och en eventuell framtida pumpstation för dagvatten.

O Tillfällig vistelse

Användningen används för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar såsom till exempel hotell. Motivet till användningen är att bevara och utveckla pågående och kommande verksamheter.

- R₁** **Besöksanläggning: kallbadhus**
Användningen används för verksamheter som riktar sig till besökare. Motivet till användningen är att möjliggöra byggnation av en byggnad för besöksnäring.

VATTENOMRÅDEN

- W** **Vattenområde**
Användningen används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten. Motiv till användningen är att bevara det öppna vattenområdet inom planområdet.
- W₁** **Bryggor**
Användningen används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Motiv till användningen är att möjliggöra byggnation av brygga ut över det öppna vattenområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- +0,0** **Markens höjd över nollplanet**
Bestämmelsen används för att säkerställa tillgänglighet till tillkommande byggnad som byggs med färdigt golv över +2,9 meter samt säkerställa avrinning ned från den angivna punkten i kartan.
- erosion₁** **Erosionsskydd**
Reglering av erosionsskydd används för att möjliggöra att det befintliga erosionsskyddet vid behov kan utökas.
- slip₁** **Slip**
Regleringen säkerställer fortsatt användning av slip för iläggning av mindre båtar.
- skydd₁** **Översvämningsskydd. Översvämningsskydd ska placeras och utformas med särskild hänsyn till kulturmiljö.**
Bestämmelsen säkerställer möjlighet att uppföra högvattenskydd placerat och utformat med hänsyn till kulturmiljön.
- plantering₁** **Plantering från anordnas.**
Bestämmelsen används för att möjliggöra att del av torget får utgöras av planerade ytor.
- beläggning₁** **Markbeläggning ska huvudsakligen utgöras av grus eller natursten.**
Regleringen används för att säkerställa att markbeläggning utformas med hänsyn till kulturmiljön.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

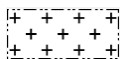
BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen används för att begränsa markens utnyttjande. Motiv till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas utbredning i enlighet med befintliga byggnader. Detta för att förhindra förändring av byggnadernas utbredning och påverkan på det kulturhistoriska värdet.

För den tillkommande bebyggelsen används regleringen för att skapa ett bebyggelsefritt område mot kringliggande allmän plats kring nya byggnader.



Marken får endast förses med tekniska komplementbyggnader.

Bestämmelsen används för att begränsa markens utnyttjande. Motiv till bestämmelsen är att markens utnyttjande ska begränsas och på så vis anpassa bebyggelsen till platsens och byggnadens kulturmiljö och kulturhistoriska värde.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h₁-h₉

Högsta byggnadshöjd/nockhöjd är X,X meter över angivet nollplan

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk används för att reglera höjd på byggnadsverk. Angivna höjder syftar till att bevara befintliga kulturhistoriska byggnaders karaktär samt att nya byggnader ska ges en skala anpassad till kulturmiljön och områdets karaktär.

h₁₀

Utöver angiven nockhöjd medges trapphus med högsta totalhöjd 9,4 meter över angivet nollplan.

Illustrerad utformning av kallbadet innebär att del av byggnadens tak kan utformas som en uteterrass. Bestämmelsen syftar till att ge möjlighet till att uppföra ett väderskyddat trapphus upp till takterrassen.

h₁₁

Högsta totalhöjd är 4,0 meter över angivet nollplan. Utöver angiven totalhöjd medges skyddsräcke.

Bestämmelsen används för att reglera högsta totalhöjd i höjd med vattbrädan på Societetshuset för att förhindra att komplementbyggnader överordnas mot huvudbyggnaden. Komplementbyggnaden används även som lastkaj och skyddsräcke bör därför tillkomma utöver den angivna totalhöjden.

PLACERING

p₁

Brygga infäst i byggnadens konstruktion får placeras på nivån lägst 0,4 meter.

Reglering används för att med hänsyn till vattenområdets höga naturvärden reglera bryggans konstruktion.

RIVNINGSFÖRBUD

r₁

Byggnad får inte rivas.

Reglering av att byggnad inte får rivas tillämpas för att bevara de kulturhistoriska värdefulla byggnaderna Kurhotellet och Societetshuset.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

a₁

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom användningsområdet.

Upphävande av strandskydd regleras i plankartan eftersom strandskyddet återinträder vid upprättandet av ny detaljplan och att strandskyddets syften inte uppnås inom de områden där bestämmelsen finns. Motiv till upphävande inom kvartersmarken inom planområdet är skäl 1. området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och skäl 4. området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför planområde i Miljöbalken 7 kap. 18c§.

UTFORMNING

f₁

Fasadmaterial ska vara av trä och målas med ljus kulör.

Regleringen används för att anpassa tillkommande bebyggelse till de kulturhistoriska värdena på platsen och de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

f₂

Tak ska utformas som pagodtak. Takterrass får uppföras.

Regleringen av takets utformning används för att skapa intryck av en lätt byggnad. Kallbadet kommer att upplevas tillsammans med områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vilket ställer särskilda krav på anpassning

av kallbadets gestaltning. På håll och högre upp i landskapet utgör kallbadets långsträckta tak, byggnadens mest framträdande byggnadsdel. Taket måste därför gestaltas med särskild omsorg och bör kläs med ett tunt och lätt material som plåt eller takspån.

f₃ **Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, vilken är av riksintresse från kulturhistorisk synpunkt.**

Regleringen används för att säkerställa att byggnadernas yttre utformas med särskild hänsyn till Marstrands särpräglade miljö. Stor omsorg krävs på byggnadens gestaltning avseende proportioner, tak- och fasadmaterial samt färgsättning för att utformningen inte ska medföra negativa konsekvenser för kulturmiljön. Utseende och utförande ska ske med stor omsorg avseende såväl helhet som detaljer. Det kan till exempel innebära att det är gedigna material som används till nybyggnation och fönstersättningen matchar befintlig bebyggelse.

f₄ **Fasadmaterial ska huvudsakligen vara trä.**

Regleringen används för att anpassa tillkommande byggnader till kringliggande bebyggelse som är av högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden bildar tillsammans med befintliga byggnader ett mer definierat gaturum där det med hänsyn till kulturmiljön är av stor vikt att fasadmaterial ansluter till det angränsande Kurhotellet. Byggnadens träfasader bör vara i ljus kulör.

f₅ **Fönster ska ha stående proportioner**

Regleringen används för att anpassa tillkommande byggnader till kringliggande bebyggelse som är av högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden bildar tillsammans med befintliga byggnader ett mer definierat gaturum där det med hänsyn till kulturmiljön är av stor vikt att fönstrens proportioner ansluter till det angränsande Kurhotellet.

f₆ **Tak ska utformas som sadeltak**

Regleringen används för att anpassa tillkommande byggnader till kringliggande bebyggelse som är av högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden bildar tillsammans med befintliga byggnader ett mer definierat gaturum där det med hänsyn till kulturmiljön är av stor vikt att takets form ansluter till det angränsande Kurhotellet.

UTFÖRANDE

b₁ **Entréer mot gata ska placeras indragna från fasadliv med minst 1,5 meter**

Regleringen används för att undvika entréer i linje med gatan och därmed säkra framkomlighet och trafiksäkerhet.

b₂ **Översvämningsskydd för entréer ska ordnas till minst +2,9 meter. Nya byggnader och byggnadsdelar ska utföras med vattentät konstruktion under denna höjd.**

Regleringen används för att säkerställa tillgängligheten till byggnaden även vid framtida högvatten och undvika skador på byggnader genom att hindra vatten från att tränga in i byggnaden.

b₃ **Lägsta nivå färdigt golv för huvudbyggnad ska vara lägst +2,9 meter.**

Regleringen används för att säkerställa tillgängligheten till byggnaden även vid framtida högvatten.

b₄ **Brygga får inte utföras med grundläggning i vattenområdet eller som flytande konstruktion.**

Regleringen syftar till att förhindra grundläggning i vattenområdet för att minimera negativ påverkan på vattenområdets höga naturvärden. Bryggor får inte utföras med flytande konstruktion eftersom detta påverkar bottenfaunan negativt.

Bryggor bör istället utföras med en konstruktion fast i byggnadsverk som grundlagts på land.

- b₅ **Grundläggning får inte utföras i vattenområdet.**
Regleringen syftar till att förhindra grundläggning i vattenområdet för att minimera negativ påverkan på vattenområdets höga naturvärden.

VARSAMHET

Bestämmelser om varsamhet används för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader som varsamheten speciellt ska inriktas på.

- k₁ **Byggnadens ursprungliga exteriör ska bibehållas**
Regleringen syftar till att säkerställa att befintlig byggnads karaktärsdrag, exteriören, bibehålls. Underhåll av exteriören bör utföras med material och metoder lika ursprunglig. Fasadens originalsnickrier bör så långt som möjligt bevaras och vid behov ersättas med nytillverkade lika original. Vid eventuella förändringar bör exteriörens ursprungliga utseende vara vägledande.
- k₂ **Färgsättning av fasader skall ske med utgångspunkt från originalfärgsättning eller annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt riktig.**
Regleringen syftar till att säkerställa att byggnadens karaktärsdrag gällande färgsättning av fasader sker med utgångspunkt i byggnadens originalfärgsättning eller annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt riktig.
- k₃ **Taktäckning ska vara av skiffer, tegel eller plåt.**
Regleringen säkerställer att byggnadens karaktärsdrag i form av taktäckning utformas i enlighet med byggnadens ursprungliga taktäckning och bebyggelsens kulturhistoriska värden.
- k₄ **Takkupor medges ej.**
Takets nuvarande utseende bör i stort bevaras. Regleringen säkerställer att byggnadens karaktärsdrag bevaras genom att takkupor inte medges.
- k₅ **Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.**
Regleringen säkerställer att byggnadens fönster utformas i enlighet med byggnadens befintliga karaktärsdrag. Nya fönster och dörrar bör utformas lika original vad gäller material, dimensioner, profilering etc.
- k₆ **Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen**
Regleringen används för att förhindra att byggnadens karaktär ändras på ett sådant sätt att den förvanskas. Underhåll av exteriören ska ske med material och metoder lika ursprungliga. Vid ändring av exteriören ska ursprungligt utseende vara vägledande. Färgsättning ska ske med utgångspunkt från originalfärgsättning eller annan färgsättning som bedöms vara kulturhistoriskt riktig.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Genomförande av planen beräknas påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft första kvartalet 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Kallbadhuset förväntas stå klart 2026.

HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet, men även en skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Den mark som utgör kvartersmark för kallbadhus, R₁ och (R₁), i detaljplanen ska regleras till Marstrand 5:39.

För de delar av kallbadhuset som kragar ut över vattnet, (R₁), ska ett 3D-utrymme tillskapas.

Den mark som utgör kvartersmark för vattenverk E₁, transformatorstation E₂, kan regleras till Marstrand 11:3.















Den mark som utgör kvartersmark för tillfällig vistelse, centrum och vattenverk OCE₁, kan regleras till Marstrand 11:1.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning och exploatören bekostar densamma.

Den mark som utgör allmän plats i detaljplanen, inom fastigheterna Marstrand 5:1 och 5:19, är i kommunens ägo.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Nedan har konsekvenser för berörda fastigheter inom planområdet listats. I tabellen anges framtida användningsområden för respektive fastighet enligt detaljplaneförslaget samt vilka förändringar avseende fastighetsgränser som föreslås. Konsekvenser avseende befintliga och framtida rättigheter på eller till förmån för berörda fastigheter kommer att utredas inför detaljplanens granskningsskede. Planbestämmelserna för respektive fastighet anges nedan med bestämmelsernas beteckningar. För information om beteckningarnas innebörd hänvisas till rubriken "Planförslag" högre upp i dokumentet alternativt plankartan, där detta beskrivs.

FASTIGHET	PLANBESTÄMMELSER (Användning)	Avstår mark	Erhåller mark
Marstrand 5:1	R ₁ W ₁ (R ₁) GATA	Se  och  markerat område om ca 613 m ²	Ingen
Marstrand 5:19	R ₁	Se  markerat område om ca 220 m ² Se  markerat område om ca 79 m ² Se  markerat område om ca 20 m ² Se  markerat område om ca 230 m ²	Se  markerat område om ca 17,5 m ²
Marstrand 5:39	O	Ingen	Se  och  markerat område om ca 692 kvm. Varav 510 m ² utgörs av ett 3D-utrymme 
Marstrand 11:1	OCE ₁	Ingen	Se  markerat område om ca 230 m ²
Marstrand 11:3	E ₁ E ₂	Se  markerat område om ca 17,5 m ²	Se  markerat område om ca 220 m ²
Marstrand 13:1	O	Ingen	Se  markerat område om ca 20 m ²

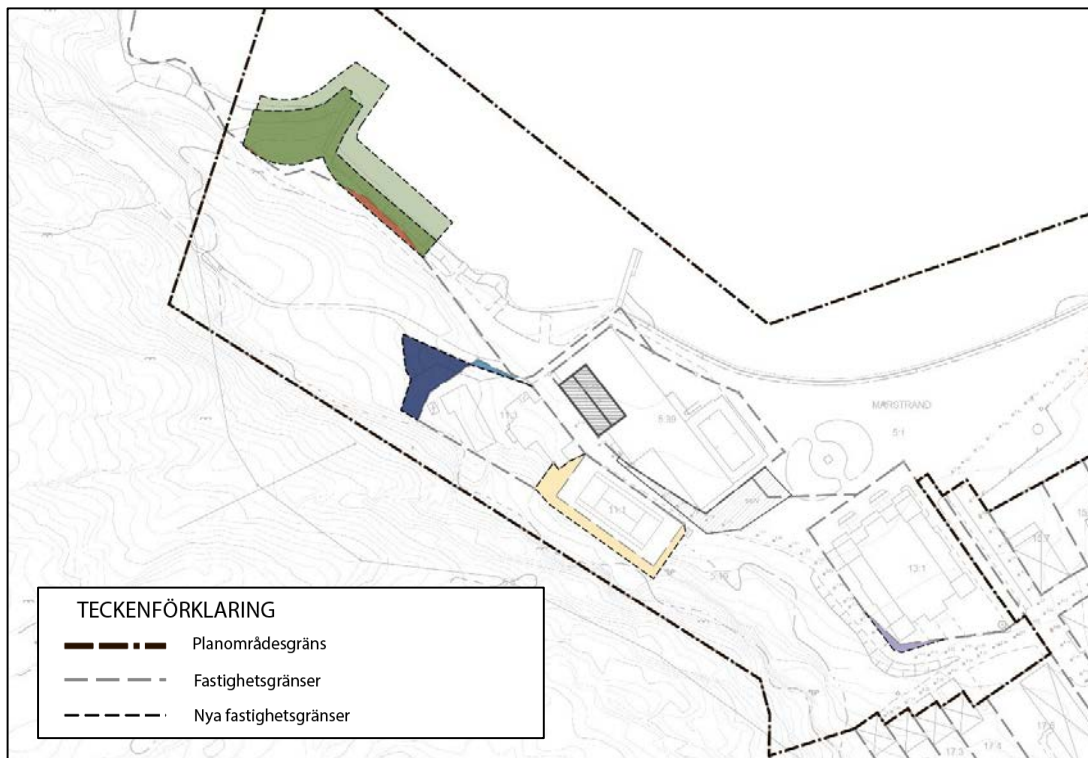


Bild för att illustrera fastighetskonsekvenser i form av arealförändringar inom planområdet vilka även listas i tabellen ovan.

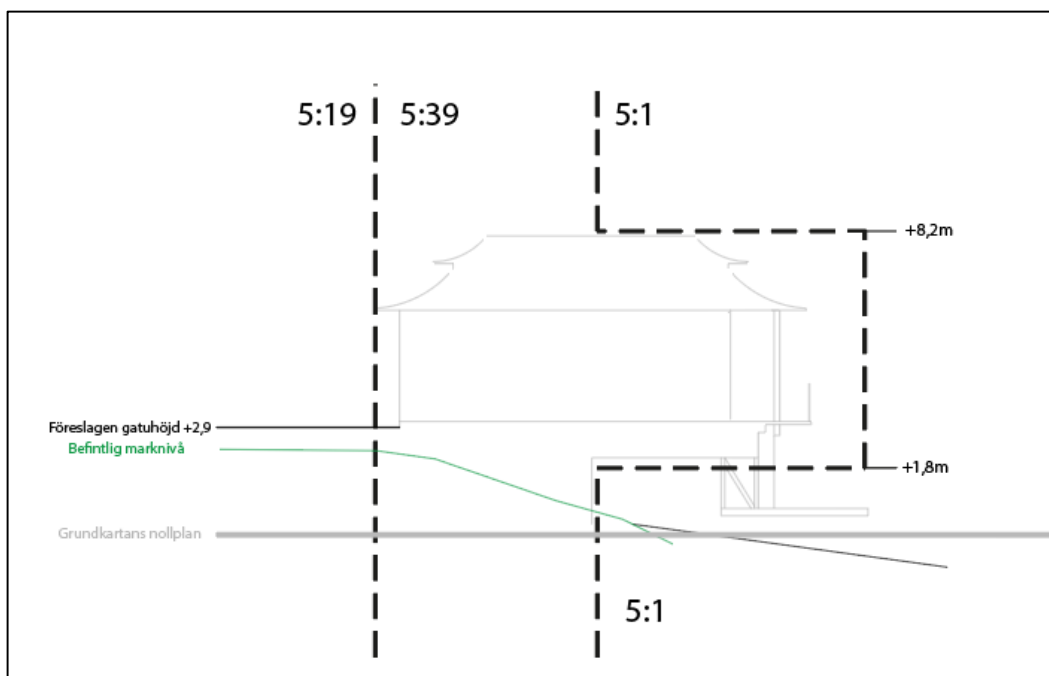


Bild: Sektion över tredimensionell fastighetsbildning för kallbadhus, R₁.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet bör ske med ledningsrätt. Ansökan och bildande av ledningsrätt ombesörjs och bekostas av ledningsägaren.

Servitut

Servitut 1482–1247.3, med ändamål bergvärme till förmån för Marstrand 5:39 påverkas inte av planläggningen.

Tomträtt

Fastigheten 11:1 är upplåten med tomträtt för idrottsändamål som löper till och med 2036-12-31. För uppsägning gäller bestämmelserna i jordabalken 13 kap 14 §. Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning, Marstrand ga:29, med ändamål byggnadsfundament finns inom planområdet. Deltagande fastigheter är Marstrand 11:3 och 5:39. Gemensamhetsanläggningen kommer inte påverkas av planläggningen.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Kungälv kommun och exploatören innan detaljplanen tas upp för antagande.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera marköverlåtelser, medfinansieringsersättning för infrastruktur, utbyggnadsordning samt kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även utbyggnad av mark för allmän plats, parkeringsfriköp, samt dagvattenhantering.

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

En överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Kungälv kommun och exploatören innan detaljplanen går upp för antagande. Överenskommelsen ska innehålla aktuella markområden som ska regleras, ersättning för marköverföringen, tillträde samt betalansvar för lantmäteriförrättningen. Se fastighetsrättsliga konsekvenser ovan.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband- och teleförsörjning

Planområdet är anslutet till el-, bredband och telenät.

Vattenfall AB, ansvarar för elnätet inom området. Omläggning krävs i samband med uppförandet av nytt vandrarhem. El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa. Telia Company ansvarar för genomförande och skötsel av tele- och bredbandsförsörjning. Bredband finns utbyggt inom området.

Värme

Respektive fastighetsägare ansvarar för uppvärmning av anläggningarna på kvartersmark. Befintliga byggnader inom planområdet värms upp med bergvärme, borrhålen är belägna på Kungsplan, söder om Kurhotellet.

Marksanering

Exploator ansvarar för erforderlig marksanering om sådan skulle behövas inom den egna fastigheten.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för det avfall som uppkommer på fastigheten. Fastighetsägaren bekostar installation och underhåll av alla inom fastigheten förekommande anordningar och utrymme för avfallshantering. Kommunens renhållningsenhet ansvarar för att hämta matavfall, förpackningar hämtas av valfri entreprenör. Kommunens avfallsföreskrifter (KS2022/0331) som finns på kommunens hemsida ska följas.

Vatten och spillvatten

Verksamhetsområde för vatten och spillvattenavlopp kommer att utökas och omfatta hela planområdet. Den ökade mängden spillvatten som tillkommer från exploateringen bedöms rymmas inom befintligt spillvattennät.

Anslutning från vattennätet till planområdet finns och vattentillförseln till fastigheten bedöms tillräcklig efter exploateringen.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet ska omhändertas enligt kommunens dagvattenplan och den framtagna VA- och dagvattenutredningen (2016). Kommunens verksamhetsområde för dagvatten kommer inte utökas för att omfatta den nordvästra delen av planområdet.

Brandvatten och släckvatten

Kommunen ansvarar för släckvattenförsörjning för tillkommande bebyggelse. Vidare i planarbetet bör det tittas vidare på påkopplingspunkter. Idag finns den närmaste brandposten vid änden av Långgatan närmast hörnet vid Societetshuset. Eventuellt behöver denna kompletteras med en brandpost närmare Kurhotellet för att täcka in hela planområdet.

Högvattenskydd

Kommunen utreder förutsättningar för att uppföra ett högvattenskydd.

Erosionsskydd

För strandlinje som bibehålls ska översyn av befintligt erosionsskydd och reparation/komplettering utföras.

Parkering

Detaljplanen möjliggör för utökad verksamhet. Parkering till redan befintlig och ny verksamhet kan inte lösas inom planområdet utan måste ske på Koön. Det är fastighetsägarens ansvar att lösa verksamhetens parkering utifrån det parkeringsbehov som verksamheten genererar. Fastighetsägaren ska som regel lösa parkering inom egen fastighet. Då det i detta fall inte är möjligt löses parkering via parkeringsfriköp. Parkeringsfriköp ska hanteras i det framtida bygglovsärendet.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Tidplan och utbyggnadsordning kommer tittas vidare på inför granskning och hanteras i exploateringsavtalet.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Nya ledningar för vatten och avlopp ska anläggas fram till anvisad förbindelsepunkt. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Tidplan, och utbyggnadsordning kommer hanteras i exploateringsavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kostnaden för upprättande av detaljplan har reglerats i ett plankostnadsavtal varvid exploitören och kommunen delar på plankostnaden 50/50. Exploitören inom området betalar samtliga kostnader som berör kvartersmark som uppkommer i samband med upprättandet av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kungälv kommun, såsom huvudman för allmän plats, kommer få kostnader för iordningställande av allmänna anläggningar inom allmän plats som inte exploatören bekostar då exploateringsavtalet är tecknat. Vidare får kommunen en kostnad för utbyggnad av va-ledningar och eventuellt upprättande av ny förbindelsepunkt, vilket delvis finansieras av anslutningsavgift.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR EXPLOATÖREN

Inom planområdet skapas ny byggrätt för kallbadhus. Exploatören får en utgift för köp av mark.

Exploatören får kostnader för utbyggnad inom fastighet utlagd som kvartersmark, parkeringsfriköp, anslutningsavgifter (VA, el, tele mm), lantmäteriförrättning, bygglov och övriga kostnader. Exploateringsavtalet avser reglera att exploatör ska bekosta utbyggnad av tillkommande lokalgata, vändplats och eventuell flytt av lokalgata vid societetshuset samt VA-ledningar.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Ledningshavare bekostar erforderlig utbyggnad av sina respektive ledningsnät om inget annat avtalats. Blivande fastighetsägare erlägger en avgift för användningen av den samlade kommunala användningen.

Ledningshavare kan även få kostnader för flytt av ledningar. Kostnadsansvaret för eventuell flytt av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flytt av underjordisk ledning kan även regleras i exploateringsavtal. Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen

FRAMTIDA DRIFTSKOSTNADER

Kommunen svarar för drift och underhåll av allmän plats inklusive dess anläggningar såsom gata och torg.

Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll inom kvartersmark inklusive dagvattenavledning inom kvartersmark.

PLANAVGIFT

Kommunen kommer inte att ta ut någon planavgift.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för drift av allmän platsmark inom planområdet.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp inom allmän plats till anvisad förbindelsepunkt.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

VATTENVERKSAMHET

Åtgärder som påverkar vattenområdet kräver anmälan/tillstånd om vattenverksamhet hos länsstyrelsen, vilket regleras i 11 kapitlet Miljöbalken och i lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.

KULTURMILJÖLAGEN

Societetshuset är byggnadsminnesförklarat genom beslut 1978-03-13 med stöd av lagen om byggnadsminnen, numera Kulturmiljölagen. Vid byggnadsminnesförklaringen antogs skyddsföreskrifter som framgår i kapitlet planeringsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna gäller vid ändring av byggnaden.

Planbeskrivning – Samrådshandling
Kungälv kommun
Ärende KS2019/1311

8 KAP. PLAN- OCH BYGGLAGEN

Kurhotellet omfattas av förvanskningsförbud enligt plan- och bygglagen och paragraferna i 8 kap. PBL ska följas vid eventuella ändringar av byggnaden.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Del av Marstrand (nr 878), fastställd 1982-10-07
- Idrottshall väster om Båtellet (nr 898), laga kraft 1996-01-17
- Båtellet i Marstrand (nr 904), laga kraft 2022-09-23

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2023-02-24

ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan 2010

MILJÖBEDÖMNING

- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan detaljplan för Båtellet, Marstrand 5:39 m.fl., 2019-11-21
- Länsstyrelsens yttrande, avgränsningssamråd till detaljplan för Marstrand 5:39 med flera, 2020-05-04
- Miljökonsekvensbeskrivning detaljplan för Marstrand 5:39 m.fl., Ramboll, 2023-05-17

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2017
 - Del 1 – Dagvattenpolicy
 - Del 2 – Dagvattenhandbok
 - Del 3 – Åtgärdsförslag

UTREDNINGAR

- Lokaliseringsutredning, Norconsult, 2023-05-08
- PM Bedömning upphävande av strandskydd, Kungälv kommun, 2023-05-12
- Naturvärdesinventering, Kungälv kommun, 2020
- Inventering och areell avgränsning av marina bottenmiljöer, Marine Monitoring AB, 2020
- Kulturmiljöanalys och konsekvensutredning, Varsamt, 2023-03-30
- Marinarkeologisk utredning, Marstrands norra inlopp, Bohusläns museum, 2014:42
- Marinarkeologisk utredning, Bryggglämningar vid Kungsplan, Bohusläns museum, 2016:03
- VA- och dagvattenutredning, Tyréns AB, 2016-08-26
- PM geoteknik, Tyréns, 2023-05-17
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, 2016-05-19

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Fastigheten Marstrand 5:39 inrymmer Marstrands Kurhotell, tidigare kallat "Båtellet" och redovisas i gällande detaljplan som Centrum, vandrarhem, samlingslokaler, restaurang och simhall. Inom fastigheten Marstrand 11:1, som ligger i slutningen bakom Kurhotellet, redovisas en bygggrätt för en idrottshall. Societetshuset ligger inom fastigheten Marstrand 13:1 och markanvändningen redovisas som Hotell. Marken utanför den äldre delen av byggnaden är redovisad med byggnadsförbud. Marken väster om huvudbyggnaden har dock utnyttjats för teknikutrymmen mm i källarplanet. Vattenverk och intilliggande förrådsbyggnad redovisas som "allmänt ändamål". Övrig mark inom planområdet redovisas som allmän plats. Del av vattenområdet nordväst om Båtellet redovisas som vattenområde för bryggor och dylikt. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2013-11-13 om positivt planbesked KS §415/2013. Planarbete inleddes och detaljplanen antogs 2017-11-09. Mark- och miljödomstolen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen 2018-10-25. Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2019-02-22 att inte ge prövningstillstånd och kommunens beslut om antagande blev slutligt upphävt.

Kommunstyrelsen fattade beslut 2019-10-09 om att inleda ett nytt planarbete för kurbad, hotell och vandrarhem KS§333/2019.

ÖVERSIKTSPLAN

Den 15 december 2022 antog kommunfullmäktige en planeringsstrategi. I strategin har fullmäktige tagit ställning till ändrade planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet och till kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen. I strategin anges bland annat att en översvämningsstudie ska göras i Marstrand för att identifiera områden som löper risk att översvämmas vid förhöjda vattennivåer och ökad nederbörd samt vilka åtgärder som kommer att krävas för att undvika skador. Studien ska också bedöma om kompletterande bebyggelse eller skydd för densamma kan anpassas för att ge ett ökat skydd för befintlig bebyggelse.

En fördjupning av översiktsplanen för Marstrand *Idealbild Marstrand* antogs av kommunfullmäktige i april 2008. Förslagen från denna har inarbetats i gällande översiktsplan 2010. Enligt översiktsplanen ska Marstrandsön utvecklas genom att utnyttja de möjligheter till boende som finns idag och uppmuntra till åretruntboende. Service är en viktig förutsättning för att Marstrand ska kunna leva året runt, för nya företagsetableringar och för besöksnäringen. Inriktningen enligt *Idealbild* handlar om ett medvetet bevarande av den unika kulturmiljön på Marstrand, men med syftet att få en levande stad och fler åretruntboende.

I *Idealbild Marstrand* anges att det är viktigt att skapa förutsättningar för verksamhetsutveckling för att bidra till ett levande samhälle året runt. Bland annat nämns att det är viktigt att skapa förutsättningar för hotellnäringen. Vidare anges att det i första hand är aktuellt att utveckla vidare marin verksamhet med koppling till besöksnäringen. Nya områden för verksamheter ska för detta ändamål skapas i anslutning till vattnet. Vid nyexploatering är det av största vikt att vara medveten om och hänsynsfull mot den befintliga kulturmiljön. Kultur- och naturmiljön med tätortsnära natur- och strandpromenader är viktiga tillgångar för Marstrand, både för lokalbefolkningen och för turister.

Målsättningen med *Idealbild Marstrand* har varit att genom ett konstruktivt samtal få en gemensam vision om ett hållbart Marstrandsamhälle utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv; det vill säga ett samhälle som är mindre säsongsb beroende och med

möjlighet till framtida utveckling på kort och lång sikt. Med ett helhetsperspektiv ska balansen mellan exploateringsönskemålen och de bevarandevärden som finns i kultur- och naturmiljön bevaras, vilka är en del av Marstrands varumärke.

Förslagna förändringar i detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med översiktsplanen.

RIKSINTRESSEN

YRKESFISKET

Vattenområdet är av riksintresse för yrkesfisket. Det utgör en liten del i det större området Hakefjorden Åstol som anges som lek område för torsk.

NATURVÅRD

Planområdet ligger i sin helhet inom ett område av riksintresse för naturvården. Området utgörs av Hakefjorden- Marstrandsfjorden-Sälöfjorden. Områdets värde är framför allt knutet till de biologiskt högproduktiva grundområdena, vilka bland annat utgör många kommersiellt viktiga fiskarters uppväxtområden. I området finns också värdefulla lövskogsområden.

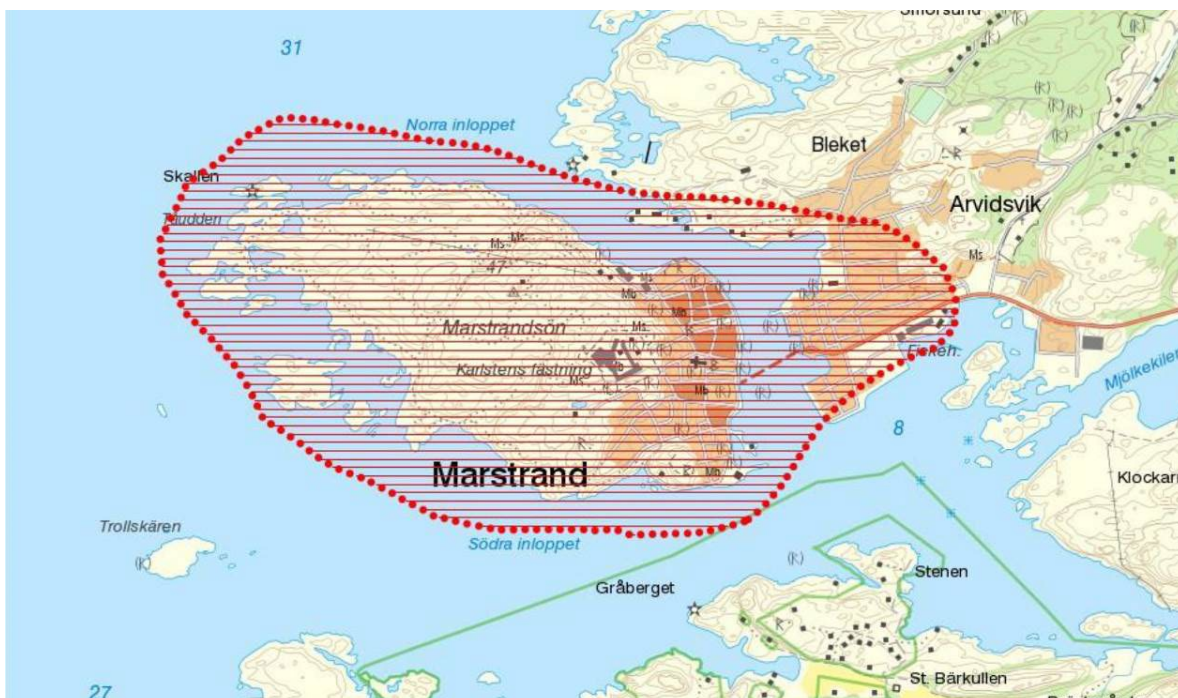
FRILUFTSLIV

Kustområdet och skärgården i Bohuslän utgörs i sin helhet av riksintresse, där turismens och friluftslivets intressen särskilt skall beaktas. Västra delen av Marstrandsön är utpekad som riksintresse för friluftslivet och västra delen av planområdet ingår i det utpekade området.

KULTURMILJÖVÅRD

Riksintresset för kulturmiljövården – Marstrand (O 14) – omfattar hela Marstrandsön samt en del av Koön och består av många kulturhistoriska lager, från stadens medeltida planmönster till det sena 1800-talets badortsmiljöer.

Marstrands riksintressemiljö omfattar flera hundraåriga årsringar, som är mer eller mindre fysiskt tydliga i miljön och bidrar till att man kan utläsa stadens struktur och ändrade funktioner över tid. Riksintresset avser bland annat bevarandedrag av medeltidens planmönster med gatunät och öppna platser, försvarsanläggningarna, främst Carlstens fästning, samt kyrka med medeltida anor. Bostadsbebyggelse i trä från 1700- och 1800-talet liksom badortsepokens byggnader och miljöer är också delar av riksintresset.



Riksintresse för kulturmiljövården

TRAFIKKOMMUNIKATION

Farleden Marstrand-Albrektsund utgör riksintresse för kommunikation, farled.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Marstrandsfjorden är utpekad som vattenförekomst enligt förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Vattenförekomsten omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kapitlet miljöbalken.

Fastställd MKN för vattenförekomsten Marstrandsfjorden är god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus (med undantag: sänkt krav för bromerad difenyleter samt kvicksilver- och kvicksilverföreningar och tidsfrist till 2027 för tributyltennföreningar).

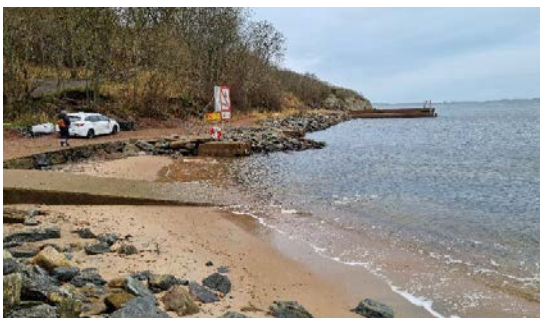
NATUR

MARK

Den västra delen av planområdet utgörs av en bergsbrant bevuxen med lövskog av delvis parkartad karaktär. Lövskogen hänger ekologiskt ihop med lövskogen i St Eriks park och har stora naturvärden. Marstrands naturreservat gränsar till området i nordväst. En särskild naturvärdesinventering har utförts för slutningens norra del. Resultatet från inventeringen visar att området hyser höga naturvärden (klass 2) i form av en ädellövskog med flertalet medelgrova askar (EN), lönnar och enstaka klenare skogsalmar (CR). Epifytfloran (barklevande växter som mossor och lavar) på framförallt ask och alm är tämligen artrik med flertalet lavar och mossor.

Sammanlagt har 30 träd av de rödlistade arterna ask och skogsalm koordinatsatts inom inventeringsområdet.

Marken omkring Kungsplan och kring befintliga byggnader utgörs huvudsakligen av hårdgjord eller grusad mark. Strandzonen består i öster av en kajanläggning och i väster huvudsakligen erosionsskydd i form av utfyllnader med grov sprängsten. Strax intill Kurhotellet finns en mindre sandstrand med en slip.



Stranden norr om Kurhotellet



Strand och slip vid Kurhotellet

VATTEN

Sundet mellan Marstrandsön och Koön utgör Marstrands hamn. Sundet är överlag mellan 100 och 200 meter bred och är som djupast 12-13 meter. Planområdet är beläget på västra sidan av det norra inloppet till hamnsundet.

Vattenområdet utgörs av en relativt skyddad, grund vik i direkt anslutning till farleden. Hela strandlinjen är exploaterad i form av skoning (mur och sten), en brygga och en mindre pir. Botten utgörs av grus och sten närmast strandlinjen för att en bit ut från land övergå i ren grusbotten. Vegetationen är spridd fläckvis över hela området, vilket ger en mosaik av vegetationsklädda ytor med ålgräs, tångbälten och tareskogar samt öppna ytor med sand/grusbotten. Eftersom inslaget av sten och mindre block är större närmast stranden är också förekomsten av alger mer frekvent här. Mer sammanhängande utbredning av tareskog förekommer i områdets östra del samt i anslutning till bryggan och piren i områdets västra del. Ålgräs bildar sammanhängande ängar i delar av området och förekommer även fläckvis mellan block och sten.

Vattenområdet har inventerats vid flera tillfällen avseende djup, bottensubstrat, marina habitat och naturvärden. År 2020 utfördes den senaste inventeringen (Marine Monitoring AB). I utredningen bedömdes sammanhängande ålgräsängar utgöra ett högsta naturvärde (klass 1), större delen av detaljplanens vattenområde i övrigt bedömdes ha ett högt naturvärde (klass 2) förutom den östra delen med vegetationsfri sandbotten som främst har ett påtagligt naturvärde (klass 3).

MILJÖ

STRANDSKYDD

Planområdet berörs idag inte av strandskydd. Planområdet är dock i sin helhet beläget närmare strandlinjen än 100 meter. I områden som inte idag omfattas av strandskydd återinträder detta när en ny detaljplan upprättas. Ett upphävande av strandskyddet inom berörda delar krävs för att den nya detaljplanen skall kunna genomföras.

DAGVATTEN

Planområdets recipient för dagvatten är Skagerrak.

Dagvatten från sluttningarna väster och söder om planområdet avrinner mot planområdet. Del av dagvattnet rinner ner till den befintliga tennisbanan och samlas där utan att kunna rinna

vidare med hjälp av självfall. Kungsplan ligger i de lägre nivåerna av planområdet och det är även hit dagvatten leds via självfall från de högre nivåerna i planområdet.

Marken väster och söder om planområdet utgörs till stora delar av berg i dagen och skog. Detta gör att infiltrationsmöjligheterna är begränsade. Då landskapet är kuperat och ojämnt är det svårt med lokalt omhändertagande av dagvatten. Söder om Kungsplan gränsar planområdet till bebyggelse. Dagvatten i området infiltreras inte. Dagvatten som genereras på taken leds ner till dagvattenledning för de flesta husen och släpps vid kajen vid Kungsplan.

Vid högvattenstånd i havet översvämmas delar av planområdet och dagvattensystemet dämmer upp.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Pågående klimatförändringar innebär att havets medelvattenstånd successivt höjs. I ÖP 2010 kalkylerar kommunen med att havsnivån vid Västkusten kan komma att stiga till mellan +1,2 och +2,2 m fram till år 2100. Effekten av landhöjningen här gör dock att vi kommer att uppleva det som en höjning på 0,9-1,9 meter. Till detta ska läggas höjningen vid extremt högvatten samt en extra säkerhetsmarginal som minst bör vara 0,3 meter.

Enligt data från Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) för Stenungsunds station är lägsta uppmätta vattennivå -1,18 m och högsta högvattennivå +1,57 m.

I översiktsplanen anges att golvytan för nybyggnation av samhällsviktiga funktioner och bostäder normalt alltid ska överstiga +2,7 meter och bör överstiga +3,7 meter. Om man bygger i intervallet mellan +2,7–3,7 meter ska en åtgärdsanalys med hänsyn till klimatförändringar redovisas. Denna skall innehålla konkreta åtgärder och en kostnadsanalys över hur bebyggelsen skall kunna skyddas upp till +3,7 metersnivån. För övriga byggnader, t ex verksamheter, gäller samma riktlinjer som för bostäder. Undantag görs för byggnader av enklare karaktär (såsom förråd och uthus) eller om byggnader konstrueras så att de klarar en tillfälligt hög vattennivå.

Hela Marstrand är av riksintresse för kulturmiljön och den ökande havsnivån kommer på sikt att riskera att skada en lång rad byggnader samt påverka lågt liggande områden kring kajerna. I ett längre perspektiv behöver ett samlat grepp tas kring hur kulturmiljön för Marstrand som helhet skall skyddas. Någon form av högvattenskydd kommer att behöva uppföras utmed samtliga kajer för att förhindra att vattnet tränger in i lågt liggande byggnader och skadar dessa. Dessa åtgärder kommer att påverka och förändra den nuvarande upplevelsen av Marstrand. Om inga åtgärder vidtas finns risk för att byggnader får så omfattande vattenskador att de behöver rivras, vilket kommer att få stor negativ inverkan på kulturmiljön. Uppförande av högvattenskydd kommer i sin tur också att påverka stadsbilden och förändra upplevelsen av miljön. Sammantaget innebär den ökande havsnivån att den historiska stadsbilden inte kommer att kunna bevaras i oförändrat skick.

Marknivån vid Kungsplan ligger på nivåer kring +1,6 m närmast kajkanten. Marken stiger därifrån sakta och ligger på nivån ca +1,8 i anslutning till entrén till Kurhotellet. Söder och väster om Kurhotellet utgörs marken av en sluttning där nivån stiger kraftigt. De lägre belägna delarna av planområdet riskerar att översvämmas vid stigande havsnivåer.

Vid Kungsplan ligger de båda byggnaderna Kurhotellet och Societetshuset. Kurhotellet är uppfört på en stensockel och bottenvåningens golv ligger på nivån ca +2,3. Societetshuset har en högre sockel och bottenvåningens golv ligger på nivån ca +4,0. I området finns även vattenverket vars golvnivå ligger något över Kurhotellets. Byggnaderna är inte akut hotade av inträngande vatten vid kraftiga stormar. I takt med klimatförändringarna och att havsnivån höjs ökar dock risken för inträngande vatten.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

En bergteknisk besiktning har utförts i syfte att fastställa bergstabiliteten (Tyréns 2023-05-17, bilaga 1). Enligt denna förekommer i området, under rådande förhållanden, liten eller ingen risk för spontana blocknedfall. Lösa block har noterats i slänten ovan Societetshuset men dessa bedöms ligga stabilt under rådande markförhållanden. Vid eventuell bergschakt förändras de naturliga stabilitetsförhållandena och en risk för bergutfall föreligger. Vid grundläggning på berg där bergytan lutar mer än 20 grader från horisontalplanet bör bergsakkunnig tillkallas för stabilitetsbedömning och råd avseende behövliga förstärkningsåtgärder. Rådande egenskaper hos berget kan potentiellt medföra instabilitet vilket behöver fastställas ur förstärkningssynpunkt.

Stabiliteten för befintliga såväl som planerade förhållanden har kontrollerats i utförd geoteknisk utredning (Tyréns 2023-05-17). Stabiliteten inom området anses tillfredsställande för befintliga förhållanden och för den lastsituation som råder i området idag. Även för planerade anläggningar nära strandkanten anses stabiliteten vara tillfredsställande, med förutsättning att nya anläggningar grundläggs på fast botten eller berg.

En okulär inventering av eventuell stranderosion har utförts längs strandkanten. Strandkanten utgörs av en stenuppbbyggd kaj i öster samt strand med erosionskydd av sprängsten i väster. Vid besiktningen observerades två områden med erosionsskador, dels vid betongpiren i områdets västra del och dels vid stenkajen utmed Kungsplan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning har utförts för planområdet som helhet (Tyréns 2023-05-17). I rapporten anges att planområdet till stora delar angränsar till berg i dagen som sluttar ner mot havet. Jordlagren i området i och runt Kungsplan består under fyllnadsmaterial generellt av 1-2 meter mäktig siltig lera med skalskikt. Jordlagrens mäktighet ökar bort från land. Ca 10 meter från strandkanten varierar jordlagrens mäktighet mellan 3-7 meter. På djupet finns inslag av lerig silt, främst i områdets östra del. Såväl sonderingar som upptagna kolvprover visar att leran innehåller varierande mängd av silt samt mycket marina skal. Lera och silt överlagrar ett tunt friktionsjordlager på berg.

I planområdet förekommer områden med fyllnadsmassor, främst i anslutning till befintlig väg och vändplats i den nordvästra delen. Fyllnadsmassorna består av grusig sand med spår av tegel och organiskt material och kan variera i mäktighet mellan 2-3 meter. Strandkanten i den nordvästra delen av området är utfylld med grov sprängsten.

Vattendjupet inom det undersökta området är generellt grundare än 3 meter. Botten består av sand, grus och skalgrus inom det grunda partiet. De djupare områdena består av mjukare sediment som siltig lera med marinskalskikt.

En geoteknisk undersökning har utförts även inom området för det blivande vandrarhemmet (GF Konsult AB 1995-10-04). Vid undersökningstillfället (1995) var marken sluttande och ställvis brant. Som mest påträffades 3,5 m jordtäckning. Där fanns, under ett lager av grus, skalsand med ca 2,5 m mäktighet ovan berg. Berört område har efter undersökningstillfället sprängts ut och delvis fyllts upp och en tennisbana har anlagts.

Berggrunden klassificeras som normalradonriskområde. Nya byggnadernas grundkonstruktioner ska vara av radonskyddande utförande.

KULTURMILJÖ

KULTURMILJÖ

Marstrand är en småstadsmiljö av medeltida ursprung och miljön i sin helhet utgörs av riksintresse för kulturmiljövården. Bebyggelsen vittnar om en utveckling från betydelsefull handelsplats och militär stödpunkt till fashionabel kunglig badort under 1800-talets andra hälft. Badortsepokens byggnader och miljöer utgör ett av uttrycken för riksintresset.

Varbadhuset (nuvarande Marstrands Kurhotell) och Societetshuset är två av institutionsbyggnaderna som uppfördes under badortsepoken och är mycket representativa för tiden. De båda byggnaderna präglar områdets helhet och samspelet med Marstrands bebyggelse i övrigt är av stort kulturhistoriskt värde. Byggnaderna och dess ursprungliga verksamheter speglar också de stora sociala skiktningar som fanns i samhället under denna tid. Societetshusets monumentala formspråk står i kontrast till varbadhusets lågmälda utformning. Trots förändringar innehar byggnaderna välbevarade och autentiska exteriörer och interiörer. Sammantaget har byggnaderna både höga arkitektur- och socialhistoriska värden.

SOCIETETSHUSET

Societetshuset är en byggnad som under lång tid betraktats som mycket kulturhistoriskt värdefull och som har haft ett lagskydd sedan 1978 genom byggnadsminnesförklaringen. Byggnaden utgör även en särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskingsförbud (PBL 8:13) vilket omfattar både exteriör och interiör.

Byggnaden uppfördes 1886 efter ritningar av Adrian Crispin Peterson. Det uppfördes som lokal för högtider och festligheter, och utgjorde en viktig samlingspunkt i sommarstaden Marstrand under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Byggnaden har fungerat som festlokal fram till idag.

Societetshuset är en byggnad i två våningar med delvis inredd källare. Byggnadskroppen är rektangulär och är placerad i nordväst-sydöstlig riktning. Byggnadsvolymen är av basilikatyp med andra våningsplanet indraget från fasadlivet. Byggnaden är symmetrisk och har en huvudfasad mot vattnet och en sekundär fasad som vänder sig mot staden. Båda gavlarna har karaktären av entréfasader och har en utskjutande mittrisalit och sidorisaliter. Fasaden mot norr har två mindre entréer som flankerar mittrisaliten och fasaden har en större centralt placerad entré.



Societetshuset med byst av Oskar II i förgrunden

Huset är uppfört i nyrenässansstil med tydliga klassicistiska influenser, inte minst genom dess basilikaform som har antika förebilder. Den vertikala indelningen av fasaden med särskild tonvikt på andra våningen, liksom den kraftiga takfoten är också typiska för nyrenässansen. Byggnaden är dock uppförd med en lätthet och lekfullhet som mer har gemensamt med

schweizerstilen. Verandan, de fasade träpelarna, räckena och takryttarna är alla typiska för denna träbyggnadskonst som utvecklades under 1800-talets andra hälft.

Exteriören är överlag mycket välbevarad och originalutseendet är till stora delar intakt. Den ursprungliga verandan i två våningar mot söder samt två balkonger på andra våningen har dock rivits. På västra sidan finns en senare byggd altan och stora huvar på taket som i någon mån förvanskar intrycket, liksom den inbyggda balkongen på norra sidan.

Byggnadens utseende och kulturhistoriska värde är närmare dokumenterat och beskrivet i utredningen *"Kulturmiljöanalys med konsekvensbeskrivning"*.

BYGGNADSMINNE

Länsstyrelsen byggnadsminnesförklarade societetshuset 1978 och utfärdade igenom denna ett antal skyddsbestämmelser för byggnadens exteriör och interiör.

1. *Byggnaden får ej utan länsstyrelsens tillstånd rivas eller till sitt yttre ombyggas eller på annat sätt förändras.*
2. *Stora salongen får ej ombyggas eller på annat sätt förändras utan länsstyrelsens tillstånd.*
3. *Arbeten i övriga delar av byggnadens inre som medför ingrepp i befintlig rumsindelning skall utföras i samråd med länsstyrelsen eller av kontrollant, som förordnats av länsstyrelsen.*
4. *Byggnaden skall ägnas för dess bestånd nödvändigt underhåll.*

MARSTRANDS KURHOTELL

Byggnaden som numera inrymmer Marstrands Kurhotell uppfördes 1858 efter ritningar av arkitekt Hans Jakob Strömberg, sedermera stadsarkitekt i Göteborg, och skall då det var nytt ha varit landets största varmbadhus. Byggnaden placerades mellan Societetshuset och kallbadhuset på en strandremsa som breddades för ändamålet med stenfyllningar ut i vattnet. Badhuset uppfördes i en och en halv våning och utgjordes av en länga med ett centralt utskjutande parti i bakkant mot bergsslutningen. Fasaderna kläddes med liggande och stående panel och taken var av sadelmodell. En hög skorsten stack upp från utbyggnadens tak. Varmbadhuset fick en mycket enkel utformning och för en besökare i slutet av 1800-talet tedde sig huset med sin höga skorsten snarast som en fabriksbyggnad.

Varmbadhuset byggdes till på 1890-talet med en mindre bassäng och tvagningsutrymmen i nordvästra hörnet. Omkring 1910 byggdes badhuset till på västra sidan med en envåningsbyggnad innehållande bassäng, bastu, omklädningsrum och tvättstuga etc. Denna tillbyggnad fanns kvar fram till 1972.



Marstrands Kurhotell

Varmbadhuset fungerade som badhus med kurbadsverksamhet ända fram till 1969. Det fanns då något enstaka badkar kvar samt en anställd baderska som tog hand om de få gäster som fortfarande var intresserade av de gamla behandlingarna. För att få ekonomi i byggnaden föreslogs då att man skulle bygga om varmbadhuset till vandrarhem. 1969-70 byggdes vindsvåningen om och försågs med flerbäddsrum utmed en korridor. 1972 byggdes badavdelningen om och kompletterades med en utvändigt bassäng. På 1990-talet byggdes aktivitetshallen och bassängen byggdes in.

Marstrands Kurhotell har renoverats varsamt till ett hotell om ca 40 hotellrum. I samband med renoveringen revs tillbyggnaden från 1972 med simbassängen så att huvudbyggnaden återfått sin ursprungliga form mot Kungsplan, så som den var utformad 1858. Simbassängen finns kvar som en utomhusbassäng.

Byggnadens utseende och kulturhistoriska värde är närmare dokumenterat och beskrivet i utredningen *"Kulturmiljöanalys med konsekvensbeskrivning"*.

FORNÄMNINGAR

Marstrands stadsbebyggelse vilar idag på ett kulturlager från medeltid samt 1500-1700-tal. Hela området är utpekade som fornlämning och är skyddat enligt kulturmiljölagen kap 2. Historiska kartor redovisar att stora delar av det område som idag utgör Kungsplan tidigare varit en havsvik som succesivt blivit utfylld. Äldre stadsplaner för Marstrand visar att delar av planområdet tidigare varit bebyggt med numera försvunna sjöbodar och magasin med mera. Bryggor har sträckt sig ut i den tidigare hamnbassängen. Delar av denna fylldes igen i samband med uppförandet av Societetshuset. 1856 uppfördes ett nytt och stort varmbadhus, det nuvarande Marstrands Kurhotell och denna byggnad har sannolikt medfört en viss utfyllnad av strandlinjen. Som en del av anläggningen byggdes även två kallbadhus ute i och vid havet. De båda byggnaderna skall ha byggts om år 1882 och benämndes *Dambassäng* och *Herrebassäng*. De sista delarna av byggnaden revs 1971 medan vågbrytaren finns kvar.

I samband med byggnadsåtgärder kring nuvarande Kurhotellet har Länsstyrelsen tidigare gett kommunen tillstånd att göra ingrepp i delar av fornlämningen. Ingreppet ska föregås av en arkeologisk undersökning i form av schaktningsövervakning. Tillståndet gick ut 2016-10-14 och behöver förnyas om det blir aktuellt att utföra nya åtgärder.

Sannolika lämningstyper inom förundersökningsområdet är de verksamheter som har föregått badortsepokens byggnationer. Framför allt bör det finnas förutsättningar att träffa på byggnadsfundament (stenkistor), avsatta stadslager både på land som i marin miljö, och båt-/fartyglämningar. Förutsättningarna står dock i paritet med exploateringens utformning, med hänsyn till att förundersökningen utförs såsom en schaktningsövervakning.

Två marinarknologiska utredningar har utförts inom det vattenområde som ingår i detaljplanen. Vid den första undersökningen (2014:42) som omfattade den norra och mellersta delen av detaljplanens vattenområde påträffades två större anläggningar av sten under vatten. Den ena kan sannolikt kopplas till de tidigare kallbadhusen. Det är ovisst om även anläggning två skall sammankopplas med något kallbadhus. Möjligen har en anläggning tillkommit under 1900-talet och då som del av det befintliga strandsäkringsskyddet. Enligt Bohusläns museum är den arkeologiska potentialen för anläggning 1 begränsad, medan det pedagogiska värdet kan ha ett visst värde för berättelsen om badortsepoken. Anläggning 2 anses sakna arkeologiskt värde. Förutom dessa två anläggningar gjordes inga avsevärda fynd. Sammanfattningsvis bedömer Bohusläns museum att inga ytterligare arkeologiska insatser är nödvändiga inom utredningsområdet.

Den andra marinarknologiska undersökningen (2016:03) omfattar den östra delen av detaljplanens vattenområde. Här påträffades tre anläggningar som Bohusläns museum anser utgöra lämningar av bryggor och utgör en del av fornlämningen Marstrand 32:1. Bryggglämningarna är idag de enda tydliga, och synliga, exponenterna för den forna hamnmiljön och är därför av särskilt pedagogiskt värde.

KUNGSPLAN

Framför Marstrands Kurhotell och Societetshuset ligger Kungsplan som är en öppen och obebyggd plats med utsikt mot havet. Kungsplan utgör en större öppen yta täckt med främst grus. I södra delen övergår markbeläggningen till gräsmatta. Del av den allmänna platsen avgränsas av ett staket och en klippt häck och utnyttjas som en privat villatradgård. I gränsen mellan gräsmatta och grusplan finns ett pumpshus utformat som en åttkantig paviljong.



Kungsplan med Societetshuset och Marstrands Kurhotell i bakgrunden



Kungsplan sett från norr

Framför Societetshuset finns en plantering med en byst av Oskar II i mitten. Byggnaderna av Societetshuset och Kungsplan sammanföll med perioden mellan 1887 och 1907, då Oscar II var en ständigt återkommande sommargäst. Oscar II:s månadslånga sommarvistelser kom att förändra Marstrands status och det sociala livets karaktär. Vid hans årliga ankomst togs Oscar II emot på bryggan vid varmbadhuset och välkomnades av en stor folksamling vid Kungsplan och utmed kajerna. Bysten finns rest som ett minne av den betydelse Oscar II haft för Marstrand.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Området kring Kungsplan domineras av Societetshuset och det nuvarande Marstrands Kurhotell, se avsnittet Kulturmiljö ovan för beskrivning av dessa byggnader.

Bakom Kurhotellet ligger Marstrands vattenverk som försörjer Marstrand med dricksvatten. I anslutning till vattenverket ligger en befintlig förrådsbyggnad.



TOPOGRAFI

Marken kring Kungsplan och befintliga byggnader är i huvudsak plan med små höjdskillnader. Västra delen av planområdet utgörs av en kraftig sluttning.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Inom planområdet finns inga särskilda anläggningar direkt riktade till barn. Kungsplan utgör en större sammanhängande yta som kan utnyttjas för olika aktiviteter. I anslutning till Kurhotellet finns en simbassäng som är möjligt att utnyttja för bad. Möjlighet till bad finns även vid den nuvarande slipen samt vid piren väster om denna. Tennisbanan kan utnyttjas av äldre barn. I planområdets västra del finns en stig som leder vidare ut till Marstrands naturreservat.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten till området från Marstrands färja är god. Besökande kan antingen promenera till området utmed kajerna eller genom staden. Området kring Kungsplan upplevs som tillgängligt och folk kan röra sig fritt kring Societetshuset och Kurhotellet och vidare ut på Marstrandsön. Kurhotellets simbassäng är avgränsad med skärmar och glas, vilka signalerar att bassängen ligger på privat mark.

TRYGGHET

Området har flest besökare sommartid som rör sig kring och genom området medan det är inte lika välbesökt vintertid. Området kan därför upplevas som mindre tryggt under tidpunkter när få personer vistas i området.

Belysning finns utmed strandpromenaden fram till Kungsplan samt utmed Långgatan vilket bidrar till ökad känsla av trygghet när det är mörkt. Allmän belysning saknas dock på baksidan av Kurhotellet.

MÖTESPLATSER

Området erbjuder flera olika former av mötesplatser. Besökande kan t ex utnyttja några av områdets badmöjligheter eller slå sig ner på någon av Kungsplans parkbänkar. I den mån Kurhotellet och Societetshuset är öppet för besökande kan även dessa utgöra mötesplatser.

REKREATION

Inom planområdet finns möjlighet till bad dels vid utomhusbassängen i anslutning till Kurhotellet, dels vid stranden väster om hotellet. Inom området finns en tennisbana. På Marstrandsön finns ett omfattande nät av promenadstigar inom naturområdet väster om bebyggelsen. En av de huvudstigar som leder ut till naturområdet utgår från planområdet.

SERVICE

Service i form av butiker, restauranger och bibliotek finns att tillgå på Marstrand och den intilliggande Koön. I Kungälv centrum finns ett komplett serviceutbud att tillgå.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Marstrand består av ett finmaskigt gatunät som till stora delar är belagt med gatsten eller kullersten. Samtliga gator har beteckningen gågator, men är tillgängliga för biltrafik för boende och för transporter. Det finns inga separata cykelvägar, men det anses inte heller motiverat eftersom både andelen cyklister och bilar är få.

Från Långgatan som är belägen öster om Societetshuset sträcker sig en transportgata med enkel standard fram till Kurhotellet och Vattenverket. Utmed plangränsen söder om Societetshuset är fyra radhus belägna. Dessa nås via en enkel väg inom planområdet belägen inom mark som i gällande detaljplan är redovisad som Natur.

Väg 168 leder fram till Marstrands färjeläge där färjan till Marstrandsön avgår. En trafikmätning (2016) har gjorts under 4 månader kring sommaren. Under den uppmätta perioden trafikerades vägen med i genomsnitt cirka 3550 fordon per dygn. Antalet besökande till Marstrand varierar med olika årstider och vintertid är antalet fordon betydligt mindre. Det nya Kallbadet bedöms generera ett begränsat nettotillskott av fordonsrörelse med hänsyn till att en stor andel av de besökande kommer att vara gäster på Kurhotellet.

GÅNGTRAFIK

Norr om Vattenverket finns en gångstig som leder vidare väster ut till naturområdena på Marstrandsön.

KOLLEKTIVTRAFIK

Marstrand Expressbuss går mellan Göteborg och Marstrands färjeläge med regelbundna turer såväl vintertid som sommertid. Det finns goda förutsättningar för turister och besökande att åka kollektivt Marstrand.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Med undantag av den västra delen kring befintlig pir ligger planområdet inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Vatten och avloppsledningar finns i och i anslutning till planområdet. På Kungsplan ligger en pumpstation. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

I planområdet finns ett spillvattennät som leder spillvattnet vidare till reningsverket. Två nödutlopp från avloppspumpstationer finns inom planområdet och leder spillvattnet ut i havet vid bräddningar. I de områden där ledningarna går finns skyltar som förbjuder ankring av båtar.

Vattenverket i västra delen av planområdet försörjer Marstrand med dricksvatten. Tryckvattenledningar som leder vattnet till övriga området går i planområdet. Norr om Kurhotellet är en vattenledning lagd ut i havet som en sjöledning till andra sidan sundet.

BRANDVATTEN

Idag finns den närmaste brandposten vid änden av Långgatan närmast hörnet vid Societetshuset. Eventuellt behöver denna kompletteras med en brandpost närmare Kurhotellet för att täcka in hela planområdet.

Planbeskrivning – Samrådshandling
Kungälv kommun
Ärende KS2019/1311

EL

El och tele finns utbyggt inom området. Omläggning krävs i samband med uppförandet av nytt vandrarhem. En transformatorstation som försörjer byggnader inom planområdet med el är belägen väster om vattenverket.

VÄRME

Befintlig bebyggelse värms med enskilda anläggningar. Kurhotellet har en bergvärmeanläggning där borrhålen är belägna på Kungsplan, söder om byggnaden.

FIBER

Bredband finns utbyggt inom området.

KONSEKVENSER

RIKSINTRESSEN

NATURVÅRD

Riksintresset Hakefjorden-Marstrandsfjorden-Sälöfjorden har betydande värden knutna till den marian miljön och skärgårdslandskapet och anslutande odlingsmarker och lövskogar på fastlandet och på öarna. De skilda naturgeografiska förutsättningarna inom området har gett upphov till en mångfald av olika marina naturtyper. Av de huvudkriterier som lyfts i riksintressebeskrivningen påverkas planförslaget främst delen "Områden med sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter" genom att viss marin miljö påverkas.

Planförslaget har anpassats utifrån den marina miljön och grundläggning av kallbadet får endast ske på land. De överskjutande delarna av kallbadets konstruktion berör inga av de sammanhängande ålgräsängarna enligt utförd inventering. Den tillkommande byggnaden kan dock komma att skugga ålgräsängarna under del av dagen. Konstruktionen kommer dock att skugga del av bottenområde som utgör en potentiell livsmiljö för framtida ålgräs eller annat marint liv. I ett större perspektiv är dock ytan som påverkas mycket begränsad och det bedöms inte medföra någon risk för ålgräsets eller andra arters fortlevnad inom området. Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka syftet med riksintresset.

Del av vattenområdet som berörs av det nya kallbadet är i gällande detaljplan redovisat som vattenområde med bryggor och dylikt. Detaljplanen ger möjlighet till att anlägga en småbåtshamn med bryggor inom områden med sammanhängande ålgräsängar. I förhållande till gällande detaljplan innebär planförslaget mindre påverkan på områdets ålgräsängar.

FRILUFTSLIV

Den föreslagna utbyggnaden av ett kallbad innebär att en del av strandområdet ianspråkats. Detta kommer i någon utsträckning att minska allmänhetens tillgång till strandområdet. Det avsnitt där byggnaden föreslagits tillhör dock inte någon av de mer attraktiva strandområdena då en stor del av den befintliga stranden är utfylld med sprängsten. Allmänhetens möjlighet att röra sig förbi kurbadet kommer att kvarstå. Möjlighet till bad inom området kommer att finnas kvar vid stranden i anslutning till slipen samt från befintlig brygga öster om denna. Planförslaget bedöms påverka det rörliga friluftslivet inom riksintresseområdet negativt endast i liten utsträckning.

KULTURMILJÖVÅRD

Kurhotellet och Societetshuset är två av de byggnader som direkt motiverar temat *badortsepoken* i riksintresset. Införandet av varsamhetsbestämmelser bedöms innebära måttligt positiva konsekvenser för riksintresset.

Det nya kallbadhuset bedöms potentiellt kunna förstärka riksintresset *badortsepoken* under förutsättning att byggnaden når upp till omgivande byggnaders kvalitet. Byggnaden uppförs i trä med ett formspråk som delvis återknyter till utformningen av äldre kallbadhus.

Ny byggnad bakom Kurhotellet ska utformas med sadeltak samt fasader i trä och med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö. Det undanskymda läget gör att konsekvensen för riksintresset bedöms som försumbar.

Gällande detaljplan saknar skydds- eller varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader. Utformning av nya byggnader regleras inte förutom högsta tillåten byggnadshöjd. I förhållande till gällande detaljplan får befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ett ökat skydd och krav ställs på att nya byggnader ska utföras med särskild hänsyn till områdets kulturvärden.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTEN

Det finns inte några kända föroreningskällor inom området idag och planförslaget bedöms inte leda till att föroreningsgraden i dagvattenutsläppet ökar. Recipientens vattenstatus riskerar därför inte att försämrats. Den sammantagna föroreningsmängden från planområdet som når recipienten bedöms vara mycket begränsad med hänsyn till avrinningsområdets storlek och markens användning inom avrinningsområdet. Att minska utsläppet ytterligare kan vara svårt genom ytterligare reglering i detaljplan.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Nuvarande park- och naturmark inom planområdet bevaras.

LANDSKAPSBILD

Det nya kallbadet underordnar sig Kurhotellets byggnad genom en något lägre byggnadshöjd. Byggnaden ska utformas med stor hänsyn till kulturmiljön och konsekvenserna för landskapsbilden bedöms som små. Byggnaden är placera på ungefär samma plats som det tidigare kallbadet. Den nya byggnaden bryter en siktlinje från hamninloppet i norr på motsvarande sätt som det tidigare kallbadet.

Påverkan på landskapsbilden bedöms blir ringa.

NATURRESERVAT

Planförslaget påverkar inte naturreservatet i väster om planområdet.

MILJÖ

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planförslagets konsekvenser redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning (Ramboll 2023-05-17).

MILJÖBEDÖMNING

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd 2020-05-04 angett att man delar kommunens uppfattning. Länsstyrelsen ansåg att följande frågor behöver belysas i den fortsatta hanteringen:

- Marina naturvärden
- Miljökvalitetsnormer vatten
- Riksintresse naturvård och friluftsliv
- Strandskydd
- Förorenade sediment
- Risk för översvämning/geotekniska åtgärder
- Vattenverksamhet

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

STRANDSKYDD

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft återinträder strandskyddet inom all allmän plats samt inom vattenområdet medan strandskyddet upphävs inom kvartersmark. Befintlig kvartersmark är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. För det nya kallbadet upphävs strandskyddet med stöd i punkt 4, 7 kap 18c§ MB eftersom området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och att utvidgningen inte kan genomföras utanför planområdet.

DAGVATTEN

Planförslaget innebär enbart en marginell ökning av hårda ytor och möjligheten till infiltration är redan idag begränsad. Föreslagen dagvattenhantering medför ingen eller endast en marginell ökning av avrinningen om man bortser från en framtida klimatrelaterad ökning av nederbörden.

Planområdets läge på Marstrandsön innebär endast begränsade vägtransporter men då dagvattnet leds direkt till recipienten behöver det renas i någon mån. Föreslagen dagvattenhantering med makadamdiken bedöms ha tillräckligt renande effekt. Genom att dagvatten från lokalgatan översilar genomsläpplig mark innan bortledning till recipienten kan eventuellt spill i vägområdet upptäckas och saneras.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Några indikationer på att det skulle finnas föroreningar inom området har inte identifierats. En provtagning för att kontrollera förekomsten av eventuella föroreningar i sedimenten vid jolleslipen rekommenderas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Planförslag ger upphov till en begränsad ökning av trafik på Marstrandsön genom transporter till områdets verksamheter. Trafiken kommer inte vara av den omfattningen att några gränsvärden för buller riskerar att överskridas.

OLYCKOR

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära ökad risk för olyckor.

ÖVERSVÄMNING

Områdets byggnader är inte akut hotade av inträngande vatten vid kraftiga stormar. I takt med klimatförändringarna och att havsnivån höjs ökar dock risken för inträngande vatten. För att på sikt skydda mark och byggnader från höga vattennivåer krävs att ett högvattenskydd uppförs.

RAS

Det förekommer ingen eller liten risk för spontana blocknedfall. Vid grundläggning på berg där bergytan lutar mer än 20 grader från horisontalplanet bör bergsakkunnig tillkallas för stabilitetsbedömning och råd avseende behövliga förstärkningsåtgärder. Rådande egenskaper hos berget kan potentiellt medföra instabilitet vilket behöver fastställas ur förstärkningssynpunkt.

SKRED

Stabiliteten i området bedöms som tillfredsställande för befintliga förhållanden och planerade anläggningar under förutsättning att nya anläggningar grundläggs på fast botten eller berg.

EROSION

Detaljplanen säkerställer att befintliga erosionsskydd kan bibehållas och underhållas. Vid nya strandkonstruktioner/anläggningar i strandkant ska nytt erosionsskydd dimensioneras med hänsyn till högsta vattennivå och vågkrafter. Byggnader ska grundläggas och konstrueras på ett erosionsskyddat sätt.

KULTURMILJÖ

Placeringen och utformning av de nya byggnaderna bedöms vara utformade med hänsyn till natur- och kulturmiljövärdena och bedöms inte försvåra läsbarheten av platsens kulturhistoriska sammanhang. De befintliga byggnaderna blir fortfarande upplevbara på samman sätt som idag från flera olika vinklar och betraktningsavstånd. Vyer påverkas marginellt och främst på nära håll. Undantaget är kallbadhuset som bildar en ny vy från det norra inloppet tillsammans med befintlig bebyggelse. Sammanfattningsvis bedöms den befintliga kulturmiljön även i detaljplaneförslagets framtida vision vara tongivande och inte utmanas på ett betydande sätt av de nya byggnaderna.

En utbyggnad av högvattenskydd kommer att påverka upplevelsen av Marstrand som kulturmiljö. Oavsett placering kommer skyddet att förändra både upplevelsen av Kungsplan med omgivningar och hur ytan kan användas. Uppförs inget skydd kommer Societetshuset och Kurhotellet med flera byggnader samt Kungsplan att efterhand med allt tätare intervaller drabbas av översvämningar. Detta riskerar skada byggnaderna permanent och med sådana skador att risk finns att dessa inte går att bevara. För att kajen inte skall erodera och rasa ut i viken kommer även krävas åtgärder. Vid en avvägning mellan intresset att bevara kulturmiljön sådan den är och upplevs idag och mellan att skydda miljön mot de skador som höga vattenstånd kommer att orsaka, har det bedömts som mest angeläget att skydda miljön.

FORNLÄMNINGAR

Hela planområdet är utpekad som fornlämning och är skyddat enligt kulturmiljölagen kap 2. För ingrepp krävs tillstånd av Länsstyrelsen.

BYGGNADSMINNEN

Detaljplanens rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i kombination med länsstyrelsens utfärdade skyddsbestämmelser bedöms ge Societetshuset ett gott skydd mot förvanskning som skulle kunna hota byggnadens kulturvärde.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Societetshuset och Kurhotellet skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser som syftar till att byggnadernas karaktär inte ska förvanskas. Vattenverkets byggnad får byggas om- och till. Vid utformning krävs stor hänsyn till kulturmiljön. Byggnaderna får genom detaljplanens bestämmelser ett stärkt skydd.

STADSBILD

Stadsbilden kommer att förändras genom detaljplanen medger att nya byggnader får uppföras. Dessa ska placeras och utformas med stor hänsyn till områdets kulturvärden och karaktär. Stadsbilden kommer med hänsyn till detta endast påverkas i liten grad och i huvudsak bibehålla sin nuvarande karaktär.

Stadsbilden kring Kungsplan kommer att påverkas vid uppförandet av ett högvattenskydd. Beroende på val av utformning och höjd kommer den fria ytan att minska och siktlinjer ut mot havet att påverkas.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen tillför inte nya platser eller anläggningar som är särskilt riktade mot barn. Möjlighet finns dock att komplettera miljön vid Kungsplan genom att utforma del av denna som en parkmiljö riktad till barn.

TILLGÄNGLIGHET

Området runt Kungsplan utgör allmän plats och tillgängligheten till området kommer även fortsättningsvis vara god. Befintlig grusväg i områdets norra del kommer att breddas för att ge god tillgänglighet till det nya kallbadet. Möjligheten att fortsätta vandra utmed stranden norr om kallbadet bibehålls.

TRYGGHET

Området har flest besökare sommartid medan det är inte lika välbesökt vintertid. Med ökad beläggningsgrad inom Kurhotellet året runt kommer fler människor att vistas i området, vilket leder till ökad känsla av trygghet. Det nya kallbadet kommer att utgöra ett besöksmål som drar ytterligare besökare till platsen. För ökad trygghet behöver vägen fram till kallbadhuset kompletteras med belysning.

MÖTESPLATSER

Kurbadet utgör en ny destination som erbjuder en mötesplats. Kungsplan har potential att stärkas som mötesplats genom att till exempel utveckla den nuvarande gräsmattan till en parkmiljö som bjuder in till vila och rekreation. Viktigt att områdets bänkar bevaras.

REKREATION

Möjligheten till bad begränsas något genom att möjligheten till bad i områdets västra del endast kan ske via den nya kallbadet. Badmöjligheter i anslutning till slipen samt brygga vid Kurhotellet kommer dock att kvarstå. Möjligheten att inom planområdet spela tennis kan på sikt komma att försvinna om den redovisade byggrätten på tennisbanan utnyttjas. Nytt kallbad blir en rekreativ målpunkt. Mark runt befintliga och nytillkommande byggnader redovisas som allmän plats, vilket säkerställer möjligheten att röra sig fritt inom området. Tillgängligheten till naturområdena på västra delen av Marstrandsön kommer fortsatt att vara god.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Planförslag ger upphov till en begränsad ökning av trafik på Marstrandsön genom transporter till områdets verksamheter. Utrymmet för att anlägga en större vändplats är begränsat med hänsyn till natur- och kulturvärden. Redovisad vändyta vid kallbadet förutsätter att transporter till byggnaden sker med mindre fordon. Transporter till övriga byggnader inom området får likt idag utnyttja del av Kungsplan för att vända.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att röra sig genom området för promenerande eller cyklister.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med Norconsult AB samt med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: *Planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, stadsarkitekt, lantmäteringenjör, GIS-ingenjör, trafikingenjör, VA-ingenjör, miljöinspektör, bygglovhandläggare.*

Planbeskrivningen har upprättats av Gunnar Håkansson, planarkitekt Norconsult AB. Genomförandedelen har upprättats av Ann-Sofie Sjögren, exploateringsingenjör Anso Lantmäterikonstult AB. Ida Andersson, planarkitekt Kungälv kommun har varit projektledare.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Fredric Arpfjord
Verksamhetschef Planering och Myndighet

Ida Andersson
Planarkitekt

Ann-Sofie Sjögren
Exploateringsingenjör

Gunnar Håkansson
Planarkitekt, Norconsult AB

ILLUSTRATIONSKARTA

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem, vattenverk
Marstrand 5:39 m.fl.



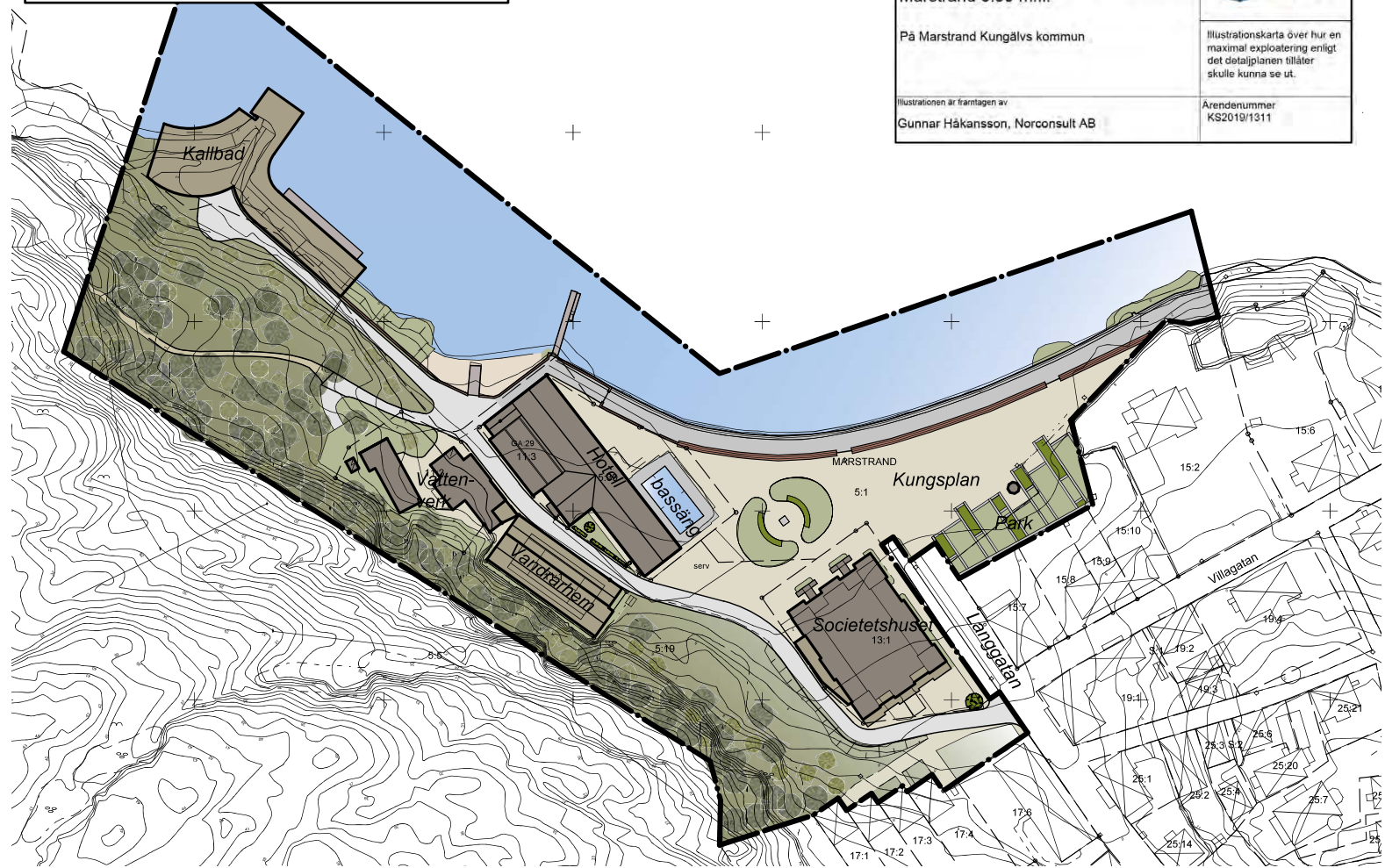
På Marstrand Kungälv kommun

Illustrationskarta över hur en maximal exploatering enligt det detaljplanen tillåter skulle kunna se ut.

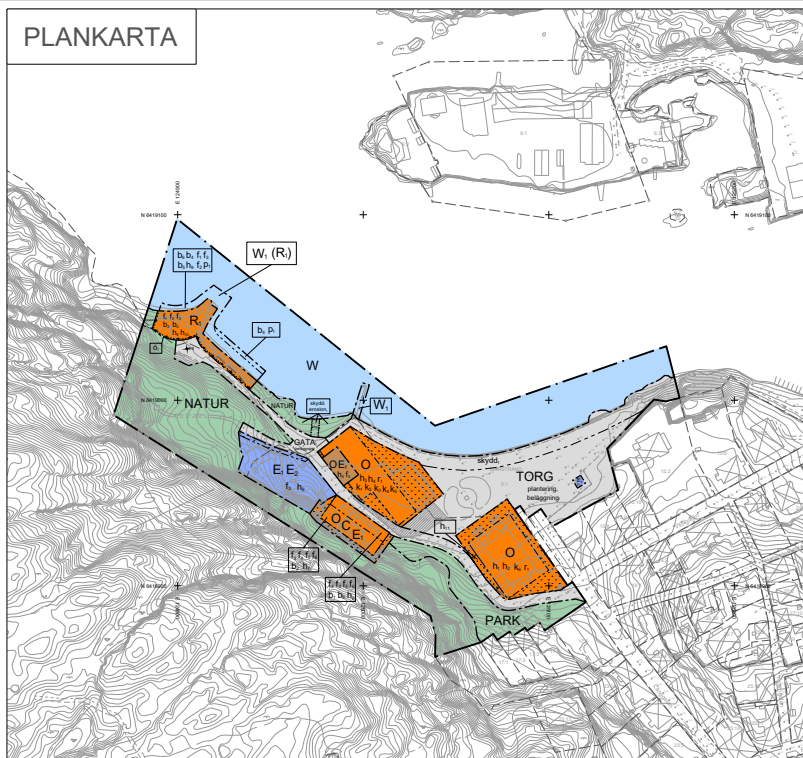
Illustrationen är framtagen av

Gunnar Håkansson, Norconsult AB

Ärendenummer
KS2019/1311



PLANKARTA



Grundkartans beteckningar

	Byggnader		Fastighetsbeteckning
	Skämskä		Traktnamn
	Väg, gångväg		3:e fastighet
	Dike		Fastighetsgräns
	Gårdegräns		Slätt
	Lövrid		Markhöjder
	Strandlinje		Gemensamhetsavgränsning
	Höjdskurvor		Senbut

Grundkartans information

Grundkarta utgör ett kompletterat utdrag ur baskartan.

Grundkartans standardklass: 2
Grundkartans aktualiseringsdatum: 2023-02-24

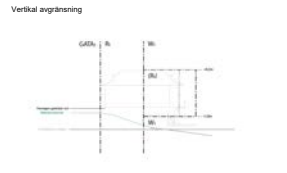
Koordinatsystem
Plan: SWEREFRS9 12 00
Höjd: RH 2000

Jürgen Persson
Kart- och Mark



- PLANBESTÄMMELSER**
- Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Då beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Sekundär egenkapsgräns
 - Kontroll av egenkapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmän plats**
- GATA: Lokalgata
 - NATUR: Natur
 - PARK: Park
 - TORG: Torg
- Kvartersmark**
- C: Centrum
 - E: Vattenverk
 - E: Transformationsstation
 - E: Pumpstation
 - D: Tillägg visställe
 - R: Kallbadhus. Avgränsad vertikalt nedåt till 1,8m.
 - R: Kallbadhus.
- Vattenområde**
- W: Vattenområde
 - W: Brygger
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**
- Utformning av allmän plats**
- Markens höjd över angivet notplan
 - Marketslaggning ska huvudsakligen utlösas av grus eller natursten
 - Erosionskydd
 - Översvämningsskydd ska placeras och utformas med särskild hänsyn till kulturmiljön
 - Slip (begränsas av sekundär egenkapsgräns)
 - Skydd
 - Översvämningsskydd
 - Översvämningsskydd ska placeras och utformas med särskild hänsyn till kulturmiljön
 - Plantering för anordnas
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Begränsning av markens utnyttjande**
- Marken får inte utnyttjas med byggnad
 - Marken får endast förses med tekniska komplementärbyggnader
 - Marken får inte förses med byggnad
- Höjd på byggnadsverk**
- Hösta byggnadshöjd är 13,0 meter över angivet notplan
 - Hösta totalhöjd är 17,5 meter över angivet notplan
 - Hösta byggnadshöjd är 7,0 meter över angivet notplan
 - Hösta nockhöjd är 11,0 meter över angivet notplan
 - Hösta byggnadshöjd är 4,8 meter över angivet notplan
 - Hösta byggnadshöjd är 6,2 meter över angivet notplan
 - Hösta byggnadshöjd är 12,2 meter över angivet notplan
 - Hösta nockhöjd är 17 meter
 - Hösta nockhöjd är 8,2 meter över angivet notplan

- Uöver angiven nockhöjd medges trapphus med högsta totalhöjd 3,4 meter över angivet notplan
 - Hösta totalhöjd är 4,0 meter över angivet notplan. Uöver angiven nockhöjd medges skyttoräcke
- Placering**
- Bygga infäst i byggnadens konstruktion får placeras på nivån lägst +0,4 meter.
- Rivningsförbud**
- Byggnad får inte rivas
- Upphävande av strandskydd**
- Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom all kvartersmark inom planområdet.
- Utformning**
- Fasaderna ska vara av trä och målas med blå kulör
 - Tak ska utformas som pagodtak. Takens utformning ska vara utformad som en pagodtak. Takens utformning ska vara utformad som en pagodtak.
 - Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värde. Byggnad ska vara utformad som en pagodtak.
 - Fasaderna ska utformas huvudsakligen i trä.
 - Fasaderna ska ha sådana proportioner.
 - Tak ska utformas som sadeltak.
- Utformande**
- Entrer mot gata ska placeras indragna från fasadnivå med minst 1,5 meter.
 - Översvämningsskydd för entrer ska ordnas till minst +2,9 meter.
 - Nya byggnader och byggnadsdelar ska utformas med vattenrett konstruktions under höjden.
 - Lägsta nivå för tillägg golv för huvudbyggnad ska vara lägst +2,9 meter.
 - Bygga får inte utformas med grundläggning i vattenområdet eller som tillhörande konstruktion.
 - Grundläggning för infäst i vattenområdet.
 - Färdigt golv för huvudbyggnad ska vara lägst +2,9 meter
- Varsamhet**
- Byggnadens utformning ska beaktas
 - Färdigställning av fasader ska ske med utgångspunkt från ursprungsfärgsättning eller annan färgsättning som bedöms vara kulturmiljöfärdig
 - Takläggning ska vara av trä, tegel eller plåt
 - Taksluttning medges 6°
 - Fasaderna ska till form, material, indelning och proportioner beaktas till sin utformning
 - Ändring av byggnaden får inte försvåra dess karaktär eller anpassning till omgivningen
- Genomförandetid**
- Genomförandetiden är 120 månader och börjar gälla 6,0 m. laga kraftdatum



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för kallbad, hotell, vandrarhem, vattenverk, Marstrand 5:39 m.fl.

på Marstrand, Kungälv kommun

Ansvarig handläggare Fredric Apfjörd	Revisor Ida Andersson	Anteckningsnummer XXXX
Ärendenummer 2023-05-19 HS XXXX/2023	Projektbeslut XXXX-XXXX KS KF § XX	Anteckningsnummer KS2019/1311
		Spår nr 20XX-XX-XX



Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Sara Ekelund

2023-05-17

Förslag till beslut- antagande av Detaljplan för besöksanläggningar m.m. Arenaområdet vid Yttern, Rollsbo 1:32 m.fl. i Rollsbo, Kungälv kommun (Dnr KS2021/1047-184)

Sammanfattning

Kommunstyrelsen fattade 2020-04-15 beslut om budgetdirektiv 2021–2022 där inriktningen för ett nytt idrottscentrum beskrivs. Planförslaget var utställt för granskning 23 februari till 27 mars 2023. Planförslaget var tidigare utställt för samråd 7 april till 6 maj 2022. Efter granskningen har utredningar gällande dagvatten och geoteknik reviderats. Planhandlingarna har justerats och kompletterats utifrån utredningarnas resultat och inkomna synpunkter från bland annat länsstyrelsen. I plankartan har mindre justeringar gjorts för ett fåtal egenskapsbestämmelser som säkrar att bebyggelsen skyddas mot översvämning vid skyfall. En lista över förändringarna i planförslaget redovisas i granskningsutlåtandet där även alla synpunkter som inkommit under granskningstiden redovisas.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett område med besöksanläggningar där flera anläggningar för olika sporter, idrotter, fritidsverksamheter med mera kan utövas. Det ska kunna realiseras med kompletterande funktioner och samordningsvinster genom tex. caféer, restauranger, butiker, möteslokaler, daglig verksamhet och även hotell och vandrarhem. Därtill kompletteras dessa funktioner av användningen centrum, kontor och park- och naturmark.

Området ska utgöra en länk mellan Kungälv och Ytterby. Det ska främja en levande miljö med platser för socialt umgänge, lek och aktivitet, och på så sätt utgöra en mötesplats med förutsättningar för en aktiv fritid oavsett ålder, intressen, funktionsvariationer och socioekonomisk bakgrund. Utformningen inom området ska därför främja och säkerställa trygghet och orienterbarhet, särskilt för barn och unga vilka är de som till stor del kommer att nyttja området. Grönska bidrar med upplevelsevärden men även ekosystemtjänster. Avsikten är också att området enkelt och bekvämt ska nås av gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten.

Kommunens initiala bedömning var att planen inte kunde antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen menade dock att planförslaget riskerade att påverka skyddade arter vilket kunde innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen genomförde därför en strategisk miljöbedömning och tog fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Till detaljplanen hör *Kvalitetsprogram för Arenaområdet vid Yttern* vars främsta syfte är att beskriva sociala, gestaltningsmässiga och miljömässiga kvaliteter i planområdet. Kvalitetsprogrammet har ingen rättslig verkan, däremot är det ett kommunikationshjälpmedel och ett stöd i den kommande genomförandefasen.

Förvaltningens förslag till beslut är att detaljplanen antas enligt plan och bygglagen PBL (2010: 900) 5 kap. 27 §.

Juridisk bedömning

Detaljplanen har tagits fram enligt plan och bygglagen, PBL (SFS 2010:900). Planen handläggs med utökad förfarande.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Kommunstyrelsen fattade 2020-04-15 beslut om budgetdirektiv 2021–2022 där inriktningen för ett nytt idrottscentrum beskrivs. Planförslaget *Detaljplan för Kastellegården 1:22 med flera, besöksanläggning* (multiarena) som var på samråd under 2016 har omarbetats till följd av budgetdirektivet och fått det nya namnet *Detaljplan för besöksanläggningar m.m. Arenaområdet vid Yttern, Rollsbo 1:32 m.fl. i Rollsbo, Kungälv kommun*.

Inom planområdet finns idag fotbollsplaner med mindre läktare, ett bostadshus, naturmark och gatumark. Planområdet är till stor del inte planlagd tidigare.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett område med besöksanläggningar där flera anläggningar för olika sporter, idrotter, fritidsverksamheter med mera kan utövas. Det ska kunna realiseras med kompletterande funktioner och samordningsvinster genom tex. caféer, restauranger, butiker, möteslokaler, daglig verksamhet och även hotell och vandrarhem. Därtill kompletteras dessa funktioner av användningen centrum, kontor och park- och naturmark.

Området ska utgöra en länk mellan Kungälv och Ytterby. Det ska främja en levande miljö med platser för socialt umgänge, lek och aktivitet, och på så sätt utgöra en mötesplats med förutsättningar för en aktiv fritid oavsett ålder, intressen, funktionsvariationer och socioekonomisk bakgrund. Utformningen inom området ska därför främja och säkerställa trygghet och orienterbarhet, särskilt för barn och unga vilka är de som till stor del kommer att nyttja området. Grönnska bidrar med upplevelsevärden men även ekosystemtjänster. Avsikten är också att området enkelt och bekvämt ska nås av gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Planförslaget

Planområdet är idag en lågpunkt inom vilken det råder risk för översvämning vid kraftiga regn. Höjdsättning och lutning av marken och anläggande av dagvattendammar och dagvattendiken är viktiga åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall inom planområdet.

Kapacitet- och trafiksäkerhetshöjande åtgärder föreslås i anslutning till korsningen Marstrandsvägen/Rollsbovägen och en ny infart från Marstrandsvägen till arenaområdet föreslås sydväst om denna.

Planområdet är utsatt för risk vad gäller transporter av farligt gods på Marstrandsvägen samt risk kopplade till industriverksamheterna i Rollsbo. Planbestämmelser som styr utförandet av bebyggelsen finns på plankartan.

Fornlämningar som finns inom planområdet kommer att dokumenteras innan de tas bort.

Planförslaget var utställt för granskning 23 februari till 27 mars 2023. Efter granskningen har utredningarna *PM Geoteknik* avseende bedömning av dagvattendammarnas stabilitet och *PM Bergteknik* reviderats efter inkomna synpunkter från SGI och länsstyrelsen. Dagvattenutredningen har kompletterats med nya renings- och föroreningsberäkningar och *PM Bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/Ytterbybäcken och Nordre älv*, har justerats efter synpunkter från länsstyrelsen angående planens påverkan på recipienten. Avsnitten för miljö kvalitetsnormer, geoteknik, fornlämningar, trafik, bebyggelse och risk har justerats i planbeskrivningen.

I plankartan har mindre justeringar gjorts för ett fåtal egenskapsbestämmelser som säkrar att bebyggelsen skyddas mot översvämning vid skyfall.

Till detaljplanen hör *Kvalitetsprogram för Arenaområdet vid Yttern* vars främsta syfte är att beskriva sociala, gestaltningsmässiga och miljömässiga kvaliteter i planområdet. Detaljplanen reglerar de basala förutsättningarna och kvalitetsprogrammet används i efterföljande skede som stöd i val av bland annat utformning och färgsättning. Kvalitetsprogrammet har ingen rättslig verkan. Däremot är det ett kommunikationshjälpmedel och ett stöd i den kommande genomförandefasen.

Bedömning

Detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten.

Kommunens initiala bedömning var att planen inte kunde antas innebära betydande miljöpåverkan. Av länsstyrelsens yttrande från undersökningssamrådet 2021-09-27 framgick det dock att länsstyrelsen inte delade kommunens bedömning. Länsstyrelsen menade att planförslaget riskerade att påverka skyddade arter vilket kunde innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen genomförde därför en strategisk miljöbedömning och tog fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Förvaltningens förslag till beslut är att detaljplanen antas enligt plan och bygglagen PBL (2010: 900) 5 kap. 27§.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Planförslaget bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges mål *"Att ge möjlighet till en aktiv fritid för alla åldrar"* samt *"Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen"*.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Detaljplanen kommer att ge förutsättningar för så väl social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Planförslaget är i linje med målet "Hållbara städer och samhällen" då området har ett strategiskt läge mellan Kungälv och Ytterby och goda möjligheter finns att cykla, gå eller åka kollektivt till området. Planförslaget innebär en utveckling av ett befintligt idrottsområde där infrastrukturen delvis redan är utbyggd. Hanteringen av dagvatten och skyfall inom planområdet är ett sätt att hantera framtida klimatförändringar.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Planförslaget är delvis förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Ytterby men avviker från översiktsplanen i mindre delar. Utbyggnaden är en del av strategin "Sammanlänkingsstråket" i den fördjupade översiktsplanen för Ytterby som vann laga kraft 2021. Strategin går ut på att länka samman Kungälv och Ytterby längs med Marstrandsvägen och på sikt möjliggöra att stråket får en mer stadsmässig karaktär med grönytor och tryggare gång- och cykelvägar.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Detaljplanen är ett verktyg för att säkerställa kommunens Vision 2040 och kommunfullmäktiges strategiska mål nr 3: "Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla - oavsett ålder och funktionsvariation". Med den nya detaljplanen kommer det vara möjligt att bebygga planområdet med nya ishallar, idrottshallar och en simhall för kommunens medborgare och föreningar. Lokalerna kommer även att användas av kommunens verksamheter inom bland annat Bildning och lärande och Trygghet och stöd.

I plankartan har planbestämmelse angående utformning införts i syfte att området ska bli tryggt och orienterbart, särskilt för barn och unga som till stor del kommer nyttja området, i enlighet med PBL (2010: 900) 1 kap. 1 §.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Detaljplanearbetet resurssätts med de interna resurser och externa experter som krävs för att ta fram underlaget för att planen ska kunna bli antagen och vinna laga kraft. Därefter startar genomförandefasen.

Den fysiska arbetsmiljön för medarbetare i verksamheterna inom arenaområdet kommer att förbättras jämfört med dagsläget, med dessutom möjlighet till arbetssociala och andra samordningsvinster när olika verksamheter förs samman.

Ekonomisk bedömning

Detaljplanen finansieras av kommunen förutom byggrätten för centrumändamål där kommunen planerar att sälja tomten vilket medför en intäkt.

Ett markanvisningsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören för centrumtomten som bland annat styr genomförandekostnader och medfinansiering av till exempel utbyggnad av vägar.

Kommunen ska bygga ut och äga allmän platsmark (även kvartersmark R₃ – R₄ som fungerar som allmän plats) och VA-ledningar inom planområdet, vilket avses bekostas av kommunen och exploatören enligt samverkansavtal och kommande marköverlåtelseavtal. Kommunen kommer att bygga och äga hallbyggnaderna inom planområdet.

Förslag till beslut

1. Detaljplan för besöksanläggningar m.m. Arenaområdet vid Yttern, Rollsbo 1:32 m.fl. i Rollsbo, Kungälv kommun antas enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) kap 5 § 27. Paragrafen justeras omedelbart.

Fredric Arpfjord
Verksamhetschef Planering och myndighet

Anders Holm
Sektorchef Samhälle och utveckling

Expedieras till:

Gunilla Carlsson Gremner, Plan/Samhälle och utveckling
Anna Hedlin, Plan/Samhälle och utveckling
Sara Ekelund, Plan/Samhälle och utveckling
Ida Andersson, Plan/Samhälle och utveckling
Amanda Staf, Projektenheten/Samhälle och utveckling
Fredric Arpfjord, Planering och myndighet/Samhälle och utveckling

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2023-06-29
Diarienummer KS2021/1047



Detaljplan för besöksanläggningar m.m.

ARENAOMRÅDET VID YTTERN

ROLLSBO 1:32 M.FL.

I Rollsbo, Kungälv kommun

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

INFORMATION	3
Syfte	5
Vision	5
Lägesbestämning	5
Areal och markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Kommunala beslut	6
Översiktsplanering	6
Fördjupad översiktsplan för Ytterby	7
Planprogram	7
Gällande detaljplaner	8
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	9
Miljömål	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan	10
Övriga avvägningar enligt Miljöbalken	11
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	13
Natur	13
Bebyggelseområden	25
Friytor	36
Hälsa och säkerhet	37
Gator och trafik	43
Teknisk försörjning	56
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	72
Organisatoriska frågor	72
Ansvar för anläggningar	73
Avtal och överenskommelser	73
Ansvariga myndigheter/upplysningar	73
Fastighetsrättsliga frågor	74
Ekonomiska frågor	77
Tekniska frågor	78
Åtgärder utanför planområdet	81
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	81
Miljökonsekvenser	81
Sociala konsekvenser	82
MEDVERKANDE KOMPETENSER	84

INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Kvalitetsprogram
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning
- Sändlista

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen

- 1) Trafikutredning, Sigma, 2021-11-29
- 2) PM kompletterande trafikutredning, Sigma, 2021-11-28
- 3) Parkeringsutredning, Kungälv kommun, 2023-02-06 (*reviderad efter samrådet*) och Cykelparkering Arenaområdet, Norconsult 2022-12-22 (*framtagen efter samrådet*)
- 4) Geoteknisk undersökning, PE Teknik och arkitektur, 2021-11-30 och Bergtekniks undersökning, Afry 2023-04-19 (*reviderad efter granskningen*).
- 5) Markteknisk undersökning, PE Teknik och arkitektur, 2021-11-30
- 6) PM geoteknik, Norconsult, 2015-10-12
- 7) Provtagningsplan (och historisk inventering), Ensucon 2022-02-02
- 8) Arkeologisk utredning Boplats vid Ytterns IP rapport 2016:38, Bohusläns museum, ISSN 1650-336, 2016
- 9) Arkeologisk utredning Två boplatser i Ytterby rapport 2021:38, Bohusläns museum, ISSN 1650-3368, 2021
- 10) Naturvärdesinventering, Melica, 2017-05-04
- 11) Naturvärdesinventering och bilaga 1, Jakobi, 2021-11-01 och 2021-10-04
- 12) Riskutredning, Afry, 2022-07-07 (*reviderad efter samrådet*)
- 13) Dagvattenutredning, Alp Markteknik AB 2023-04-04, (*reviderad efter granskningen*).
- 14) Skyfallsutredning, Sweco, 2022-11-07 (*reviderad efter samrådet*)
- 15) Undersökning av betydande miljöpåverkan, Kungälv kommun, 2021-08-31

Utförts efter samrådet:

- 16) Trafiksimulering, Norconsult, 2022-11-22
- 17) Geoteknik, Awer, 2023-05-05 (*reviderad efter granskningen*) och markteknisk undersökning, Awer, 2022-12-01
- 18) Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Ensucon, 2022-12-09
- 19) Arkeologisk förundersökning av L2021:6078, Bohusläns museum, 2017 och beslut om arkeologisk förundersökning av L2021:6078, Bohusläns museum, 2022-02-09
- 20) Luftföroreningar från Rollsbo industriområde, Ensucon, 2022-10-14
- 21) Fördjupade artinventeringar groddjur och fåglar, Jakobi, 2022-08-23
- 22) Naturtypskartering, Jakobi, 2022-10-27
- 23) Avfallsutredning, Tyréns, 2022-09-30
- 24) Bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/Ytterbybäcken och Nordre älv, Kungälv kommun, 2023-04-18, (*reviderad efter granskningen*).
- 25) Miljökonsekvensbeskrivning, Tyréns, 2023-02-06

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

Handläggning

Detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och är i övrigt av stor betydelse. Genomförandet av detaljplanen medför också stora kostnader för kommunen.

Merparten av planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Ytterby (FÖP Ytterby), antagen av Kommunfullmäktige 2021-04-15. Planförslaget är delvis förenligt med FÖP Ytterby.

Övriga delar av planområdet omfattas av Översiktsplan 2010 för Kungälv kommun, antagen 2012-01-19. Efter att det i undersökning om betydande miljöpåverkan inte gick att utesluta betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, har ändringar i planförslaget gjorts. Planområdet har utökats och ett område som i översiktsplanen pekas ut som verksamhetsområde planläggs i aktuell detaljplan som natur för eventuella framtida behov av dagvattenhantering. Planförslaget överensstämmer därmed inte längre med översiktsplanen.

Av ovanstående anledningar handläggs detaljplanen med ett utökat förfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Planprocessen regleras av Plan- och bygglagen och den består av flera olika skeden.

Samråd

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland annat länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanarbetet. När samrådet genomförs kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen. Synpunkterna från samrådet redovisas sedan i en samrådsredogörelse.

Granskning

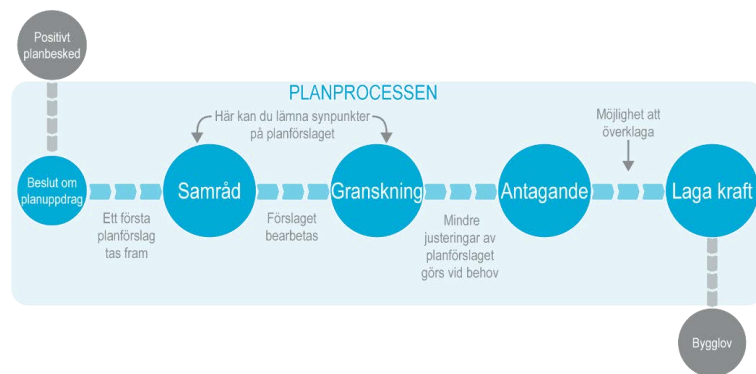
När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Synpunkter från granskningen redovisas sedan i ett granskningsutlåtande.

Antagande och laga kraft

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.

Planförslaget var utställt för samråd under perioden 2022-04-07 till 2022-05-06 och var på granskning under 2023-02-23 till 2023-03-27.

Detaljplanen befinner sig just nu i antagandeskedet.



INLEDNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett område med besöksanläggningar (även kallat arenaområdet) där flera anläggningar för olika sporter, idrotter, fritidsverksamheter med mera kan utövas. Det ska kunna realiseras med kompletterande funktioner och samordningsvinster genom tex. caféer, restauranger, butiker, möteslokaler, daglig verksamhet och även hotell och vandrarhem. Därtill kompletteras dessa funktioner av användningen centrum, kontor och park- och naturmark.

Området ska utgöra en länk mellan Kungälv och Ytterby. Det ska främja en levande miljö med platser för socialt umgänge, lek och aktivitet, och på så sätt utgöra en mötesplats med förutsättningar för en aktiv fritid oavsett ålder, intressen, funktionsvariationer och socioekonomisk bakgrund. Utformningen inom området ska därför främja och säkerställa trygghet och orienterbarhet, särskilt för barn och unga vilka är de som till stor del kommer att nyttja området. Grönska bidrar med upplevelsevärden men även ekosystemtjänster. Avsikten är också att området enkelt och bekvämt ska nås av gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer.

Vision

Området ska ha en öppen och inbjudande karaktär. Idrottshallarna i kombination med centrumfunktioner som till exempel restaurang, livsmedelsbutik, kontor och möteslokaler ger ett flerkomplex område med liv och rörelse under stora delar av dygnet.

Utbyggnaden är en del av strategin *Sammanlänkingsstråket* i fördjupningen av översiktsplanen för Ytterby som vann laga kraft 2021. Strategin går ut på att länka samman Kungälv och Ytterby längs med Marstrandsvägen och på sikt möjliggöra att stråket får en mer stadsmässig karaktär med grönytor och tryggare gång- och cykelvägar.

Lägesbestämning

Området ligger ca 2,5 km från centrala Kungälv, i anslutning till industriområdet Rollsbo, Rollsvägen, Truckgatan och Marstrandsvägen (väg 168).



Planområdets ungefärliga läge rödmarkerat

Areal och markägoförhållanden



Planområdets ungefärliga avgränsning i gult, fastighetsgränser i vitt

Planområdet är ca 19 hektar. Inom planområdet idag finns bland annat fotbollsplaner med mindre läktare, ett bostadshus, naturmark och gatumark. Planområdet omfattar hela eller delar av följande fastigheter:

- Rollsbo 1:32 (Bokab)
- Rollsbo 3:23 (privat)
- Kastellegården 1:22 (Kungälv kommun)
- Kastellegården 1:23 (Kungälv kommun)
- Kastellegården 1:380 (Bokab)
- Cylindern 2 (privat)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

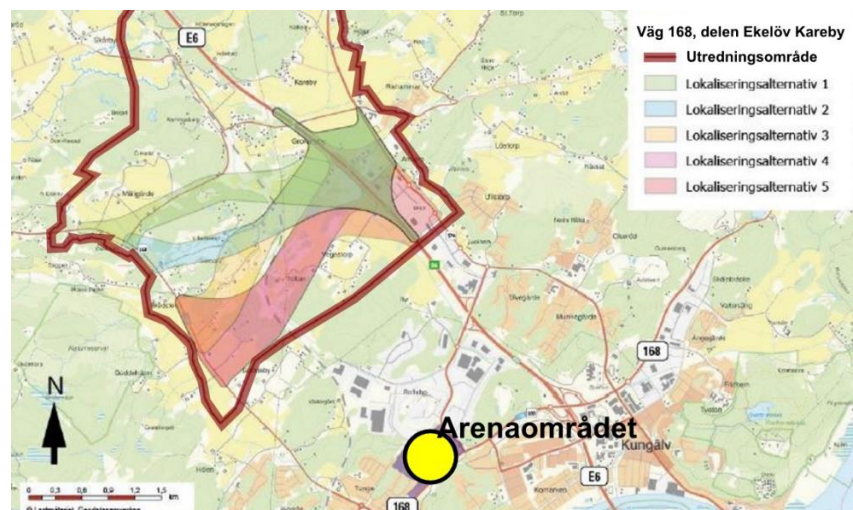
Kommunala beslut

Kommunstyrelsen fattade 2020-04-15 beslut om budgetdirektiv 2021–2022 där inriktningen för ett nytt idrottscentrum beskrivs. Planförslaget "Detaljplan för Kastellegården 1:22 med flera, besöksanläggning" (multiarena) som var på samråd under 2016 har omarbetats till följd av budgetdirektivet och fått det nya namnet "Detaljplan för Arenaområdet vid Yttern".

Översiktsplanering

Ekelöv/Karebylänken

Väg 168 förbinder Marstrand med Kungälv och E6 via Ytterby. Vägen har begränsad framkomlighet, framför allt under semesterperioden och saknar en separerad gång- och cykelväg. Dessutom orsakar trafiken bullerstörningar, främst i Ytterby. En koppling mellan väg 574 vid Kareby och en ny trafikplats vid E6 är därför önskvärd från Trafikverkets, kommunens och Västra Götaladsregionens sida. Trafikverket utreder alternativa lösningar inför framtagandet av ny vägplan och arbetar med fem korridorförslag. Val av lokaliseringalternativ beräknas vara klart i början av år 2023 och väglänken beräknas vara utbyggd år 2033.



Utredningsområde och lokaliseringalternativ för Ekelöv/Karebylänken.

Planområdets läge gulmarkerat

Den 19 januari 2012 antog kommunfullmäktige den gällande översiktsplanen för Kungälv kommun (ÖP 2010) som presenterar kommunens översiktliga markanvändning. Kommunfullmäktige beslutade 2016-04-16 att översiktsplanen är aktuell i övergripande och strukturella drag. I denna finns dock inte några ställningstaganden om Ekelöv/Karebylänken utan kommunen deltar som diskussionspartner inom ramen för Trafikverkets arbete med vägplanen.

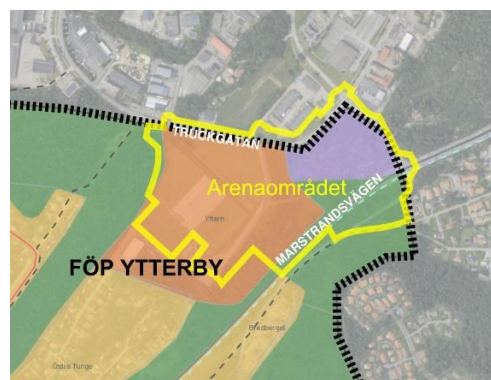
Kommunens mål att verka för hållbara transporter tar sig tydligt uttryck i valet att prioritera Ytterby som utvecklingsort och basera utbyggnaden på tågstationsläget. I Fördjupad översiktsplan för Ytterby från 2021 konstateras att en utebliven väglänk vid Ekelöv/Kareby skulle få negativa konsekvenser för Ytterbys utveckling till attraktivt stationsområde. Ett fortsatt högt, och med tiden ökande, trafiktryck medför sämre boendemiljö genom ökat buller och utsläpp samt ger minskad framkomlighet och lägre trafiksäkerhet. Trafikverket och kommunen arbetar tillsammans för att öka framförallt trafiksäkerheten längs väg 168 genom Tjuvkil och ett naturligt steg att hantera den regionala attraktionskraft som Marstrand utgör är att prioritera ett utförande av Karebylänken.

Fördjupad översiktsplan för Ytterby

Merparten av området omfattas av fördjupningen av översiktsplanen för Ytterby (FÖP Ytterby), antagen av Kommunfullmäktige den 15 april 2021.

Marken inom planområdet pekats ut som idrott (orange) natur och rekreation (grön) och verksamheter (rosa) i FÖP:en. Planförslaget är därmed delvis förenligt med FÖP Ytterby.

Övriga delar av planområdet omfattas av Översiktsplan för Kungälv kommun (ÖP 2010), antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19. De delar som omfattas av översiktsplanen klassas som verksamhetsområde (blåligt område vid korsningen Truckgatan/Rollsbovägen). Planförslaget överensstämmer inte med översiktsplanen då delar av området som omfattas av översiktsplanen i aktuell detaljplan planläggs som natur för eventuella framtida behov av dagvattenhantering.



Markanvändningskarta FÖP Ytterby
avgränsad med svart streckad linje.
Planområdets ungefärliga
avgränsning i gult.

Planprogram

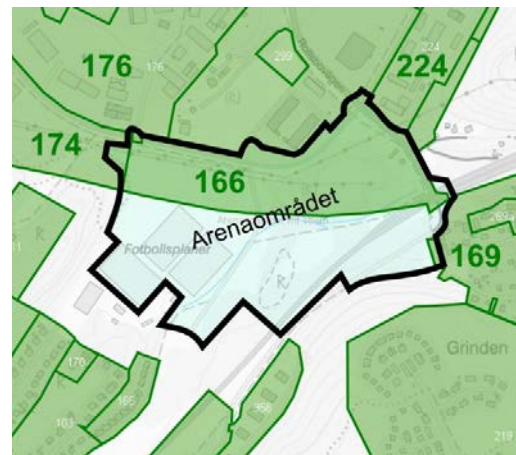
Ett program togs fram för hela Rollsbo industriområde; Förslag till nya verksamhetsområden i Rollsbo, detaljplaneprogram för del av Rollsbo 1:32 m.fl. Programmet godkändes i Samhällsbyggnadsutskottet 2012-02-02 och reviderades utifrån utskottets synpunkter 2012-02-20. Syftet med programmet var att pröva om det går att skapa fler ytor för verksamheter inom Rollsbo och samtidigt bevara områdets gröna karaktär. Merparten av planområdet är i programmet utpekade som *Utredningsområden för exploatering*. En mindre del av planområdet närmast Marstrandsvägen pekades också ut som *Natur som bör sparas enligt landskapsanalys*. Det fanns, när programmet togs fram, inga tankar på arenor då dess läge bestämdes först efter att programmet tagits fram. Bedömningen är att detaljplanens upprättande sker i huvudsak i linje med programmet.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av fem gällande detaljplaner.

Detaljplan 166

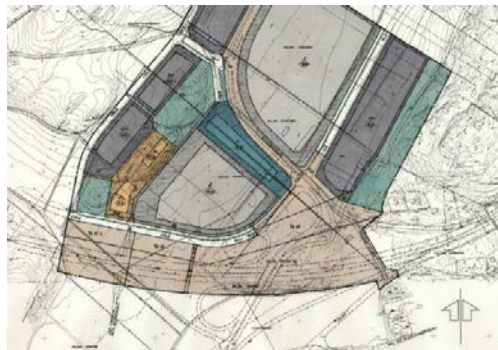
Områdets norra del, omfattas av gällande detaljplan Förslag till stadsplan för del av Ytterby stationssamhälle i Ytterby kommun av Göteborgs och Bohus län (aktnummer 166). Detaljplanen vann laga kraft 1972-03-01 och genomförandetiden har gått ut. Det område i den gällande detaljplanen som berörs av denna detaljplan är planlagt för industriändamål, gata, område för trafikändamål och område för butiker, samlingslokaler m.m.



Gällande detaljplaner/plangränser i grönt. Planområdets ungefärliga avgränsning i svart

Detaljplan 224

En liten del av planområdets nordöstra del omfattas av Detaljplan för kvarteret Tråget m.fl. inom Rollsbo industriområde (aktnummer 224). Planen vann laga kraft 1990-07-10 och genomförandetiden har gått ut. De områden i den gällande detaljplanen som berörs av denna detaljplan är planlagd för småindustri.



Detaljplan 166



Detaljplan 224

Detaljplan 269

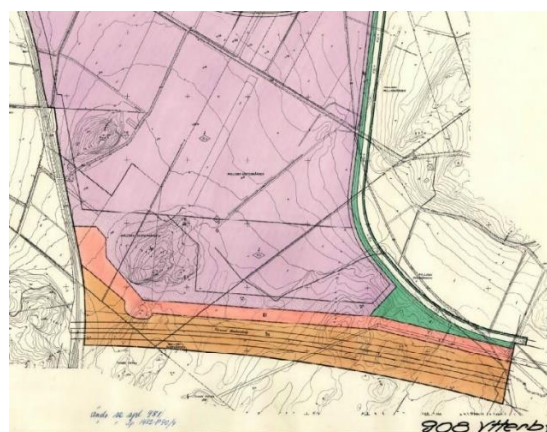
Den sydöstra delen av planområdet omfattas av gällande detaljplan Gamla Grinden, Kastellegården 1:95m.fl. fastigheter (aktnummer 269). Planen vann laga kraft 1999-07-15 och genomförandetiden har gått ut. De områden i den gällande detaljplanen som berörs av denna detaljplan är planlagd för bostäder, natur, gcm-väg och transformatorstation.

Detaljplan 174

En liten del av planområdet i nordväst omfattas av *Förslag till stadsplan för del av Ytterby, omfattande industriområde Rollsbo 3* (aktnummer 174). Detaljplanen vann laga kraft 1975-03-27 och genomförandetiden har gått ut. Det område i den gällande detaljplanen som berörs av denna detaljplan är planlagt för område för gatutrafikändamål, högspänningsledning, park och gata.



Detaljplan 269



Detaljplan 174

Detaljplan 176

En liten del av planområdet i norr omfattas av *Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för del av Ytterby, omfattande industriområde Rollsbo 2* (aktnummer 176).

Detaljplanen vann laga kraft 1975-05-20 och genomförandetiden har gått ut. Det område i den gällande detaljplanen som berörs av denna detaljplan är planlagt för gata och park.

Övrig mark inom planområdet är inte planlagd.



Detaljplan 176

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagens 2 kap ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning av mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Av miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan handlar om att minska utsläppen av växthusgaser till atmosfären orsakade främst av transporter, elförbrukning samt uppvärmning av byggnader. Området ligger centralt i Kungälv med god service inom gångavstånd och en väl utbyggd kollektivtrafik och cykelnät. Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Frisk luft handlar främst om att minska luftföroreningar, bland annat genom minskad biltrafik. Åtgärder kopplat till detta mål omfattar till största delen samma åtgärder som för målet om begränsad klimatpåverkan.

Grundvatten av god kvalitet handlar främst om att säkerställa en säker dricksvattentillgång och kvalitet. Inom planområdet planeras för kommunalt VA. Planområdet ligger inte inom tillrinningsområde för grundvattenförekomst (enligt VISS).

Levande sjöar och vattendrag handlar om att skydda livsmiljöerna i sjöar och vattendrag från bland annat förorening. Nordre älv som är planområdets recipient utgör Natura 2000-område. Dagvatten fördröjs och renas inom planområdet innan det når älven.

Giftfri miljö handlar om att minska farliga ämnen i miljön. Aktuellt kan vara bland annat förorenad mark, föroreningar i hav och vattendrag samt avfallshantering.

God bebyggd miljö är det mest centrala målet i planeringen. Det handlar om hur den bebyggelse som skapas kan bidra till att främja en hållbar utveckling genom hur planeringen genomförs, hur miljöerna utformas och hur natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas. Buller är ett av de största miljöproblemen i tätorterna. Planområdet ligger vid väg 168. Det saknas dock bullerriktvärden vid fasad för de verksamheter som medges i detaljplanen. Merparten av nya torgytor och befintliga fotbollsplaner där människor kommer att vistas tillfälligt skyddas från buller av ny bebyggelse eller ligger också på ett sådant avstånd från vägen att buller inte bedöms utgöra ett hälsoproblem.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömde inför plansamrådet att planens genomförande inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap MB.

En naturvärdesinventering utfördes 2017 vilken påvisade att vanlig groda förekom inom planområdet. Mindre hackspett fanns vid tillfället registrerad i artportalen.

Kommunen gjorde bedömningen i samrådet att frågan i första hand skulle utredas vidare. Motiveringen var att de naturliga förutsättningarna inom planområdet hade förändrats sedan 2017. En ny inventering av groddjur och fåglar skulle göras under våren 2022 efter samrådet, för att kartlägga om det fanns några skyddade arter inom planområdet.

Kommunen samrådde sedan med länsstyrelsen i frågan om planen kunde antas innebära betydande miljöpåverkan. Av länsstyrelsens yttrande 2021-09-27 framgick det dock att man inte delade kommunens bedömning. Länsstyrelsen menade att planen kunde innebära betydande miljöpåverkan med anledning av påverkan på eventuella skyddade arter inom området.

Under våren 2022 utfördes kompletterande artskyddsinventeringar för groddjur och fåglar. Under inventeringen påträffades vanlig groda och mindre vattensalamander inom planområdet samt häckande fåglar med skydd b.la. entita och svartvit flugsnappare.

Efter den kompletterande artskyddsinventeringen gjorde kommunen bedömningen att det inte längre kan uteslutas att detaljplanen medför betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning har därför gjorts. Resultatet av den redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen (Tyréns, 2023-02-06) och sammanfattas i planbeskrivningen under avsnitt ”Konsekvenser av planens genomförande”.

Avgränsningsområde

Miljökonsekvensbeskrivningen har av kommunen avgränsats att behandla följande:

- Naturmiljö – skyddade arter och naturvärden
- Vattenförhållanden – dagvatten och skyfall
- Trafik
- Hälsa och säkerhet – närhet till industri, hantering av kemikalier och risk kopplad till farligt gods

Länsstyrelsen har i avgränsningssamrådet, 2022-05-24 uttryckt att de delar kommunens bedömning gällande inriktningen för miljökonsekvensbeskrivningen och lyfter i yttrandet att särskild vikt bör läggas kring påverkan på skyddade arter.

Övriga avvägningar enligt Miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte beröras av:

- Riksdirektivet (3 och 4 kap). Nordre älv som är Natura 2000-område (4 kap.) ligger dock utanför planområdet men är planområdets recipient för dagvatten.
- Naturresevat (7 kap 4–8 §)
- Kulturresevat (7 kap 9 §)
- Djur- och växtskyddsområde (7 kap 12 §)
- Strandskydd (7 kap 13–18 §)

Biotopskydd

Detaljplanen bedöms inte beröras av biotopskydd (7 kap 11 §). Stenmurar och öppna diken kan omfattas av generellt biotopskydd och inom planområdet finns en stenmur och flera öppna diken. De bedöms dock inte ha formellt biotopskydd då de sedan en tid inte befinner sig i jordbruksområde utan omges bland annat av klippta gräsmattor som används som idrottsområde.

Vattenskyddsområde

Planområdet påverkas inte av vattenskyddsområde (7 kap. 21 §). Området omfattades tidigare av skyddsområde avseende en grundvattentäkt för Ytterby (vattendom A 56/1953). Ansökan om upphävande av området som grundvattentäkt behandlades av Mark- och miljödomstolen i Vänersborg och beslut om upphävandet vann laga kraft 2016-02-26.

Miljö kvalitetsnormer för vatten (5 kap MB)

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Nedanstående utredningar beskriver miljö kvalitetsnormer för vatten i förhållande till planförslaget.

- *Dagvattenutredning*, Alp Markteknik AB, 2023-04-04, (reviderad efter granskningen).
- *Bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/ Ytterbybäcken och Nordre älv*, Kungälv kommun, 2023-04-18, (reviderad efter granskningen).

Dikena som genomkorsar planområdet tillhör Kyrkebäckens vattensystem. För Kyrkebäcken saknas miljö kvalitetsnormer, men för Nordre älv som Kyrkebäcken mynnar ut i, finns miljö kvalitetsnormer (MKN). Nordre älv har idag klassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Miljö kvalitetsnormer anger dock att recipienten Nordre älv ska uppnå god ekologisk status 2027. Dagvattnet renas lokalt i anläggningar på allmän plats och diket i parken ger ytterligare rening.

Schablonmässiga beräkningar på kvartersmarken indikerar att de stora byggnaderna ger utslag på kadmiumhalter som överskrider riktvärdet. Kadmium förekommer som förorening i t.ex. galvaniserad plåt. Val av byggnadsmaterial har betydelse för hur stor föroreningsbelastningen blir i praktiken. Ur dagvattenperspektiv förespråkas att så icke förorenande material som möjligt väljs i byggskedet. Om byggnadsutformningen eller verksamheten på ett kvarter antas medföra särskild

föroreningsbelastning hanteras det genom tillsyn enligt Miljöbalken eller kravställning i bygglovshandlingen.

Enklare rening på kvartersmark kan utföras genom att takvattnet leds med utkastare över en gräsyta, stenrabatt eller rain garden innan det leds ner i dagvattensystemet. De öppna magasinerna får en väl tilltagen volym för att klara skyfallshandlingen, vilket bidrar med reningseffekt även på större regn än man normalt dimensionerar reningsanläggningar för.

Släckvattenutsläpp som går via dagvattensystemen kan hindras att nå recipient och samlas upp i fördröjningsytorna genom en stängningsfunktion på dess utlopp. Stängningsanordningarna på dagvattenanläggningarna innebär en stor förbättring mot dagens utformning, då ingen stängningsmöjlighet finns idag.

I granskningsversionen av dagvattenutredningen gjordes renings- och föroreningsberäkningar för den yta som utgör planområdet. För uppströms liggande avrinningsområden redovisades endast flöden och erforderliga utjämningsvolym. Utifrån ett sådant sätt att räkna så uppnås i stort sett alla uppsatta riktvärden för utgående föroreningshalter i dagvattnet från planområdet med undantag för fosfor, koppar och COD som överskrids något.

Till antagandet har renings- och föroreningsberäkningarna reviderats så att man i stället räknar på dagvatten inom ett större område (ytan för uppströms liggande avrinningsområden) och inte bara dagvatten inom planområdet. Åtgärderna för uppströmsområdena görs främst för att utjämna flöden och säkra detaljplaneområdet vid skyfall. Dock har dessa utjämningsåtgärder en inte försumlig renade effekt. Utifrån ett sådant perspektiv där man räknar med en sammanvägd reningseffekt så minskar samtliga föroreningshalter väsentligt vilket innebär att detaljplanens påverkan på recipienten minskar efter exploatering. För koppar och zink uppfylls även de hårdare riktvärdena för fisk- och musselvatten. Möjligheten för recipienten att uppnå beslutade miljö kvalitetsnormer (MKN) äventyras därmed inte på grund av detaljplanen. Åtgärder som föreslås i planen bör uppfylla vattendirektivets krav på "icke försämring" av vattenförekomsten Nordre älv. Försiktighetsåtgärder behöver vidtas vid anläggning av dagvattenanläggningar och kulvertar för att inte orsaka grumling av bäcken, särskilt vid lek- och kläckningsperioden. I Nordre älv så har kvalitetsfaktorerna näringsämnen och metaller i nuläget god status och ett litet biflöde som Ytterby/Kyrkebäcken har troligen en marginell inverkan på dessa kvalitetsfaktorer som med största sannolikhet påverkas mest av Göta älv.

Den del av Kyrkebäcken som rinner genom planområdet med flera förgreningar kommer att påverka vissa sträckor (flyttas/kulverteras) vilket kan kräva anmälan eller tillstånd. Kyrkebäckens norra del från Marstrandsvägen och norrut är redan idag till stora delar kulverterad, dels vid Ytterby Tunge, dels i Rollsbo industriområde.

Inför detaljprojektering av exploateringsområdets dagvattensystem bör befintliga dag- och dränvattenanslutningar från fotbollsplanerna kartläggas. Om det finns utlopp till diket mot den nya gatan söder om fotbollsplanerna kan de behöva anslutas till den nya dagvattenledningen i stället. Miljökontoret har inventerat konstgräsplaner i kommunen och konstgräsplanen i Ytterby har granulatfällor installerade som underhålls regelbundet och fångar upp mikroplaster från konstgräset. Ytterligare åtgärder kan behövas för att förbättra och förhindra spridning av mikroplaster vid anläggning av nya planer.

Miljö kvalitetsnormer för luft (5 kap MB)

En utbyggnad enligt detaljplanen medför en ökning av biltrafik lokalt i anslutning till planområdet. Ombyggnation och utbyggnad av befintliga busshållplatser och gång- och cykelvägnät skapar dock förutsättningar för kollektivtrafikresande samt gång- och

cykeltransporter. Om en utbyggnad av detaljplanen medför en nettoökning av biltrafik i samhället i stort, och därmed medför en ökning av luftutsläpp, är svårt att förutse.

För ett närliggande planområde som också angränsar till väg 168 (Detaljplan för Entré Ytterby, Pumpen 3 med flera), utfördes en modellberäkning och mätning av kvävedioxid och partiklar (PM10), (Ramboll 2020-09-23). Även med konservativa antaganden för ingående underlag visar erhållna resultat, från både mätningar och modellberäkningar, att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och PM10 inte riskerar att överskridas för prognosår 2045. Förutsättningarna för Arenaområdet respektive Entré Ytterby får anses någorlunda likvärdiga varför även risken för överskridande av MKN intill väg 168 invid Arenaområdet bör kunna uteslutas.

Kommunen har även utfört en schablonmässig kartläggning av utsläpp av luftföroreningar utifrån utsläppsstatistik (Ensucon 2022-10-14) för att kvantifiera och lokalisera de möjliga diffusa och direkta utsläpp som Rollsbo industriområde förmodas ge upphov till. Kartläggningen konstaterar att utsläppsmängderna i sin helhet bör ses som ringa.

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms klaras för planområdet.

Vattenverksamhet (11 kap MB)

Inom planområdet finns ett markavvattningsföretag, Castellegården m.fl. TF 1928. Kommunen planerar att ansöka om att markavvattningsföretaget ska upphävas i sin helhet.

Markavvattningsföretaget tillkom då omkringliggande marker var en jordbruksbygd och det fanns ett behov av att torrlägga båtnadsområdet för ändamålsenlig brukning av marken. Idag ser området och behovet helt annorlunda ut. Delar av det tidigare diket är nu flyttat och kulverterat. Området är till vissa delar bebyggt och ingår i bostadsbebyggelse med villaområden.

Planens genomförande medför åtgärder som påverkar de diken och kulvertar som ingår i markavvattningsföretaget.

Kommunen ska samråda med Länsstyrelsen om åtgärderna kommer kräva tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Landskapsbild

Förutsättningar

Områdets centrala delar utgörs av ett öppet flackt område bestående av Ytterns IP:s klippta gräsytor och konstgräs som fortsätter norrut i ett outnyttjat fält norr om Truckgatan. Detta storskaliga landskapsrum avgränsas i alla riktningar av lövskogar. I huvudsak ligger dessa lövskogar på bergiga höjdområden men i sydöst avgränsas rummet av en björksumpskog och åt öster av en kalavverkad höjd. Landskapsbilden som sådan anses inte ha ett högt värde men i området finns platser och specifika objekt som ger upplevelsevärden (se karta för lägesbestämning).

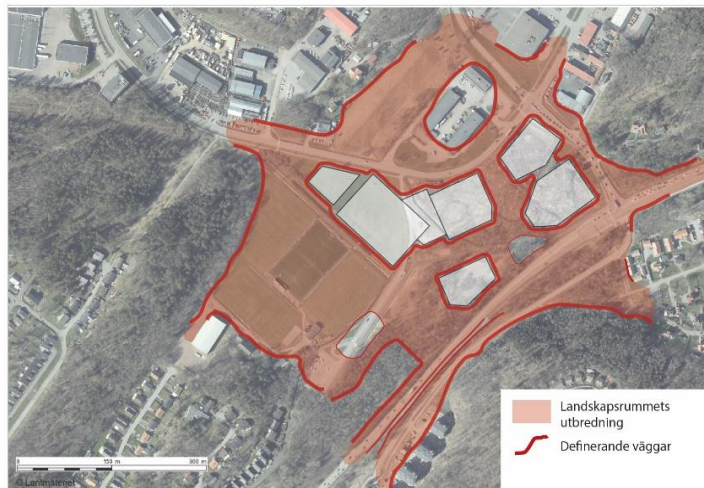


Landskapsrummets nuvarande utbredning och upplevelsevärden

Planförslag

I och med exploatering i enlighet med planförslaget kommer landskapsbilden att förändras. För att möjliggöra byggnation kommer de höjder som ligger inom detaljplaneområdet att planas ut och björksumpskogen tas ned. Det, tillsammans med nybyggnationen, kommer förändra landskapsrummet (se bild). Ytterligare en konsekvens är att platserna/objekten 3, 4 och eventuellt 2, som bidrar till upplevelsevärden, kommer att försvinna till följd av förändrad markanvändning och ny höjdsättning. Samtidigt ger förslaget nya upplevelsevärden i form av parker, gröna torg och dammar och gör värdena mer tillgängliga än de som pekats ut på platsen idag.

Förslaget medför att området kommer exponeras ut mot väg 168 och bli en del av trafikantupplevelsen. Hur det avses behandlas kan läsas i kvalitetsprogrammet som finns som bilaga till detaljplanen. Planen möjliggör för en mer stadsmässig karaktär på väg 168 vilket tillsammans med utbyggnaden av Arenaområdet stärker sambandet mellan Kungälv och Ytterby.



Landskapsrummet utredning efter planens genomförande. Nya topografiska förutsättningar, byggnation och ny grönstruktur ger nya rumsliga förutsättningar

Naturvärden

Två naturvärdesinventeringar har utförts som berör det aktuella planområdet. Den första, *Naturvärdesinventering av Kastellegården 1:22*, Melica 2017-05-04 (nedan även benämnd som naturvärdesinventering 2017) gjordes för en del av nu aktuellt planområde. Av denna anledning gjordes ytterligare en naturvärdesinventering, *Naturvärdesinventering av Arenaområdet vid Yttern*, Jakobi 2021-11-01 (nedan även benämnd som naturvärdesinventering 2021) för de delar av planområdet som inte redan var undersökta.

Fältinventering utfördes av Melica i oktober 2015 med ett extra fältbesök för inventering av groddjur i april 2016 samt ytterligare inventeringar av groddjur och hackspettar i april 2017. Fältinventering utfördes sedan av Jakobi i september 2021.

De förhöjda naturvärden som påträffats har delats in i fyra klasser: 1 högsta naturvärde, 2 högt naturvärde, 3 påtagligt naturvärde och 4 visst naturvärde.

Nedan sammanfattas det sammanlagda resultatet av utredningarna avseende värden som antingen ligger inom det aktuella planområdet eller strax utanför men ändå bedöms kunna påverkas av föreslagna exploatering. Områdena 1a, 2a o.s.v. återfinns i bilaga *Naturvärdesinventering av Kastellegården 1:22*, Melica 2017-05-04 medan områdena 1b, 2b o.s.v. återfinns i bilaga *Naturvärdesinventering av Arenaområdet vid Yttern*, Jakobi 2021-11-01.

En *fördjupad artinventering för groddjur och fåglar* från 2022-08-23 och en översiktlig *naturtypskartering* från 2022-10-27 har också gjorts av Jakobi.

Förutsättningar

Landskapet karakteriseras av små blandskogsområden, bebyggelse med hårdgjorda ytor, ett dike som rinner genom området samt gräsytor och parkliknande miljöer. Områdets främsta

naturvärden är knutna till krattekskog och blandskog med äldre träd och värdefulla brynzoner. Totalt identifierades tolv naturvärdesobjekt (NVO) inom inventeringsområdet. Två objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och tio objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde).

Kullen före och efter avverkningen. Naturvärdesobjekt 1a markerat med streckad vit linje



NVO 1a utgörs av en bergsbrant åt söder med relativt stora ekar och en del död ved. Gamla ekar är viktiga för den biologiska mångfalden då ekens bark utgör livsmiljö för många arter av lavar, mossor, svampar och insekter. Naturvärdsarter som påträffades på ekarna i NVO 1a är stubbspretmossa, gullockmossa och laven glansfläck, vilka alla signalerar höga naturvärden. Välutvecklade brynmiljöer som denna är ofta artrika och gynnsamma för pollinerande insekter och fåglar. Sammantaget bedömdes NVO 1a till naturvärdesklass 3 i NVI 2017, baserat på biotopvärdet och förekomst av naturvärdsarter.

Sedan inventeringen gjordes har förutsättningarna förändrats på platsen vad gäller förlust (avverkning) av areal av skogsbiotop, detta har resulterat i ökad solinstrålning för kvarvarande brynmiljö, ökad avdunstning och vattenhållande förmåga för kvarvarande brynmiljö. Det har i sin tur sannolikt påverkat förutsättningarna för flera arter.

Väster om planområdet ligger NVO 8b som bedömts till naturvärdesklass 3.

Objektet består av ett flerskiktat olikåldrigt bestånd av blandskog på tidigare öppen mark. Inom objektet finns det gott om äldre grova träd och påtagligt med död ved samt enstaka grov död ved. NVO 8b anses utgöra en gynnsam miljö för insekter och fåglar, det är även en del av ett gröonstråk i tätbebyggelse och bedöms bidra med flera ekosystemtjänster. Naturvärdsarter som påträffades under NVI 2021 är bland annat liljekonvalj, gullockmossa, glansfläck och spillkråka. Utdrag ur artportalen visar även på tidigare observationer av mindre hackspett, grönsångare, svartvit flugsnappare och almsnabbvinge.



Naturvärdesobjekt (NVO) 1-8 inom planområdet. Naturvärdesobjekt klass 3 (orange) naturvärdesobjekt klass 4 (gul) Röd linje - ungefärlig planområdesgräns.



1. *Välväxta ekar längs med bergshöjden nordväst om fotbollsplanerna.*
2. *En vidkronig ek söder om Truckgatan.*
3. *Solitär tall i skogspartiet längs med väg 168*
4. *Bergsvägg med välväxta ekar på en annars kalhuggna höjden i öster. Träden ger intryck av att växa direkt på berget.*

NVO 7b ligger inom planområdet och utgörs av en brynzon med vide, slån, hägg, hassel, asp, björk och rönn. Området har naturvärdesklass 4, visst naturvärde.

NVO 5b, som bedömts till naturvärdesklass 4, utgörs av en blomrik väggkant på båda sidor av cykelbanan som löper längs Truckgatan. Arterna utgörs av trivial ängsflora såsom rödklöver, vitklöver, kråkvicker, höst-, grå- och flockfibbla. Blomrika väggkanter är viktiga för pollinerande insekter.

Längs Marstrandsvägens sydvästra sida ligger NVO 3a och 4a med naturvärdesklass 4. De utgörs av igenväxande lövsumpskog samt en öppnare mark med berg i dagen som utgör en höjd i västra delen av sumpskogen. Områdets värden består dels i mosaiken med hållar och gräsytor som skapar gynnsamma livsmiljöer för många arter, dels av sumpskogen som håller kvar näringsämnen samt utjämnar dagvattenflödet. Lövsumpskogen är ett habitat som kan hysa en mångfald av arter, den fördjupade artinventeringen visade på ett flertal häckande rödlistade fågelarter inom objekten.

NVO 2b är en blomrik väggkant av torrängskaraktär med naturvärdesklass 4. Blomrika miljöer är sällsynta och är viktiga för pollinerande insekter. Området innehar ett visst biotopvärde då blomrika miljöer är fåtaliga. Arterna utgörs främst av torrängsflora.

I planområdets östra hörn, på södra sidan om Marstrandsvägen återfinns NVO 5a 1b och 3b, alla med naturvärdesklass 4. NVO 5a, söder om cykelbanan utgörs av sälg- och björkskog med förekomst av död ved vilket är gynnsamt för en mängd arter. Här finns även inslag av fågelbär, kaprifol, fläder och hallon. NVO 1b omfattar det fuktiga diket både söder och norr om cykelvägen och hyser gott om fackelblomster vilket lockar triviala fjärilar men även humlor. NVO 3b omfattas av restytan mellan cykelvägen och bilvägen och utgörs vidare av torrängsdike med enstaka tallar och trivial flora.



Dike längs Ytternvägen

Enligt tidigare uppgifter som kommunen fått från Sportfiskarna i samband med det tidigare projektet *Detaljplan för multiarena 2017*, saknar de befintliga öppna diken inom planområdet värde som öringsbiotop. Möjligtvis kan här finnas spigg. Öring finns i Kyrkebäcken nedströms och skulle kunna vandra upp till planområdet, men det låga vattenflödet samt bottenstrukturen gör diket olämpligt som lek- och uppväxthabitat. Sidorna av diken är på vissa ställen helt igenväxta. Bottensubstratet i diket består mestadels av humusrik lera med inslag av sand men saknar strukturer av ett naturligt vattendrag.



Dike intill delområde 1a

Planförslag

Kullen i planområdets nordöstra del kommer plansprängas och NVO 1a, ekbrynet, tas därmed bort. Merparten av NVO 2a, öppna diken kommer att kulverteras med undantag för den del av diket som finns sydost om fotbollsplanerna.

Den blomrika väggkanten inom NVO 2b kommer också att försvinna till följd av exploateringen.

Del av NVO 3a sumpskogen, och hela NVO 4a höjden med berg i dagen försvinner.

NVO 5b, den artrika blomkanten längs med Truckgatan kommer troligtvis påverkas av anläggningsarbeten då området exploateras. I den nya gatusektionen behålls ett ca fem meter brett område mellan väg och cykelbana där en trädrad och ett dagvattendike planeras. Förlust av artrikedom kan kompenseras med artrika planteringar i den nya parken.

Brynzonen vid NVO 7b kan komma att påverkas negativt vid anläggning av den nya dagvattendammen. En mindre del av NVO 8b ingår i planområdet men bedöms inte påverkas negativt.



Naturvärdesobjekten (1–8) inom planområdet. Naturvärdesobjekt klass 3 (orange) och naturvärdesobjekt klass 4 (gul). Röd linje är ungefärlig planområdesgräns.

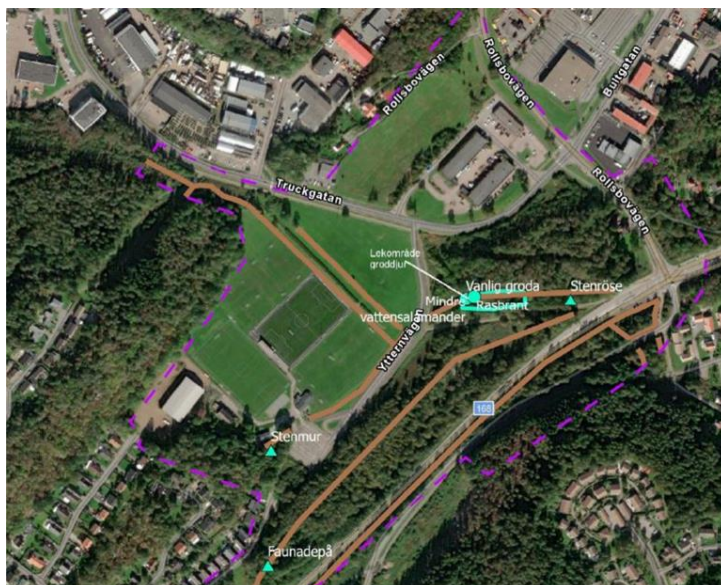
Befintligt dagvattendike inom området behålls och ny dagvattendamm läggs nedanför bergsslänten. NVO 5a, Sälgskog med död ved kan komma att försvinna i samband med anläggning av ny dagvattendamm. NVO 1b diket kan komma att påverkas när befintlig gång- och cykelväg breddas.

Groddjur och fåglar

En *fördjupad artinventering för groddjur och fåglar* från 2022-08-23 och en översiktlig *naturtypskartering* från 2022-10-27 har också gjorts av Jakobi.

Förutsättningar

Fynd av groddjur påträffades redan vid den första groddjursinventeringen år 2016. Eftersom förutsättningarna på platsen hade ändrats sedan inventeringen gjordes en ny fördjupad groddjurs- och fågelinventering i området. Den fördjupade artinventeringen från 2022 visade på förekomst av vanlig groda och mindre vattensalamander i NVO 2a. För mindre vattensalamander observerades endast en adult individ, för vanlig groda observerades både individer och romklumpar. NVO 2a utgör således ett lekvatten för vanlig groda. Flertal övervintringsmiljöer har också pekats ut i inventeringen. De övervintringsmiljöer som bedömts som lämpliga för groddjur i området ligger i anslutning till lekvattnet i NVO 2a.

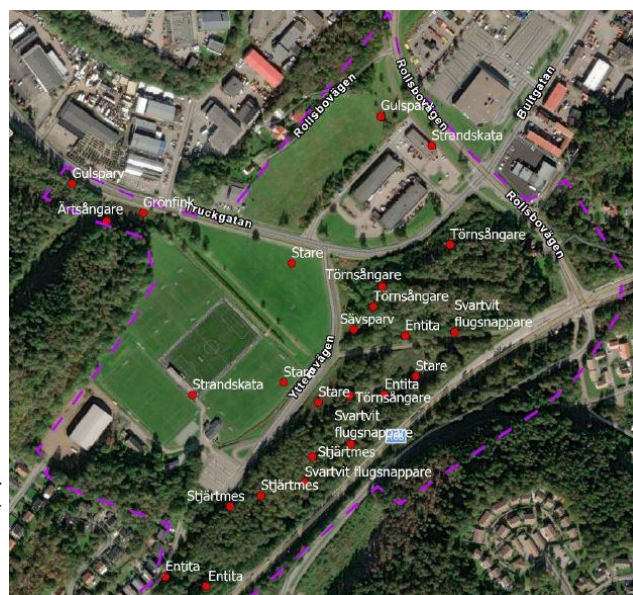


Lämpliga övervintringsmiljöer, spridningsstråk och observationer av vanlig groda och mindre vattensalamander år 2022 (Observera att objekt på kartan är ungefärligt utritade i fält.)

Teckenförklaring

- ┌ Inventeringsområde
- ▭ Lämpligt övervintringsområde
- ▲ Lämplig övervintringsmiljö
- Groddjur
- Spridningsstråk

Inom inventeringsområdet för den fördjupade artinventeringen noterades 36 olika fågelarter, inventeringsområdet är större än planområdet så antalet fågelarter inom planområdet är något lägre. Avseende ornitologiska värden är sumpskogen (NVO 3a) det mest intressanta objektet inom planområdet, där noterades bland annat de tre rödlistade arterna entita, svartvit flugsnappare och stjärtmes.



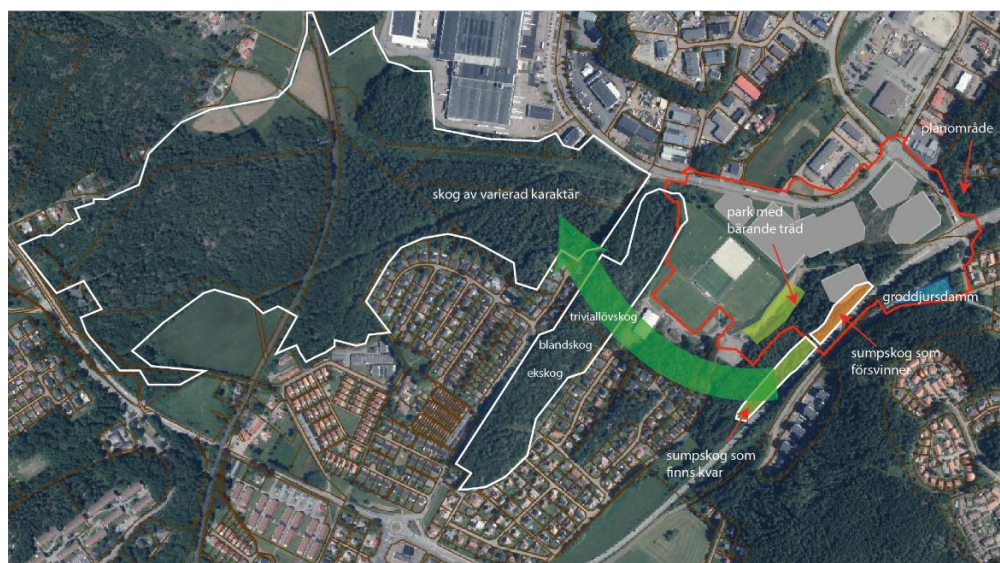
Observationer av prioriterade och rödlistade fågelarter under fältinventeringen mellan april-juni 2022.

Planförslag

Merparten av det dikesystem som i dagsläget utgör lekvatten för vanlig groda kommer att kulverteras. Även området i anslutning till dikesystemet tas i anspråk och potentiella livsmiljöer i form av övervintringsplatser för groddjur kan då påverkas negativt. Förstärkningsåtgärder kommer att genomföras för att minska den lokala påverkan på groddjur genom bland annat anläggande av en dagvattendamm som är anpassad för groddjur i planområdets sydöstra del. För att en groddjursdamm skall ha en ekologisk funktion för groddjur bör den vara utformad med åtminstone vissa sträckor som utgörs av en sluttande naturlig strandzon (1:8) med naturlig vegetation. Dammen ska även ha grunda områden samt en djuphåla på 1–1,5 m belägen i norra delen av dammen. Södra delen ska hållas vegetationsfri då fortplantning och äggutveckling sker där vilken är beroende av solinstrålning. Dammen angränsar också till ett kuperat skogsområde sydväst om planområdet inom vilket groddjur bedöms kunna övervintra. Läs mer om dammen i avsnittet *Dagvatten*.

Väg 168 kan innebära en risk för groddjuren i området. För att förhindra att groddjuren tar sig upp på vägen behöver en barriär anläggas i anslutning till vägen. Barriären kan vara ledarmar eller en stenmur som konstrueras så att groddjur inte kan ta sig igenom.

Till följd av exploateringen kommer halva sumpskogen (NVO 3a) att försvinna. De rödlistade fågelarterna entita, svartvit flugsnappare och stjärtmes kan påverkas negativt på grund av förlust av habitat. Den lokala påverkan på arterna och deras bevarandestatus till följd av planförslaget har utretts där förutsättningarna för arterna att nyttja intilliggande skogsområden har undersökts. Enligt artdatabanken häckar alla tre arter i löv- och blandskog där även fuktiga skogar kan utgöra en eftertraktad miljö. Lövskogsområdet (NVO 8b) bedöms som en gynnsam miljö för fåglar med ett olikåldrigt flerskiktat bestånd av löv- och blandskog, påtagligt med död ved, bärande buskar och ris samt gott om äldre grova träd. Skogsområdet (NVO 8b) ingår i sin tur i ett större sammanhängande blandskogsområde nordväst om NVO 8b. Inom detta område visar utdrag ur artportalen (sökperiod 1980–2022) på observationer av både entita och svartvit flugsnappare vilket bör ses som en indikation på att området uppfyller habitatkraven för arterna. Det större blandskogsområdet som tidigare inte hade studerats inventerades också översiktligt i en *naturtypskartering* (Jakobi, 2022-10-27) i syfte att se om området uppfyllde de rödlistade fåglarnas habitatkrav.



Område NVO 8b med trivial lövskog, blandskog och ekskog väster om planområdet och det större blandskogsområdet ytterligare väster ut (benämns skog av varierad karaktär i kartan) som översiktligt inventerats av Jakobi 2022-10-27.

Stjærtmesen häckar ofta i fuktiga miljöer. Enligt Staffan Müller (BirdLife Sverige) är det dock inget krav, stjærtmesen kan även häcka i torrare miljöer. Det viktigaste är tillgången på föda som i det här fallet är insekter och spindeldjur. Lövskogsområdet nordväst om planområdet (NVO 8b) är en gynnsam miljö för insekter och spindeldjur, med blommande och bärande buskar och träd, påtagligt med död ved samt äldre grova träd. En del av sumpskogen bevaras och en befintlig grön korridor av träd och buskar sammankopplar sumpskogen med lövskogsområdet (NVO 8b).

Svartvit flugsnappare och entita har observerats i lövskogsområdet (NVO 8b) samt i det större sammanhängande blandskogsområdet. Området i sin helhet uppfyller habitatskraven för arterna. Konkurrens om bohål kan dock utgöra ett hot vid minskning av habitat, särskilt för entita. För att minimera den lokala påverkan på dessa arter kan uppsättning av holkar utgöra en förstärkningsåtgärd, dessa ska då anpassas efter respektive art med avseende på hålets storlek och höjd för själva holken.

Invasiva arter

Förutsättningar

Invasiva arter är arter som med människans hjälp har förflyttats från sin ursprungliga miljö. De kännetecknas av att de sprider sig snabbt och har potential att orsaka allvarlig skada för ekosystem, infrastruktur eller människors hälsa. Invasiva arter utgör ett stort hot mot biologisk mångfald och åtgärder ska vidtas för att bekämpa arterna eller förhindra spridning. Inom planområdet förekommer ett stort bestånd av jättebalsamin och två små bestånd av kanadensiskt gullris.

Jättebalsamin är med på EU-förteckningen över invasiva arter, detta innebär att markägaren har en skyldighet att bekämpa arten. Det är också förbjudet att sälja, importera, odla, transportera, använda, byta, släppa ut i naturen eller hålla levande exemplar av arten.

Planförslag

Beståndet av jättebalsamin finns i sydöstra delen av planområdet där det planeras att anläggas en groddjursdamm. Jättebalsamin är en snabbväxande ettårig växt som kan bli omkring 1,5 till 2,5 meter hög, spridningen sker via frön men kan förhindras genom uppräckning av plantorna innan frökapslar har utvecklats. Då frön kan ligga kvar i jorden får jordmassor från växtplatsen inte transporteras till annat än för destruering. Detta behöver beaktas när gång- och cykelväg samt dagvattendamm anläggs.

Kanadensiskt gullris är en högväxt flerårig ört. Den växer i anslutning till Rollsbomotet samt ett litet bestånd på samma plats där jättebalsamin finns. Innan sprängning bör växterna, inklusive rötter, avlägsnas och oskadliggöras.



Invasiva arter markerade med vit punkt, planområdesgräns med röd linje

Geotekniska och bergtekniska förhållanden

Följande geotekniska utredningar har gjorts som berör det aktuella planområdet:

- *Arenaområdet vid Yttern PM Geoteknik*, Awer Geoteknik, 2023-05-05 (reviderad efter granskningen)
- *Arenaområdet vid Yttern Markteknisk undersökningsrapport -geoteknik*, Awer Geoteknik, 2022-12-01
- *Arenaområdet Ytterby Geoteknisk undersökning projekterings-PM*, PE Teknik och arkitektur, 2021-11-30 (projekterings-PM avseende geoteknik och grundvatten) och *Bergteknisk undersökning*, Afry, 2023-04-19 (reviderad efter granskningen).
- *Arenaområdet Ytterby geoteknisk undersökning markteknisk undersökningsrapport*, PE Teknik och arkitektur, 2021-11-30
- *Detaljplan Kastellegården 1:22 PM Geoteknik*, Norconsult AB, 2015-10-12 (geotekniskt PM med bergteknisk utredning som bilaga).

Förutsättningar

Berg gränsar till planområdets västra och sydöstra gräns, men för övrigt är området flackt med en bergknalle i nordöstra delen längs Marstrandsvägen. Marknivåerna för området är relativt plant och varierar mellan ca +9,0 och +11,0. Höjdpunkterna finns inom bergspartier där nivåerna som mest uppgår till ca +40.

Djupet till fast botten varierar mellan 0 och ca 30 m. Djupet till fast botten är störst i den centrala delen av området vid befintliga fotbollsplaner. Jordlagren under ca 0,3 m vegetationsjord utgörs, i ordningsföljd uppifrån, huvudsakligen av organisk jord (lokalt förekommande), torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg.

Den organiska jorden påträffas i lokala partier kring planområdets östra del. Ca 0,5–1 m mäktig torv har anträffats strax söder om bergsknallen och söder om Marstrandsvägen. Mellan bergsknallen och Marstrandsvägen har ca 1 m mäktig gyttja påträffats, ett ca 0,5 m mäktigt gyttjelager har även påvisats söder om Marstrandsvägen under torven.

Mellan bergsknallen och Rollsbovägen har ett lokalt parti med ca 2–3 m mäktigt lager med skalgrus hittats i samband med provtagningar.

Den naturligt lagrade jorden består av lera med inslag av sand, gyttja och silt med mäktighet av ca 0 – 25 m och med en torrskorpa på 0–1 m. Leran är mycket lös och innehåller växtdelar och skalrester. Kvikclera bedöms förekomma vid lerdjupen 10–15 m under markytan.

Hydrogeologi

Enligt utförda mätningar ligger grundvattennivån i befintlig markyta.

Stabilitet och sättningar

Stabiliteten inom planområdet bedöms som tillfredsställande för framtida exploatering av planområdet. Stabilitetsberäkningar utfördes 2015. Ändrad utbredning av planområdet sedan dess bedöms erhålla tillfredsställande stabilitet då tillkommande mark är plan. Beräknade sättningar visar att jordprofilen inom planområdet är sättningsbenägen och all form av ökade markbelastningar, till exempel genom uppfyllnader, grundvattensänkning och byggnation medför tidsbundna sättningar.

Stabilitetsförhållanden för planerade dagvattendammar har också beräknats (*Arenaområdet vid Yttern PM Geoteknik, Awer, 2023-05-05*) och bedöms som tillfredsställande för damm A, C, D, och dike/damm i parken sydväst om fotbollsplanerna. Beräkningarna visar även att stabiliteten hos groddammen är tillfredsställande utan åtgärd till åtminstone bottennivå +7,0



Illustration från PM Geoteknik 2022-12-16

Tillfälliga schakter bör följa råden i

”Schakta säkert” för säkra släntlutningar i

befintliga jordar. Om ändringar av dammarnas placering, bottennivå eller släntlutningar, jämfört med beräkningsunderlaget som redovisas i *Arenaområdet vid Yttern PM Geoteknik, (Awer, 2023-05-05)* så ska geotekniker kontaktas och stabiliteten ses över med den nya geometrin.

Det ska noteras att kvicklera antas föreligga inom samtliga dagvattendammar, men har ej bekräftats med ostörd provtagning och rutinundersökning. Vid behov av förändrad geometri eller förutsättningar som resulterar i sämre stabilitetsförhållanden rekommenderas kompletterande provtagningar för att kartera förekomsten av kvicklera. Visar det sig att ingen kvicklera påträffats i dammar där kvicklera antagits kan en lägre säkerhetsfaktor ($F_c/KOMB=1,0$) appliceras i stabilitetsberäkningarna.

Ras och erosion

Generellt bedöms risken för ras inom området som låg. Ingen pågående erosion bedöms föreligga inom majoriteten av planområdet. Lite erosion har observerats längs vattendrag där högre vattenflöden råder, specifikt längs norr om fotbollsplanerna samt trummor vid Ytterbyvägen.

Även om erosionen inte pågår i markant utsträckning är områdena känsliga, då ökad erosion kan orsaka stabilitetsproblem i nuvarande och blivande skede. I och med klimatet förändras kommer sannolikt vattenflödena i bäckarna öka som följd av ökad nederbörd och ytavrinning. Även nybyggnationer inom planområdet innebär ökade flöden då mängden avrinning från hårdgjorda ytor ökar.

Allt som allt innebär ökade flödesförhållanden försämrade erosionsförhållanden och i sin tur försämrade stabilitetsförhållanden. För att minska risken för att erosion ökar bör erosionskyddande åtgärder tillämpas vid områden som bedöms som känsliga, exempelvis ledningar, trummor samt intill blivande byggnationer och anläggningar. Stabilitetsberäkningarna visar att stabiliteten mot blivande dagvattendammar är känsliga och dammarna bör skyddas mot erosion.

Det rekommenderas att frisk vegetation bevaras då växtligheten är ett naturligt erosionskydd. Intill anläggningar och byggnationer där mer omfattande erosionskydd krävs kan detta utföras genom exempelvis stenskoning eller kombinerad stenskoning och vegetationstäcke.

Planförslag

Grundläggning

Lätta, ej sättningskänsliga byggnader bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Tyngre, mer sättningskänsliga byggnader bedöms kunna grundläggas med stödpålar på berg. Vid ringa jorddjup kring berg i dagen inom eller i anslutning till planområdet kan grundläggning med plintar/platta vara aktuellt. Jord innehållande organiskt material samt otjänlig fyllning ska bortschaktas innan grundläggning.

Tillfartsvägar och parkeringsytor

Trafiklaster samt lovpliktiga uppfyllnader anses inte påverka eller begränsa utformningen av detaljplanen och framtida exploatering. Det erfordras därmed inga åtgärder, restriktioner och/eller planbestämmelser med avseende på stabiliteten.

Bergas och blocknedfall

Planförslaget innebär att merparten av berget i planområdets nordöstra del samt den mindre bergsknallen i skogsremsan längs med Marstrandsvägen kommer att plansprängas. Generellt bedöms risken för ras inom området till låg. Om grundläggningsnivån läggs på en höjd som skapar nya bergskärningar föreligger risk för blockutfall i samband med detta.

Beroende på hur nära och vilken typ av arbeten som kommer utföras vid den planerade dagvattendammen i öst kan bergskärningen intill gång- och cykelbanan behöva ses över av bergsakkunnig. Om de nuvarande bergtekniska förutsättningarna ändras, exempelvis genom bergschakt, ska bergsakkunnig involveras för att avgöra behov av permanent förstärkning för att säkerställa kort- och långsiktig stabilitet med avseende på rådande strukturer. I samband med detta utvärderar bergsakkunnig även behovet av underhåll för att säkerställa stabila slänter både kort- och långsiktigt. Dessutom ska, vid grundläggning på berg, bergsakkunnig involveras för att avgöra dimensionerande grundtryck.

Omgivningspåverkan

Grundvattensänkning får ej utföras utan att en utredning gällande omgivningspåverkan utförs samt ansökan om tillstånd för vattenverksamhet inlämnas.

Information som i huvudsak hanteras i projekterings- och byggskede återfinns under rubrik Genomförandefrågor/Markarbeten.

Fornlämningar

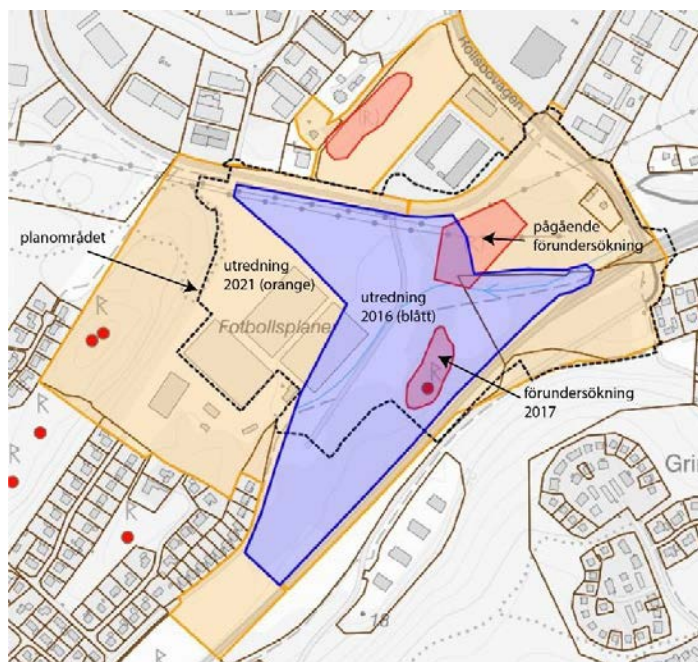
För att undersöka i vilken grad fornlämningar berörs av exploatering enligt en detaljplan görs utredningar i tre steg:

1. Arkeologisk utredning, söker av ett område för att ta reda på om fast fornlämning berörs
2. Arkeologisk förundersökning, klarlägger fornlämningens omfattning och karaktär
3. Arkeologisk undersökning, fornlämningens dokumenteras och tas bort

Två arkeologiska utredningar har utförts som berör det aktuella planområdet, den ena 2016 och den andra 2021. En arkeologisk förundersökning gjordes av Bohusläns museum vid månadskiftet mars-april 2017. Ytterligare en förundersökning är under framtagande av Bohusläns museum för att klarlägga omfattningen på fynden som påträffades 2021 vid Truckgatan/Rollsbovägen.

De båda arkeologiska utredningarna som gjorts innefattar kart- och arkivstudie, fältinventering samt rekognosering under markytan genom grävning på platser av intresse.

Vid utredningen 2016 utfördes även en hållristningsinventering. Utredningarna finns listade under rubriken *Information*.



Karta med fornlämningar (röda områden) och gränser för arkeologiska utredningar från 2016 (blå) och 2021 (orange) samt fornlämning där arkeologisk förundersökning pågår och utförts 2017. Planområdet med svart sträckad linje.

Förutsättningar

Vid planområdets östra gräns har ett grav- och boplatsoområde påträffats. Vid den arkeologiska förundersökningen 2017 konstaterades att det rörde sig om en sammanhållen rituell miljö med flera tidsfaser. Dateringar från neolitikum (4000–1700 f.Kr.) och/eller bronsålder (1700 f.Kr.–500 f.Kr.) till romersk (509 f.Kr.–375 e.Kr.) järnålder och vendeltid (550–793 e.Kr.) kunde påvisas. Fyra stensättningar, en domarring och fyra stenkonstruktioner, troligen gravar, dokumenterades och fynd i form av gropar, sotfläckar, stolphål, rännor, härdar och lager observerades. Fornlämningen bedöms av länsstyrelsen besitta ett högt antikvariskt värde och ha hög vetenskaplig kunskapspotential.

Ytterligare en boplatz påträffades i planområdets norra del, på höjden vid Truckgatan/Rollsbovägen, vid den arkeologiska utredningen som utfördes under 2021. Flera fynd hittades inom undersökningsområdet.

- Bearbetad flinta och kvarts samt bitar av keramik
- Bearbetad bergart

- Ett antal gravar och andra anläggningar ofta förknippade med gravar
- Boplatzlämningar i form av gropar, rännor och härdar

Antalet gravar är i detta stadium osäkert att fastställa. Totalt påträffades 5, helt eller delvis, säkerställda stensättningar. Lämningen har efter utredningen omregistrerats till grav- och boplatsoområde.

Planförslag

Fornlämningarnas placeringar i förhållande till det aktuella planförslagets utrymmesbehov gör det svårt att spara någon av boplatserna. För att kunna ta bort fornlämningarna behöver kommunen ansöka om arkeologisk undersökning hos länsstyrelsen vilket innebär att fornlämningarna dokumenteras innan de tas bort. Detta görs först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Bebyggelseområden

Bebyggelse och arkitektur

Förutsättningar

Inom planområdet finns en gård från slutet av 1930-talet som ligger i planområdets nordöstra del.

Boningshuset vilar på en relativt hög sockel och har mansardtak i tegel som på långsidan mot Rollsbovägen bryts av en tvåvåningsdel som tillkommit efter huset uppfördes. Byggnaden är tilläggsisolerad och har gul och brun plåtfasad. Till huset hör ett garage/verkstad med papptak och träpanel.

Boningshusets form och material är så pass förändrade att huset inte bedöms besitta särskilda kulturhistoriska eller arkitektoniska värden.

Planförslag

Bestämmelser i plankartan reglerar och fastställer lämplig användning av markområden. Planbestämmelser ska ha stöd i plan- och bygglagens fjärde kapitel och möjliggöra att detaljplanens syfte kan uppnås.

Utöver allmän platsmark (park, natur, torg, gata, väg och gång- och cykelväg) innefattar planförslaget följande kvartersmark:

- två kvarter med byggrätt för besöksanläggningar (bl.a. idrottsverksamhet) där hotell/vandrarhem kan ingå men är undantaget inom en del av dem
- tre ytor för utebehov besöksanläggningar; idrottsplats och gemensamma behov aktivitet, lek och kommunikationer.
- ett kvarter med byggrätt för centrumändamål och parkering
- ett kvarter med byggrätt för parkering och kontor
- ett kvarter med byggrätt för parkering



Kvartersmark enligt planförslaget (på illustrationsplan av AL studio). Se separat planhandling illustrationsplan

Ett av flera exempel på hur området kan bebyggas/anläggas. Området kan byggas ut på andra sätt och med andra funktioner än redovisat här.

Kopia på illustrationsplan (av AL studio)

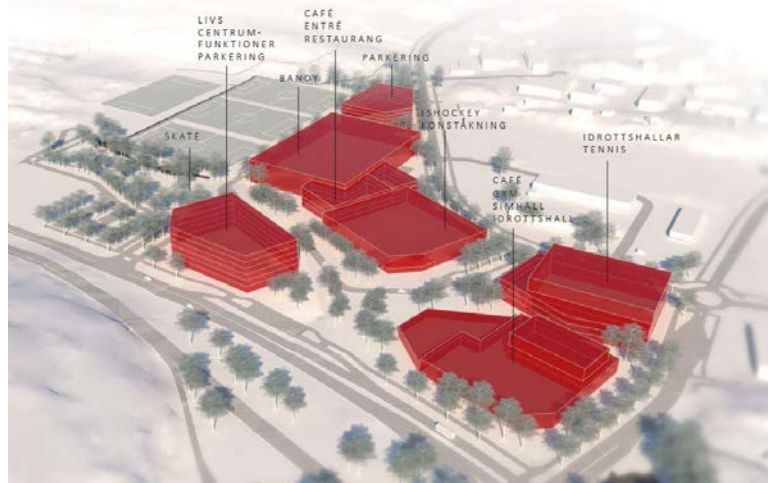
Se separat planhandling illustrationsplan



Vy från öster. Bilden visar ett av flera exempel på byggnation och funktioner som kan inrymmas i enlighet med detaljplanen.

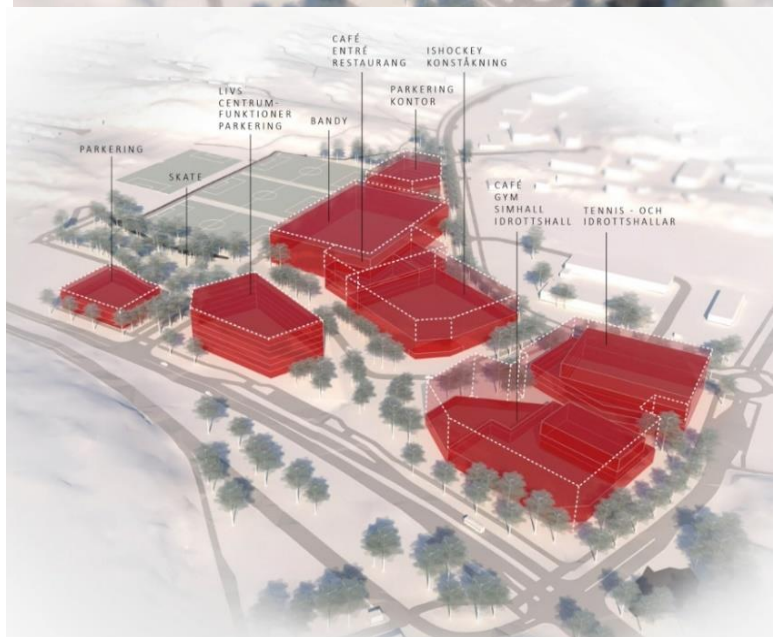
Området kan byggas ut på andra sätt och med andra funktioner än redovisat här.

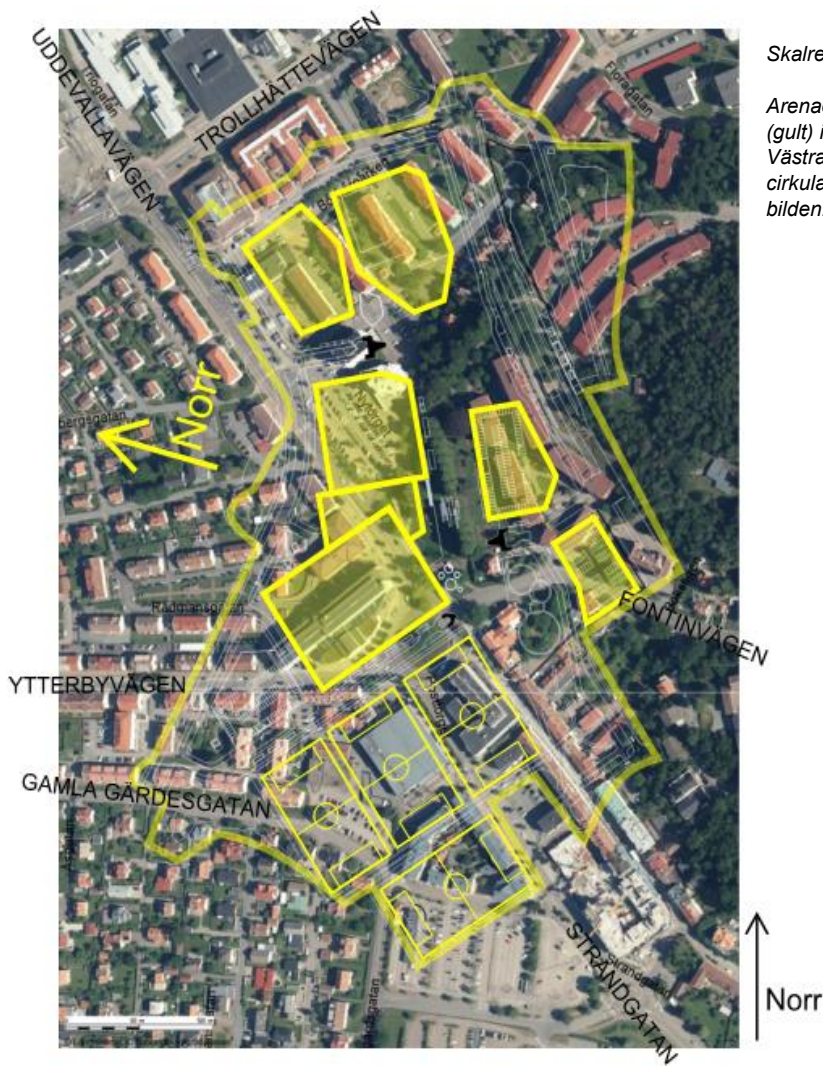
Bild AL studio



Vy från öster som visar området bebyggt med maximal nockhöjd enligt planbestämmelserna (vita streckade volymer). Området kan byggas ut på andra sätt än redovisat här.

Bild AL studio

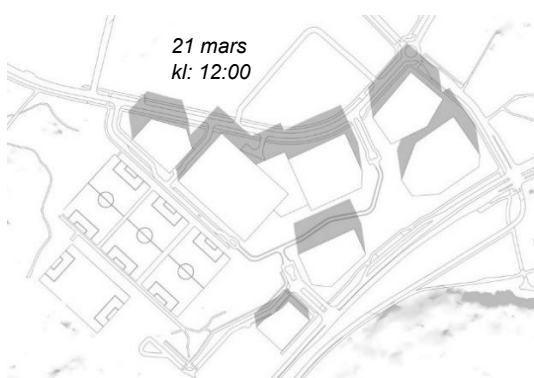
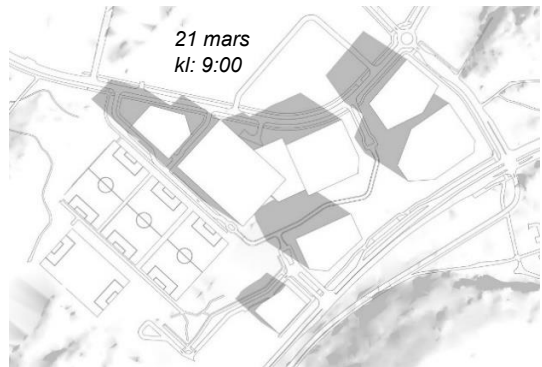




Skalreferens för uppfattning om arenaområdets storlek.

Arenaområdets utbredning, bebyggelse och fotbollsplaner (gult) i förhållande till centrala Kungälv (Uddevallavägen, Västra Tullen, Västra gatan). Stadshuset och cirkulationsplatsen vid Västra Tullen strax nedan mitten av bilden. Bildunderlag Tengbom 2022

Sol- och skuggstudier av planförslaget med maximal nockhöjd inom byggrätterna har utförts. Här visas ett av flera förslag på hur området kan bebyggas.



Generella utformningsprinciper

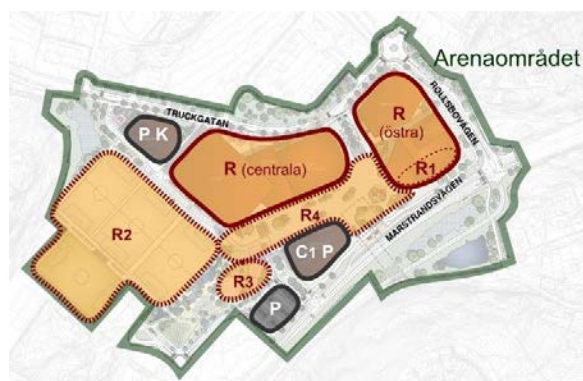
Förutom den utformning av bebyggelsen (f -bestämmelse) som regleras i plankartan är det viktigt att vissa principer för utformning bevakas i efterföljande skeden som bygglov, projektering och genomförande. Till detaljplanen hör *Kvalitetsprogram för Arenaområdet vid Yttern* vars främsta syfte är att säkerställa sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter i området. Detaljplanen reglerar de basala förutsättningarna och kvalitetsprogrammet ska användas som underlag vid val av utformning och material. Exempelvis finns i avsnittet *Platser att vistas på*, idéer om hur fasader kan användas till aktiviteter och i avsnittet *Exponering och annonsering* diskuteras grunder för fasadutformning.

- Med hänsyn till byggnadsvolymnernas storlek är det viktigt att bebyggelsen upplevs som varierad, mångfacetterad och inspirerande.
- Variation i utformningen ska finnas vad gäller färg, form, material, detaljer, fasader och tak. Gestaltningen ska tydliggöra att de olika volymer innehåller olika verksamheter med olika förutsättningar.
- Områdets och byggnadernas storlek kan försvåra orientbarheten och läsbarheten för besökare genom området. Fasadvinklar samt upp- och inskjutningar av byggnadsdelar bör användas för att möjliggöra utblickar, uppmuntra till rörelse och skapa en mjukare övergång mellan bebyggelsen. De långa fasadernas skala ska brytas ner i upplevd skala genom att fasader ges en vertikal indelning vad gäller form, färg och/eller material.
- Bottenvåningar bör särskilja sig från resten av övriga våningar genom sin gestaltning och/eller materialval. Glas är en självklar del i materialvalet. En genomtänkt hantering av form, höjd, färg, material och detaljer ska förse de stora volymerna med tydlighet och en mänsklig skala samtidigt som de skapar ett sammanhållet och definierat gaturum.
- Entréer ska vara väl belysta och gestaltas omsorgsfullt. Entréer till idrottshallar ska utformas i med högre rumshöjd (dubbelhöjd) och förmedla rymd och välkommande.
- Byggnadernas storlek innebär att det bildas mycket takyta som tar emot regnvatten. Gröna tak där det är möjligt är exempel på en byggnadsteknik som kan skapa stora värden, såväl estetiskt som miljömässigt och minska behovet av dagvattensystem. Taken kan även med fördel användas för solceller.
- Konst (graffiti) bör användas som en del av fasadutformningen där det är lämpligt. Det kan bidra till variation, tydlighet och orientbarhet i området både på kort och långt avstånd.

Syftet besöksanläggningar (idrotter med mera) med detaljplanen är reglerat i fem användningar **R**, **R₁**, **R₂**, **R₃**, och **R₄** med orange kulör i separat planhandling plankarta.

R – Besöksanläggningar

Användningen **R** möjliggör all besöksintensiv verksamhet. Förutom sport- och idrottsverksamheter ingår även kulturella, religiösa och övriga besöksverksamheter. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till besöksanläggningen. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.



Avsikten inom de två stora kvarter med beteckningen **R** (varav del av ett utgörs av **R₁**) är att de ska rymma större byggnader/hallar för ett flertal idrotter. Ytorna regleras med flera bestämmelser som också finns inom ytterligare användningsområden.

Bestämmelsen **n₁** innebär att förgårdsmark ska utformas på samma sätt som marken på ytor **R₄** och **TORG** för gemensamma behov. Bestämmelsen garanterar att markhöjd och markbeläggning utförs sömlös vilket gör platsen tillgänglig och lätt att nyttja effektivt. Bestämmelsen syftar till att marken mellan byggnader/hallar inom arenaområdet upplevs som en gemensam och sammanhängande torgbildning. Bestämmelsen beskrivs också beskrivs i avsnitt *Friytor/Torg*.

Bestämmelsen **n₃**, reglerar dagvattenfördröjning på kvartersmark och beskrivs i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Bestämmelserna **b₁**, och **b₂** reglerar placering av luftintag och huvudentré och beskrivs i avsnittet *Hälsa och säkerhet* under rubrikerna *Farligt gods* samt *Risker kopplade till verksamheter*. Bestämmelse **b₇** reglerar att eventuella teknikutrymmen där klor och ammoniak hanteras ska förläggas bort från huvudentré(er) och luftintag. Avståndet mellan sådana teknikutrymmen och huvudentré(er) och luftintag ska vara minst 50 m. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för allvarliga konsekvenser vid läckage av klor eller ammoniak. Tekniska installationer som hur ventilation kan nödstoppas hanteras i bygglovskedet.

Bestämmelsen **b₄** reglerar källares placering och utformning. Källare får inte finnas med undantag för källare avsedd för teknik vilken ska utföras med vattentät konstruktion. Bakgrunden till det är att grundvattennivån ligger mycket nära ytan. Att undvika källare är också ett sätt att ytterligare säkra bebyggelsen vid ett skyfall. Vissa anläggningar som simhall behöver dock kunna ha teknikrum under mark och därför är källare för teknik undantaget i bestämmelsen så länge de utförs vattentäta så att översvämning hindras. Bestämmelsen beskrivs även i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Bestämmelsen **b₉** och **b₁₁** innebär lägsta nivå för färdigt golv i meter över nollplanet i syfte att hindra bebyggelsen från att översvämmas vid ett 100-årsregn. Bestämmelsen beskrivs mer i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Bestämmelsen **f₁** innebär att fasad mot yta **R₄** för gemensamma behov (lek, aktivitet och kommunikationer) ska vara delvis uppglasad med fönster på bottenvåningen, särskilt vid huvudentré.

Mot Truckgatan gäller **utfartsförbud** från användningsområdet vilket är en trafiksäkerhetshöjande åtgärd för gående och cyklister som färdas på gång- och cykelvägen längs denna gata. Dessutom säkras bestämmelsen att utfart från användningsområdet inte kommer för nära planerad cirkulationsplats vid Rollsbovägen/Truckgatan.

Det centrala kvarteret för besöksanläggningar

Avsikten är att inom kvarteret mellan Truckgatan och yta **R₄** ska hallar för issporter (t.ex. bandy, hockey, konståkning) inrymmas.

Bestämmelsen **h₁** reglerar högsta nockhöjd till 26 meter.

Bestämmelsen **b₉** innebär att lägsta nivå för färdigt golv är +10,8 meter över nollplanet.

Det östra kvarteret för besöksanläggningar

Avsikten är att inom kvarteret som vetter mot Rollsbovägen ska simhall och idrottshalla inrymmas.

Bestämmelsen **h₁** reglerar högsta nockhöjd till 26 meter.

Bestämmelsen **b₁₁** innebär att lägsta nivå för färdigt golv är +11,3 meter över nollplanet.

Södra delen av östra kvarteret: **R₁** – Besöksanläggningar förutom hotell och vandrarhem

Användningen **R₁** innefattar besöksanläggningar med undantag för hotell och vandrarhem. Begränsningen beskrivs i avsnittet *Hälsa och säkerhet* under rubriken *Farligt gods*. Avsikten är att inom yta **R₁** som vetter mot Marstrandsvägen och Rollsbövägen ska del av simhall och eventuell idrottshall inrymmas.

Bestämmelsen **h₁** reglerar högsta nockhöjd till 26 meter.

Bestämmelsen **b₁₁** innebär att lägsta nivå för färdigt golv är +11,3 meter över nollplanet.

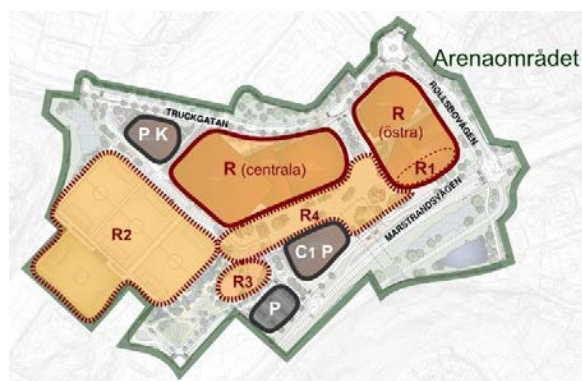
Bestämmelse **b₅** reglerar fasaders och fönsters material på grund av risken för olyckor med farligt gods vid Marstrandsvägen. Läs mer om bestämmelserna i avsnittet *Hälsa och säkerhet* under rubrikerna *Farligt gods* samt *Risker kopplade till verksamheter*.

R₂ – Idrottsplats

Användningen idrottsplats **R₂** omfattar all slags idrottsverksamheter. Ytan **R₂** omfattar befintliga utomhusfotbollsplaner och gräsyta som idag används för träningar. Avsikten är att området rustas upp och anpassas bättre till fotbollsutövandets utbehov.

Bestämmelsen **ö₂** innebär att marken inte får förses med huvudbyggnader, d.v.s. här möjliggörs bara utomhusidrott, men anläggningar och mindre komplementbyggnader i enlighet med användningen **R₂** medges. Därmed finns möjlighet till läktare, plank, strålkastarbelysning tillgänglighetsparkering, murar och dylikt. Bestämmelsen **h₃** innebär att högsta nockhöjd på de mindre komplementbyggnaderna är 5 meter. Byggnadsverk som läktare med tak är undantaget detta, d.v.s. får byggas högre. Eftersom ytan är för gemensamt behov rymmer bestämmelsen även ett förbud mot att inhägnas så att allmänheten utestängs från den. Inom ytan **R₂** föreligger risk för översvämning vid kraftiga regn varför ytan inte lämpar sig för omfattande marktäckande byggnation. Bestämmelser **e₂** och **e₃** innebär att största byggnadsarea, i vilket även eventuella läktare ingår, är 600 respektive 1000 kvadratmeter.

Bestämmelsen **n₂** på del av yta **R₂** säkrar möjligheten till ett dagvattendike. Det utformas flackt och leder vatten från ny dagvattendamm i nordväst till öppet dike i parken sydöst om yta **R₂**. Diket avleder också det dagvatten som i nuläget kan bli stillastående på delar av ytan.



R₃ och **R₄** – Lek och aktivitet och kommunikationer

Eftersom arenaområdet ska vara en plats där förutsättningar skapas för en aktiv fritid oavsett ålder, funktionsvariation eller socioekonomisk bakgrund är det av hög vikt att det skapas trivsamma platser utomhus, gratis att besöka och använda. Ytorna ska därför utformas för att uppmuntra till just lek och aktivitet, förutom inom de ytor som behövs för normal fordonstrafik.

Användningarna **R₃** och **R₄** medger att ytorna används även för komplement till besöksanläggning, som till exempel uteserveringar, viss handel, kiosker, hållplatsskydd, cykelställ, toaletter och ytor och platser för angöring med och parkering av fordon. Bestämmelse **ö₂** innebär att marken inte får förses med huvudbyggnader, d.v.s. här möjliggörs bara utomhusaktiviteter, men anläggningar och mindre komplementbyggnader i enlighet med användningen medges. Därmed finns möjlighet till scener, skatepark och dylikt. Eftersom ytorna **R₃** och **R₄** är för gemensamt behov rymmer bestämmelsen även ett förbud mot att inhägnas så att allmänheten inte utestängs från den.

R₃ – Lek och aktivitet

En yta **R₃** är reserverad för utelek och aktivitet (inte kommunikationer). Bestämmelsen **n₅** innebär dock att området även ska fungera som en stor nedsänkt fördröjningsyta för skyfall/dagvatten om minst 1350 m³.

R₄ – Lek, aktivitet och kommunikationer

En stor yta **R₄** för gemensamma behov som utelek och aktivitet samt kommunikationer är central till placering och funktion. Ytan fungerar som en torgbildning mellan parken i sydväst och övriga besöksanläggningar och centrumändamål. Ytan sträcker sig till Marstrandsvägen och busshållplatsen där.

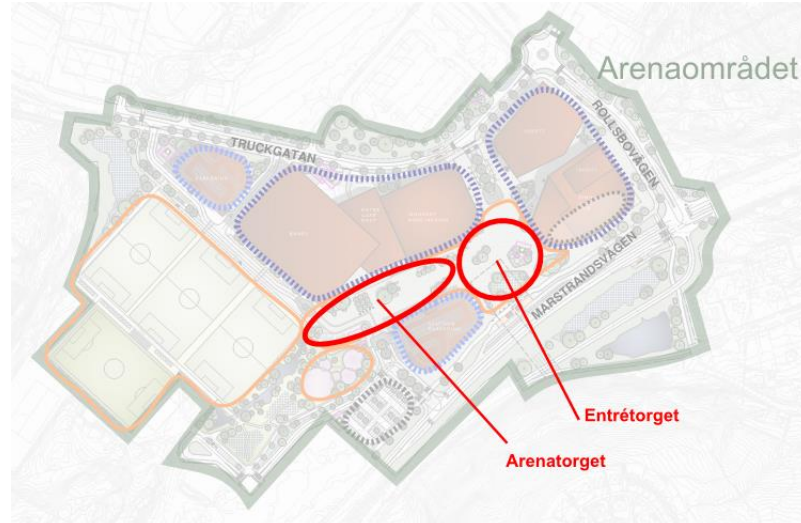
På grund av buller och risk för olyckor med farligt gods på Marstrandsvägen lämpar sig inte markområdet närmast Marstrandsvägen och Rollsbovägen för lek och aktivitet och ingår därmed inte i ytan **R₄** (utan omfattas av användning **TORG**, med bestämmelse om att ytan inte ska utformas så att den uppmuntrar till lek eller aktivitet).

Eftersom ytan **R₄** är tänkt att främst användas som lek- och aktivitetsyta där oskyddade trafikanter är prioriterade, ska fordonstrafiken på torget minimeras och ske på gåendes och cyklandes villor. Avsikten är att enbart de personbilar som ska till eventuella tillgänglighetsparkeringar vid entréer ska passera här. Andra fordon som kommer behöva köra över torgbildningen är vissa typer av transporter och underhållsfordon, bussar och sopbilar som inte angör från annat håll.

Delar av yta **R₄** benämns här olika beroende på dess placering och funktion.

Entrétorget (cirka 6000 kvm) är den del av **R₄** plus del av ytan **TORG** som utgör huvudentrén för gående, cyklister och kollektivtrafikåkare från centrala Kungälv.

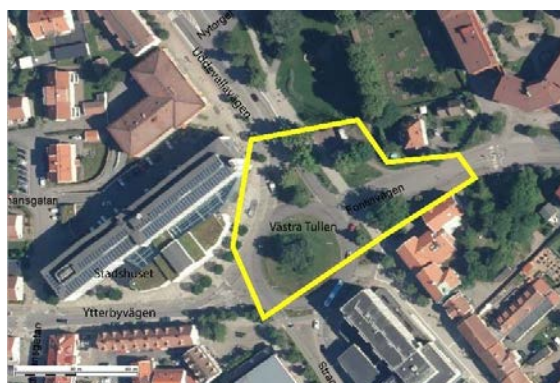
Arenatorget (cirka 9000 kvm) ligger mellan det centrala kvarteret för **R** (issporter) och kvarteret för centrumändamål och parkering **C_{1P}**.



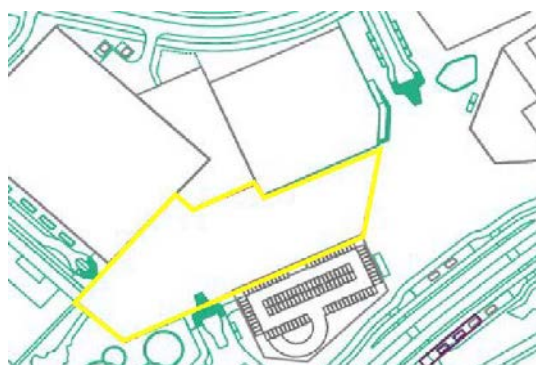
Skalreferenser för uppfattning av torgens storlek
Bildunderlag Tengbom 2022



Entrétorget avgränsat med gult i dess läge i arenaområdet



Entrétorget avgränsat med gult i förhållande till cirkulationsplatsen vid stadshuset och Västra Tullen



Arenatorget avgränsat med gult i dess läge i arenaområdet



Arenatorget avgränsat med gult i förhållande till Nytorget och Uddevallavägen

Utformningen av yta **R₄** (området för *Entrétorget* och *Arenatorget*) preciseras inte i plankartan. Bilden nedan visar ett förslag på hur ytan kan delas upp för att rymma olika typer av funktioner som till exempel grönska, dagvattenhantering, uteserveringar, food court, mötesplatser, scen och cykelparkeringar. Ambitionen är att skapa en aktiv utemiljö för olika målgrupper för spontana möten och idrottande. Aktiviteterna utomhus kompletterar de aktiviteter som företas inomhus inom området.

Mer om torgbildningens funktion och utformning finns att läsa i *Kvalitetsprogram för Arenaområdet vid Yttern*, bland annat under rubrikerna *Aktivitet*, *Inkludering*, *Platser att vistas på* samt *Grön- och blåstruktur*. I avsnittet *Rörelse* finns principsektion för torgets utformning.



C₁ – Centrum förutom hotell och vandrarhem och **P** – parkering

Användningen **C₁** möjliggör en rad olika verksamheter, t.ex. butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, museum, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och utbildningslokaler utan behov av friyta (t.ex. vuxenutbildningar och trafikskolor). Även lättare former av hälsovård, som vårdcentral och sjukgymnastik. På grund av risker kopplat till farligt gods är övernattnings såsom hotell och vandrarhem undantagen.

Användningen parkering **P** omfattar förutom parkering även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter knutna till användningen.

Byggnadens höjd regleras av bestämmelsen **h₁** som tillåter en högsta nockhöjd av 26 meter. Vid en våningshöjd av 4 meter motsvarar nockhöjden omkring sex våningar.

Utgångspunkten att parkering löses inom egen fastighet kommer generera behovet av en eller flera våningar tas i anspråk för parkering. Exempelvis skulle de två första våningarna kunna innehålla livsmedelsbutik och småaffärer, våning tre och fyra skulle kunna innehålla parkering och våning fem och sex kontor.

Bestämmelsen **f₁** innebär att fasad mot yta **R₄** för gemensamma behov (lek, aktivitet och kommunikationer) ska vara delvis uppglasad med fönster i bottenvåningen, särskilt vid huvudentréerna.

Bestämmelsen **s₁** reglerar att parkering inte får finnas i bottenvåning med undantag av tillgänglighetsparkering och uppställningsplatser för leveranser och avfall. Parkering får uppföras i högst fyra våningar. Det är viktigt att publika lokaler för centrumändamål och inte parkering placeras i bottenvåningar då lokaler möjliggör mänsklig kontakt mellan de som vistas i lokalerna och de som är ute på torget. Tillsammans med bestämmelsen **f₁** om fönster i fasad mot yta **R₄** kan bestämmelserna gemensamt bidra till känslan av att ”någon ser mig” och därmed bidra till känslan om upplevd trygghet för människor som rör sig utomhus.

Bestämmelserna **b₁**, och **b₂** hanterar placering av luftintag och huvudentré och beskrivs i avsnittet *Hälsa och säkerhet* under rubrikerna *Farligt gods* samt *Risker kopplade till verksamheter*.

Bestämmelsen **b₃** innebär att källare inte får finnas. Bakgrunden till det är att grundvattennivån ligger mycket nära ytan. Att undvika källare är också ett sätt att ytterligare säkra bebyggelsen vid ett skyfall. Bestämmelsen beskrivs även i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Planområdet ligger i en lågpunkt omgiven av berg. Flera dammar, diken och fördröjningsytor kommer att behöva anläggas och området kommer att behöva höjdsättas på ett sådant sätt att stora regn/skyfall (100-årsregn) kan ledas till platser där de kan fördröjas så att inte det inte skadar ny eller befintlig bebyggelse.

Inom egenskapsområdet i söder reglerar bestämmelse **b₅** fasaders och fönsters material på grund av risken för olyckor med farligt gods vid Marstrandsvägen. Läs mer om bestämmelsen i avsnittet *Hälsa och säkerhet* under rubrikerna *Farligt gods* samt *Risker kopplade till verksamheter*.

Bestämmelsen **b₁₀** innebär att lägsta nivå för färdigt golv är +10,9 meter över nollplanet i syfte att hindra bebyggelsen från att översvämmas vid ett 100-årsregn. Bestämmelsen beskrivs mer i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Bestämmelsen **n₁** innebär att förgårdsmark ska utformas på samma sätt som yta **R₄** för gemensamma behov. Bestämmelsen garanterar att markhöjd och markbeläggning utförs sömlös vilket gör platsen tillgänglig och lätt att nyttja effektivt. Dessutom bidrar bestämmelsen till att marken inom arenaområdet upplevs som ett gemensamt och sammanhängande golv. Bestämmelsen beskrivs också beskrivs i avsnitt *Friytor/Torg*.

Bestämmelsen **n₃**, reglerar dagvattenfördröjning på kvartersmark och beskrivs i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Bestämmelsen **ö₁** innebär att marken inte får förses med byggnad inom området. Syftet med bestämmelsen är att reglera placeringen av huvudbyggnaden och säkra utrymme för dagvattenhantering och cykelparkering vid entré.

Utfartsförbud gäller vid användningsområdet i syfte att samla utfarten från centrumlokaler (däribland livsmedelsbutik) för leveranser och besökare/personal som ska upp till parkeringsvåningarna i en punkt. Detta är en trafiksäkerhetshöjande åtgärd för gående på gångvägen längs den västra fasaden men också ett sätt styra att utfarten från centrumbyggnaden inte hamnar mot torget där många människor rör sig och inte heller för nära korsningen vid Marstrandsvägen. Utfartsförbudet är också ett sätt att undvika konflikt med bilar som kommer från lokalgatan i väster längs parken och som ska in i centrumbyggnaden och handla.

PK – *Parkering och kontor*

Inom en yta **PK** intill Truckgatan medges förutom parkering även kontor **K**. Användningen kontor **K** omfattar även tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering, och komplement till kontorsverksamhet.

Bestämmelse **e₁** reglerar användningen kontor till max 6600 m² bruttoarea. Begränsningen beror på att resterande möjlig bruttoarea inom byggrätten kan behövas för parkering till besöksanläggningarna (idrott m.m.) inom arenaområdet.

Bestämmelsen **h₁** tillåter högsta nockhöjd av 26 meter, vilket motsvarar ca sex våningar med en våningshöjd på 4 m. Området beräknas rymma 350 till 435 platser, beroende på hur mycket kontor som byggs. Det motsvarar fyra till fem parkeringsvåningar.

Bestämmelsen **b₃** innebär att källare inte får finnas. Bakgrunden till det är att grundvattennivån ligger mycket nära ytan. Att undvika källare är också ett sätt att ytterligare säkra bebyggelsen vid ett skyfall.

Bestämmelsen **b**₆ innebär att huvudentré ska förläggas bort från Truckgatan med anledning av risk för brand i Rollsbo industriområdet. Bakgrunden till bestämmelsen beskrivs mer i avsnittet *Hälsa och säkerhet* under rubrikerna *Farligt gods* samt *Risker kopplade till verksamheter*.

Bestämmelsen **b**₈ innebär att lägsta nivå för färdigt golv är +12,2 meter över nollplanet. Syftet är att hindra bebyggelsen från att översvämmas vid ett 100-årsregn. Bestämmelsen beskrivs mer i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Bestämmelsen **n**₃, reglerar dagvattenfördröjning på kvartersmark och beskrivs i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Bestämmelsen **ö**₁ innebär att marken inte får förses med byggnad inom området. Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av bebyggelse för att inte förhindra fri sikt vid gång-cykelvägen.

Mot Truckgatan gäller **utfartsförbud** från användningsområdet vilket är en trafiksäkerhetshöjande åtgärd som också styr placeringen av utfarten.

P – *Parkering*

En yta **P** intill Marstrandsvägen är reserverad för enbart parkering. Användningen parkering **P** omfattar förutom parkering även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter knutna till användningen.

Bestämmelsen **h**₂ tillåter högsta nockhöjd av 11 meter vilket motsvarar ca tre parkeringsvåningar samt parkering på taket. Det möjliggör ett parkeringshus med cirka 270 p-platser, för framtida eventuella behov av parkering i och med byggnation inom området.

Bestämmelsen **b**₃ innebär att källare inte får finnas. Bakgrunden till det är att grundvattennivån ligger mycket nära ytan. Att undvika källare är också ett sätt att ytterligare säkra bebyggelsen vid ett skyfall.

Bestämmelsen **b**₁₂ innebär att lägsta nivå för färdigt golv är +10,7 meter över nollplanet. Syftet är att hindra bebyggelsen från att översvämmas vid ett 100-årsregn. Bestämmelsen beskrivs mer i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Bestämmelsen **n**₃, reglerar dagvattenfördröjning på kvartersmark och beskrivs i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten*.

Mot Marstrandsvägen och mot delar av ny lokalgatan gäller **utfartsförbud** från användningsområdet vilket är en trafiksäkerhetshöjande åtgärd som också styr placeringen av utfarten till Marstrandsvägen.

E – *Tekniska anläggningar*

Användningen **E** omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar, privata såväl som offentliga, som till exempel för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt. En större yta **E** invid Truckgatan är reserverad för tekniska anläggningar. Vid framtagandet av detaljplanen har områdena kommit till som ett resultat av önskemål om egen kvartersmark för pumpstation och transformatorstation (el).

E₁ – Transformatorstation

Användningen **E₁** omfattar transformatorstationer. Två ytor med **E₁** regleras också med bestämmelse **ö₁** att marken inte får förses med byggnad vilket styr placeringen i syfte att säkra skyddsavstånd till annan byggnad och/eller fri sikt nära gång- och cykelvägar.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Stora delar av området är idag inte exploaterat och är således inte tillgängliggjort. De gång- och cykelvägar som löper genom planområdet har en godtagbar lutning och belagda med asfalt vilket ger en hög framkomlighet för rörelsehindrade.

Planförslag

Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga.

I planförslaget finns förutsättningar för att följa Boverkets rekommendationer och BBR (Boverkets byggregler). Förslaget medför till exempel att kuperad terräng planas ut. Därmed finns möjlighet till tillgängliga utemiljöer och entréer till byggnader. Ytorna **R₄** och **TORG** för gemensamma behov möjliggör angöring och parkeringar inom 25 m från entréer.

Friytor

Förutsättningar

Inom planområdet är huvuddelen av marken obebyggd. I västra delen finns ett flertal fotbollsplaner och en öppen gräsyta i öster ligger en kalavverkad höjd med berg i dagen samt våtare mark med varierande vegetation. I den centralare delen finns ytor **R₃** och **R₄** för utelek och aktivitet

Den avlånga trädbeklädda höjden som angränsar till planområdets västra gräns utgör del av ett grönstråk. Uppe på höjden och nedanför höjdens östra sida finns ett system av stigar som nyttjas av de boende i området.

Naturmarken och dess värden beskrivs under rubriken *Natur*.

Planförslag

Natur

I norra halvan av planområdet samt i östra delen finns sammanlagt fyra områden planlagda som användningen allmän platsmark **NATUR**. Huvudsyftet med områdena är att fördröja dagvattenflöden som kommer från områden utanför planområdet och skall transporteras igenom det. **NATUR** signalerar att det är till största delen icke anlagd grönyta, som får skötas enligt ortens sed. Det kan t.ex. röra sig om viss avverkning eller röjning. I användningen ryms även mindre komplement till grönområdets användning såsom anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk. Egenskapsbestämmelserna **dammdagvattendamm** anger att dagvattendamm ska anläggas inom naturområdena.

Egenskapsbestämmelsen **dike₁** reglerar ett befintligt avskärande dagvattendike i planområdets västra del som kopplas samman med dammen vid Truckgatan i planområdets nordvästra del. Mer om dagvattenhanteringen finns att läsa i avsnittet *Teknisk försörjning/ Dagvatten* samt i *Kvalitetsprogram för Arenaområdet vid Yttern*, avsnitt *Grön- och blåstruktur*.

Park

Av två ytor med användningen allmän platsmark **PARK** är den i norr liten, den i sydväst större. Parkområden kräver som regel mer skötsel än naturmark och är helt eller till viss del anlagda. Komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår.

Bestämmelse **fördröjning** i den större parken i sydväst innebär att det befintliga dagvattendiket på platsen görs om till en större nedsänkt fördröjningsyta för dagvatten i den framtida parken.

Om tänkt utformning av parker finns att läsa i avsnittet *Teknisk försörjning/Dagvatten* samt *Kvalitetsprogram för Arenaområdet vid Yttern*, bland annat under rubrikerna *Aktivitet, Inkludering, Platser att vistas på* samt *Grön- och blåstruktur*.

Passage för gående

Idag finns det en stig och en gräsyta nedanför den östra sidan av den trädbeklädda höjden väster om planområdet. Fotbollsklubben nyttjar idag gräsytan och planerar att göra i ordning ytan till en fotbollsplan. Möjligheten till passage för gående kommer fortsättningsvis att finnas längs den nya fotbollsplanens långsida, se område för *passage* i situationsplanen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En historisk inventering har utförts av Ensucon (2022-02-02) som en del i upprättande av en provtagningsplan. Provtagningsplanen har följts upp av en översiktlig miljöteknisk markundersökning (Ensucon 2022-12-09). Syftet har varit att undersöka föroreningsituationen inom planområdet, avseende föroreningar härrörande från såväl planområdet som från industriområdet norr om detta, som bedöms kunna utgöra influensområde.

Förutsättningar

Planområdet är beläget på jungfrulig mark eller på mark som ianspråktagits för idrottsändamål och vars tidigare användning utgjorts av jordbruk. En fotbollsplan av de befintliga, är konstgräsplan. Rollsbo industriområde, direkt norr om planområdet, planlades på 1970-talet för att därefter exploateras med varierande slag av industriverksamheter. Omkring 500 meter nordost om planområdet återfinns en avslutad deponi på Åsebergets topp. En del av ytvattenavrinningen från Åseberget och industriområdet passerar genom diken i planområdet.

Provtagning har utförts av jord, sediment, ytvatten samt grundvatten. I tre av fem analyserade sedimentprover överskreds Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning med avseende på tungmetaller. I ett av dessa överskreds även Naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning. Sedimentprovtagningen visar på att transport av föroreningar framför allt verkar ske ifrån området norr om Truckgatan. Mycket av de föroreningar som har transporterats med ytvattnet har sannolikt bundits till det organiska innehållet i sedimenten innan det nått utloppspunkten från området. I ett av ytvattenproverna överskreds ”Gränsen för god status” i ytvatten med avseende på PFAS.

Baserat på analyserna som utfördes på sju grundvattenprover från sju olika grundvattenrör inom undersökningsområdet är bedömningen att påverkan på grundvatten med avseende på metaller är liten till måttligt. PFAS påträffades i samtliga grundvattenrör, dock i låg halt.

Planförslag

Undersökningarna av markmiljön visar att föreslagen markanvändning är lämplig på platsen och att detaljplanen kan antas utan att förhöjda miljö- och hälsorisker föreligger med avseende på föroreningar i mark och grundvatten. Med föreliggande utredningar och kännedom om området

anser sig kommunen ha uppfyllt de krav på undersökningar och riskvärdering som kommer av PBL och Miljöbalken.

Då föroreningar påträffats vid undersökningar, om än i begränsad omfattning, krävs att den kommunala miljömyndigheten underrättas innan grävning inom undersökningsområdet. Underrättelsen ska meddelas genom en anmälan i enlighet med § 28 i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Luft, ljus och lukt

Förutsättningar

Kommunen har utfört en schablonmässig kartläggning av utsläpp av luftföroreningar utifrån utsläppsstatistik (Ensucon 2022-10-14) för att kvantifiera och lokalisera de möjliga diffusa och direkta utsläpp som Rollsbo industriområde förmodas ge upphov till. Industriområdet hyser idag 266 verksamheter varav 40 av dessa bedöms vara utsläppare till luft baserat på verksamheternas art. Av två tillståndspliktiga verksamheter (tillståndsplikt B enligt miljöprövningsförordningen 2013:251), som är ålagda att rapportera sina utsläpp, rapporterar ingen i dagsläget några faktiska direktutsläpp av luftföroreningar.

Kartläggningen konstaterar att utsläppsmängderna i sin helhet bör ses som ringa och att industriområdet inte riskerar att påverka människors hälsa negativt inom föreslagen detaljplan.

Det finns idag inga verksamheter som identifierats som kontinuerliga spridare av stark lukt eller starkt ljus. Förhärskande vindriktning är sydvästlig. Den mest påtagliga påverkan från Rollsbo industriområde förväntas utgöras av främst tung trafik som passerar planområdet.

Planförslag

Graden av hälsorisk ska bedömas i förhållande till förekommande riskfaktorer och graden av mänsklig exponering från förekommande hälsopåverkande faktorer. Den föreslagna detaljplanen kommer möjliggöra bland annat idrott och centrumverksamheter vilket ger förutsättningar för stora folksamlingar under viss tid på dygnet. Inom delar av planområdet kan också tillfällig övernattningsanordnas. Befintliga verksamheter inom Rollsbo industriområde bedöms idag inte orsaka sådana utsläpp som kommer påverka de som vistas inom planområdet negativt. Gällande detaljplaner för Rollsbo industriområde medger dock att framtida verksamheter etablerar sig vilka kan utgöra en potentiell risk för hälsa om deras, utsläpp till luft, ljus eller lukt är större än från dagens etablerade.

Hälsorisker i samband med brand eller olycka beskrivs i stycket *Farligt gods*.

Radon

Radonundersökning redovisas i *Markteknisk undersökningsrapport*, PE Teknik och arkitektur, 2021-11-30 och utfördes av AFRY under november 2021. Mätning av radonhalt i porluft har utförts med mätinstrument Marcus 10 i 7 punkter.

Förutsättningar

Mätning av radonhalt i jordluften har utförts på ca 0,7 m djup under markytan i bedömd naturlig friktionsjord. Uppmätta radonhalter inom planområdet klassificeras som lågradonmark med mätvärden $<10 \text{ kBq/m}^3$.

Planförslag

För lågradonmark behöver inga åtgärder normalt göras. Byggnader inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Generellt rekommenderas dock att byggnader, där människor kommer att uppehålla sig under längre perioder, dimensioneras för normalradonmark. Detta innebär att

bottenplattan utformas så att inga uppenbara otätheter uppstår och rörgenomföringar och fogar tätas. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

Farligt gods

En riskutredning avseende farligt gods samt risker kopplade till verksamheter har utförts som berör det aktuella planområdet, *Riskutredning för detaljplan Arenaområdet*, Afry, 2022-07-07.

Utredningen har utrett två möjliga placeringar för idrottshall och livsmedelsbutik, det aktuella planförslaget är utformat efter alternativet där livsmedelsbutiken (centrumverksamheterna) placerats vid Marstrandsvägen och ny infart till arenaområdet.

Nedan beskrivs farligt godstransporter till Rollsbo industriområde samt för väg 168.

Förutsättningar

Farligt godstransporter till Rollsbo industriområdet förväntas inte passera planområdet via Truckgatan utan till största del använda sig av annan infart till industriområdet. De inkluderas kvalitativt i analysen. För väg 168 (Marstrandsvägen) har en kvantitativ analys utförts.

Väg 168 är inte utpekad som primär eller sekundär farligt godsled vilket innebär att endast transporter med lokala målpunkter bedöms förekomma. En inventering av området längs väg 168 ut mot Marstrand har gjorts där det framgick att inga större transportkrävande industrier återfinns i området västerut längs vägen. Endast bensinstationer och mindre verksamheter och verkstäder bedöms kunna erfordra transporter av farligt gods.

Brandfarlig vätska är den vanligaste typen av transporter av farligt gods förbi området, och är den typ av olycka som kan få konsekvenser som sträcker sig in på planområdet. Individ- och samhällsrisk har beräknats kvalitativt för olycksscenario med utsläpp av brandfarlig vätska och pölbrand.

Den beräknade individrisknivån är acceptabel på avstånd längre än 25 meter från väg 168. Den beräknade samhällsrisknivån är acceptabel. Inom 50 meter, respektive 25 meter, föreslås riskreducerande åtgärder (se rubrik Planförslag nedan). Beräkningarna baseras på nuvarande skyltad hastighet 70 km/h på väg 168. Om den skyltade hastigheten sänks i framtiden kommer det bidra till att sänka risknivåerna i området.

Transporter med farligt gods till Rollsbo industriområde på Truckgatan och Rollsbovägen har bedömts kvalitativt. Transporter förväntas endast förekomma sällan och i små mängder och risknivån bedöms därför som acceptabel.

Planförslag

Användningarna för besöksanläggning **R₁** och centrumändamål **C₁** har begränsats så att lokaler för övernattnings, såsom hotell och vandrarhem, ligger minst 50 meter från Marstrandsvägen (väg 168). På detta avstånd erhålls inte några konsekvenser vid utsläpp och antändning av brandfarlig vätska på Marstrandsvägen.

För ytan allmän platsmark **TORG** inom 25 m från väg 168 gäller utformningsbestämmelse **ej lek eller aktivitet**, för att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Inom 25 meter från väg 168 finns egenskapsbestämmelse **b₃** om lägsta brandtekniska klass för fasader respektive glas.

Byggnader för besöksanläggningar och centrumändamål invid Marstrandsvägen ska ha minst en entré som vetter bort från Marstrandsvägen och Truckgatan. Det regleras genom bestämmelsen, **b₂**, att huvudentré ska förläggas mot mittpunkten av yta **R₄**, ej i direkt riktning mot Marstrandsvägen och Truckgatan (se illustrationskartan).



Torgets mittpunkt svartmarkerad.

Information som i huvudsak hanteras i projekterings- och byggskede återfinns under rubrik *Genomförande frågor/ Hantering av farliga ämnen*.

Risker kopplade till verksamheter

En riskutredning avseende risker kopplade till verksamheter samt farligt gods har utförts som berör det aktuella planområdet, *Riskutredning för detaljplan Arenaområdet*, Afry, 2022-02-11.

Kvalitativ bedömning av risker från industriområdet samt sim- och ishallar har gjorts.

Förutsättningar

Rollsbo industriområde

Inga storskaliga industrier finns inom Rollsbo industriområde. Den verksamhet som bedöms medföra störst brandbelastning är Michels däcklager som ligger på en kilometers avstånd. Med avseende på det stora avståndet kan personer inte förväntas omkomma inom planområdet vid en brand i lagret. Även Icas lager, ca 350 meter från planområdet, har stor brandbelastning och kan medföra stor rökutveckling. Bränder kan även inträffa i området med fordons- och lackeringsfirmor där mindre mängder brandfarlig vätska kan förväntas förekomma. Dessa ligger på ca 150 meters avstånd från närmsta detaljplanegräns. Till återvinningsanläggning med tillhörande upplag av brännbart material är det som närmst ca 80 meter från detaljplanegräns. Vid detta avstånd möjliggörs hotell och vandrarhem i detaljplanen vilket utgör känsliga verksamheter. Kommunen planerar för att återvinningsverksamheten i Ytterby på sikt flyttas till Munkegårde återvinningscentral.

Isballar inom planområdet

Ammoniak kan användas som köldmedium i ishallar och på grund av dess farlighet vid låga koncentrationer måste det därmed hanteras med respekt. Det finns regelverk och riktlinjer för hur ämnet ska hanteras men det går inte att i planbestämmelser reglera denna hantering. I nyare ishallar med modernare kylaggregat hanteras mindre mängder ammoniak och ibland även vid lägre tryck. Detta innebär teoretiskt relativt mindre konsekvenser vid ett utsläpp än om en större mängd hade hanterats. Givet att mängderna är små och att det finns framtagna riktlinjer och standarder för att bygga kylsystem för ishallar, bedöms sannolikheten för eventuella allvarliga utsläpp vara låg. En faktor som bör beaktas i sammanhanget är att det i en ishall kan befinna sig många personer som inte är helt införstådda med hur byggnaden ska utrymmas. Transporter av gasol eller ammoniak till eventuell ishall bedöms inte öka risknivåerna inom området mer än i mycket liten omfattning, och sannolikheten för en olycka som skulle kunna påverka området bedöms som mycket låg.

Simhall inom planområdet

Vid rening av vatten används klor som skapas under kontrollerade former genom blandning av kemikalier, vanligtvis saltsyra och natriumhypoklorit. Kloret är inte skadligt när det är löst i vatten. Om blandningen däremot sker okontrollerat finns risk att klorgas bildas. Klorgas är att betrakta som mycket skadligt och potentiellt dödligt för människor. Det har inte skett några

större olyckor i Sverige där utsläpp av klorgas resulterat i stora konsekvenser. Sannolikheten för ett större utsläpp med längre konsekvensavstånd (100-tals meter) bedöms vara låg. I de fall som studerats har påverkan endast varit inom byggnaden och inte vid intilliggande bebyggelse.

Hantering och förvaring av brandfarliga och giftiga ämnen lyder under olika typer av lagstiftning och föreskrifter vilket innebär en riskreducering i sig. Var förvaring och påfyllning av dessa ämnen placeras samt att personer i verksamheten har god kunskap om hur eventuella giftiga ämnen ska hanteras kan också hjälpa till att minimera riskerna.

Det är viktigt att ta hänsyn till att många personer kan befinna sig i en simhall, vilka inte är införstådda i hur byggnaden ska utrymmas. Dessutom kan många barn befinna sig inom byggnaden och den klädsel man har när man badar, till exempel att man är barfota, kan göra en snabb och effektiv utrymning svår.

Planförslag

Riskerna kopplade till Rollsbo industriområde har bedömts som relativt låg. Detsamma gäller risker, både för boende i omgivande områden samt besökare inom idrottsområdet, kopplade till hantering och användning av köldmedium i ishallar samt klor i simhall.

Verksamheterna inom planområdet kan hysa ett stort antal besökare, där inte alla förväntas ha kunskap om hur en utrymning av byggnaderna går till, flera kan vara barn och ha klädsel som försvårar en effektiv och säker utrymning (gäller framför allt besökare till simhallen). Ovanstående gör det rimligt att vidta ett antal kostnadseffektiva riskreducerande åtgärder inom detaljplanen.

Bestämmelse, **b**₁, om att luftintag för all bebyggelse förläggs på tak har införts. Bakgrunden till detta är att både ammoniak och klor är gaser som kan spridas längs marken. Åtgärden bedöms ha riskreduktion avseende på närhet till Rollsbo industriområde, simhall, ishallar och olyckor på väg 168. Särskilt effektiv bedöms åtgärden vara för idrottshallarna och eventuell övernattningsverksamhet (hotell och vandrarhem) som kan utgöra kompletterande verksamhet för besöksverksamheterna.

Huvudentréer till byggnader som rymmer besöksanläggningar och kontor/parkering ska förläggas bort från de närliggande riskobjekten Rollsbo industriområde, simhall och ishallar. Detta medger bland annat utrymning bort från potentiell rökutveckling vid brand i industriområdet och läckage av klor eller ammoniak och regleras med bestämmelsen **b**₂ att huvudentré ska förläggas mot mittpunkten av yta **R**₄, ej i direkt riktning mot Marstrandsvägen och Truckgatan (se bild med mittpunkt svartmarkerad under rubriken *Farligt gods/Planförslag*). Inom parkeringshuset/kontoret vid Truckgatan syftar bestämmelsen **b**₆-huvudentré ska förläggas bort från Truckgatan till samma sak, nämligen att styra huvudentré bort från Rollsbo till följd av riskbilden.

Utformningsbestämmelse **b**₇ reglerar att eventuella teknikutrymmen där klor och ammoniak hanteras, ska förläggas bort från huvudentré (er) och luftintag. Avståndet mellan sådana teknikutrymmen och huvudentré (er) och luftintag ska vara minst 50 m. Syftet med bestämmelsen är att minska risken för allvarliga konsekvenser vid läckage av klor eller ammoniak. Tekniska installationer som hur ventilation kan nödstoppas hanteras i bygglovsskedet.

Elektromagnetisk strålning

Förutsättningar

De befintliga luftburna elledningarna i planområdet ger upphov till elektromagnetiska fält.

Planförslag

Luftledningarna ska grävas ner i marken och förläggningen av kablarna anpassas efter exploatering och omgivning. Ledningsnätet och nya transformatorstationer behöver också byggas ut för att försörja det nya arenaområdet med el.

För exponering av magnetfält från elektriska installationer som kablar och transformatorer, förhåller sig Kungälv kommun till riktvärdet 0,2 mikrotesla.

Transformatorstationer ska som utgångspunkt placeras minst 5 m från byggnader av brandsäkerhetsmässiga skäl. Inom område E- transformatorstationer och E-tekniska anläggningar kan transformatorstationer byggas.

Buller

Förutsättningar

Planområdet ligger vid Marstrandsvägen och Rollsbo industriområde vilka utgör potentiella bullerkällor i området.

Inga bostäder planeras inom planområdet men hotell och vandrarhem (övernattning som tillhör besöksanläggningarna) medges inom byggrätterna närmast Truckgatan och Rollsbovägen. För hotell och vandrarhem saknas det riktvärden för trafikbuller vid fasad. Inomhusvärdet ska dock alltid klaras.

Kommunen har 2020 tagit fram en översiktlig bullerkartering över centrala Kungälv och Ytterby. I bilden ovan visas dygnsekvivalent ljudnivå vilket är det beräknade medelvärdet för ljudnivån under ett normalt årsmedeldygn. Naturvårdsverket har tagit fram rapporten *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik 2017* och där anges att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på befintliga skolgårdar är 55 dBA på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.

Planförslag

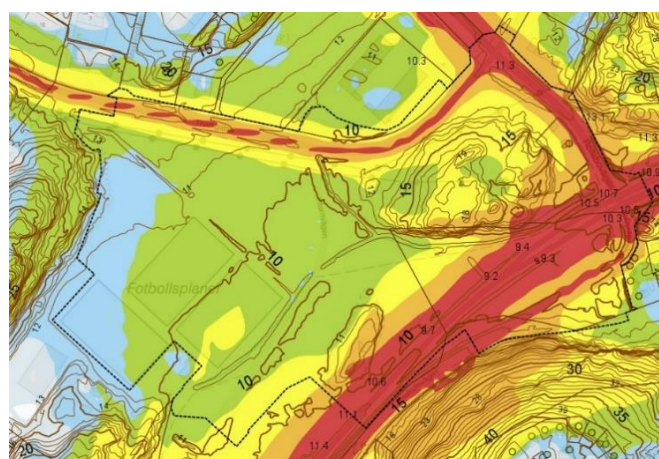
Trafikbuller

Befintliga fotbollsplaner inom arenaområdet kan inte likställas med en skol- och förskolegård då besökare på en fotbollsplan vistas på planen under en begränsad tid i veckan till skillnad från den tid som barn nyttjar en skol- och förskolegård. Planerna nyttjas heller inte hela året då nyttjandet begränsas av fotbollssäsongen.

Planerna ligger dessutom på ett långt avstånd från Marstrandsvägen (ca 144 m). Det saknas riktvärden för trafikbuller vid fasad för övriga användningar som medges inom planområdet.

Den framtida centrumbyggnaden och simhallen verkar avskärmande mot trafikbuller vilket bidrar till en attraktiv miljö på torgytan som utgör den främsta allmänna vistelseplatsen i området. Den nya parken kommer ligga på ett bra avstånd från Marstrandsvägen.

Bostäderna sydväst om planområdet bedöms inte påverkas av eventuellt trafikbuller som alstras av motorfordon inom arenaområdet då trafikalstringen och hastigheten inom området är



Trafikbuller - centralort

Light blue	LAeq,24 (dBA) 40 - 45
Blue	LAeq,24 (dBA) 45 - 50
Light green	LAeq,24 (dBA) 50 - 55
Yellow	LAeq,24 (dBA) 55 - 60
Orange	LAeq,24 (dBA) 60 - 65
Red	LAeq,24 (dBA) > 65

Översikt trafikbuller, dygnsekvivalent ljudnivå. Planrådets ungefärliga avgränsning i svart, tunn linje.

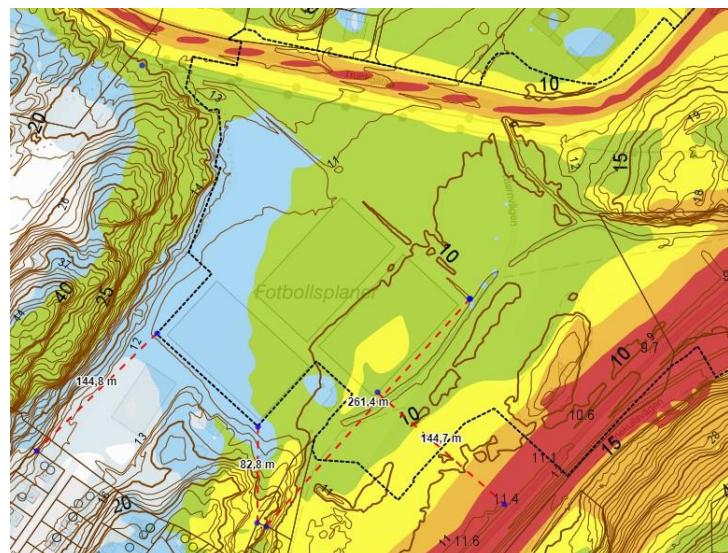
förhållandevis låg. Dessutom ligger en park närmaste bostäderna vilket är en ”mjuk” yta där ljudet inte studsar på samma sätt som på en hårdgjord yta.

Industribuller från Rollsbo industriområde och buller från lastning och lossning inom planområdet
Inom delar av planområdet möjliggörs hotell och vandrarhem (övernattning som tillhör besöksanläggningarna). Riktvärden för industribuller för hotell och vandrarhem vid fasad saknas dock.

Fotbollsplanerna bedöms ligga på ett tillräckligt avstånd från industrierna i Rollsbo för att buller inte ska utgöra ett problem och dessutom fungerar ny bandyhall och parkeringshus som ett eventuellt bullerskydd i den norra delen av planområdet.

Fotbollsplanerna kan heller inte likställas med en skolgård. Bandyhallen och ishallen fungerar även som bullerskydd för allmänna platser som torget och parken.

Befintliga fotbollsplaner eller bostäder sydväst om planområdet bedöms inte heller påverkas av buller från lastning och lossning inom arenaområdet då detta vanligen förekommer under tider då ingen aktivitet sker på fotbollsplanerna.



Trafikbuller - centralort

LAeq,24 (dBA) 40 - 45
LAeq,24 (dBA) 45 - 50
LAeq,24 (dBA) 50 - 55
LAeq,24 (dBA) 55 - 60
LAeq,24 (dBA) 60 - 65
LAeq,24 (dBA) > 65

Trafikbuller, dygnsekvivalent ljudnivå och avstånd till bostäder och Marstrandsvägen. Planområdets ungefärliga avgränsning i svart, tunn linje

Kvarteret för centrumändamål (möjliggör bland annat livsmedelsbutik) kan potentiellt komma att innehålla verksamheter som genererar många varutransporter. Avståndet till bostäderna är dock väldigt långt (ca 280 m).

Fotbollsanläggningen inom planområdet är en mindre anläggning med relativt få läktarplatser. Befintliga bostäder sydväst om planområdet ligger på ca 80 m, respektive 140 m från planerna och befintliga byggnader samt den kuperade terrängen med högre träd fungerar som ett skydd mellan bostäderna och planerna. Utifrån ovanstående bedöms inte befintliga bostäder påverkas av buller eller ljussken från fotbollsplanerna.

Övriga sporter och idrotter som möjliggörs inom arenaområdet utförs inomhus i byggnaderna och därmed bullrar inte idrottsutövandet i sig.

Gator och trafik

Följande trafikutredningar har gjorts som berör det aktuella planområdet:

- *Trafikutredning -underlag till detaljplan för Arenaområdet vid Yttern*, Sigma Civil, 2021-11-29
- *PM kompletterande trafikutredning Arenaområdet vid Yttern*, Sigma Civil, 2021-11-28
- *Parkeringsutredning: Arenaområdet vid Yttern*, Kungälv kommun 2023-02-06
- *Cykelparkering Arenaområdet* (komplettering till *Parkeringsutredning för Arenaområdet vid Yttern*), Norconsult 2022-12-22.

Syftet med trafikutredningarna och trafiksimuleringen är att kunna hantera den ökade trafikmängden som planområdet kommer att alstra men även kommande öknings från utbyggnadsplaner inom Rollsbo och Ytterby samt generella trafikökningar från samhället i stort. Prognosåret 2040 har använts i beräkningarna och i alla scenarion är förutsättningen att den så kallade Karebylänken norr om Kungälv har färdigställts (se *Tidigare ställningstaganden/Översiktsplan*).

Motorfordonstrafik

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en lokalgata (Ytternvägen) som leder fram till en parkering vid befintliga fotbollsplaner. Gatorna Rollsbovägen och Truckgatan är uppsamlings- och infartsvägar till Rollsbo industriområde med en stor andel tung trafik till verksamheterna i Rollsbo.

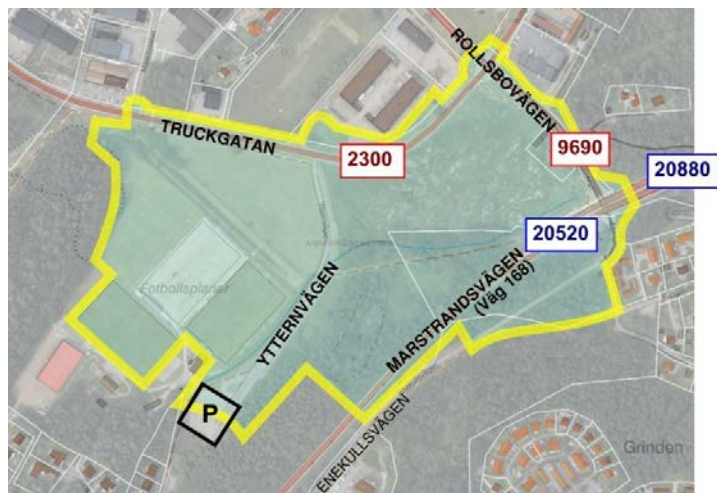
Förbi planområdet i söder går Marstrandsvägen (länsväg 168). Den är en viktig länk i det övergripande vägnätet i Kungälv kommun och har idag en trafikmängd på ca 20 500 fordon/dygn uppräknad årsdygnstrafik (ÅDT) förbi arenaområdet. Korsningen mellan Marstrandsvägen och Rollsbovägen är signalreglerad, och här uppstår köbildning under rusningstid, främst på Rollsbovägen som har ett körfält i anslutning mot Marstrandsvägen.

Kommunen är väghållare för Ytternvägen, Rollsbovägen och Truckgatan. Trafikverket är väghållare för Marstrandsvägen (väg 168). Väghållaren ansvarar för byggande av väg samt drift och underhåll.

I sydöstra delen av planområdet ansluter Enekullsvägen till Rollsbokrysset.

Parkering och leveranser

Inom planområdet finns ca 155 parkeringsplatser för bil vid befintlig fotbollsanläggning längs Ytternvägen. Leveranser till fotbollen sker inne på området via parkeringsplatsen. Till och från planområdet tar man sig via Ytternvägen norrifrån.



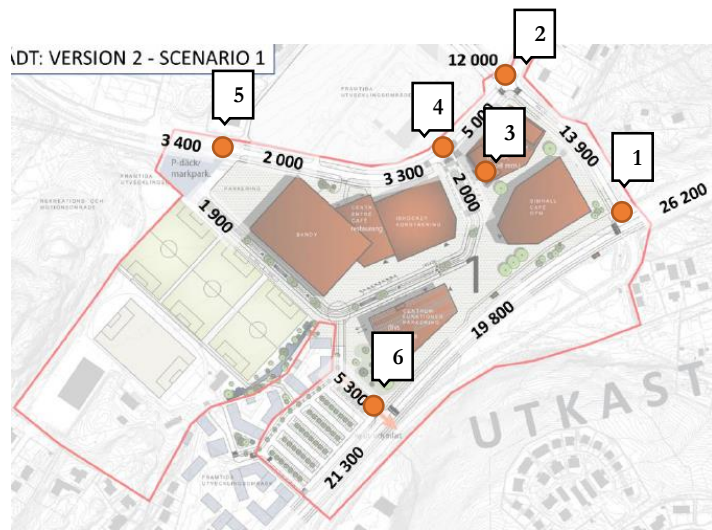
Befintliga vägar, parkering och uppräknad trafik år 2021.
Röda siffror visar dygnstrafik, blå visar årsmedeldygnstrafik.

Planförslag

Enligt trafikallstringsverktyget som använts i trafikutredningarna kommer drygt 50% av besökarna att åka bil till och från de nya idrottsanläggningarna inom planområdet, ca 33% kommer att gå och cykla och ca 8% kommer att resa kollektivt. Den framtida trafikmängden på Marstrandsvägen år 2040, har i den kompletterade trafikutredningen beräknats till ca 20 000- 26 000 fordon (ÅDT).

I trafikutredningarna har analyser gjorts på trafikfördelning och belastningsgrad i två befintliga samt fyra nya korsningspunkter år 2040;

- 1 Rolsbokrysset (Marstrandsvägen/Rollsbovägen)
- 2 Rolsbovägen/Truckgatan
- 3 Truckgatan/Infart garage
- 4 Truckgatan/Infart öst
- 5 Truckgatan/Infart väst
- 6 Marstrandsvägen/ny infart till arenaområdet sydväst om Rolsbokrysset



Förväntad årsdygnstrafik, tagen från Sigma Civil:s PM kompletterande trafikutredning för scenario 1 "Mini"

Den kompletterade trafikutredningen som togs fram inför plansamrådet visade att kapaciteten i korsningarna 2–6 är acceptabel men att belastningen i Rolsbokrysset (korsning 1), är stundtals hög. Köbildningen blir också relativt omfattande på Rolsbovägen och Marstrandsvägen.

Det ska dock tilläggas att kommunen bedömer att maxtimmen för den från planområdet alstrade trafiken infaller efter klockan 17:00 och belastar således inte trafiksystemet under den generella maxtimmen för Marstrandsvägen och Rolsbokrysset som beräknas infalla omkring klockan 16:00-17:00.

Då den kompletterande trafikutredningen visade på stundtals hög belastning i Rolsbokrysset har kommunen inför granskningen fortsatt att utreda frågan ur ett vidare perspektiv. En trafiksimulering har gjorts i syfte att utreda hur signalregleringen i befintliga och nya korsningar längs Marstrandsvägen påverkar varandra samt om köbildningen riskerar att leda till kedjeeffekter i systemet. Utredningsområdet omfattar cirka 1,5 km och totalt fyra korsningar på Marstrandsvägen:

- 1 Marstrandsvägen/ny infart till arenaområdet sydväst om Rolsbokrysset
- 2 Rolsbokrysset (Marstrandsvägen/Rollsbovägen)
- 3 Marstrandsvägen/Christian IV:s väg
- 4 Marstrandsvägen/ny anslutning Åseberget



De fyra korsningar längs Marstrandsvägen som studerats i trafiksimuleringen.

I trafiksimuleringen har köbildning och restid för motorfordon och kollektivtrafik studerats under eftermiddagens maxtimme för ett nuläge och för två framtidsscenario år 2040, ett med hastigheten 50 km/h på Marstrandsvägen och ett med 70 km/h. Framtida utformning av vägnätet har baserats på pågående detaljplanarbete för Arenaområdet vid Yttern, pågående planprogram för Åseberget samt kommunens och Västtrafiks planerade kollektivtrafikåtgärder i form av nya busskörfält på Marstrandsvägen.

Resultaten från trafikanalysen visar att påverkan på framkomligheten på Marstrandsvägen blir störst vid korsningarna Rollsbokrysset (Rollsbovägen/Marstrandsvägen) och Christian IV:s väg/Marstrandsvägen. I dessa korsningspunkter överskrids kapaciteten i medel och/eller maxkö år 2040 vilket bland annat innebär att det köar upp på Rollsbovägen mellan Rollsbokrysset och Truckgatan och på Marstrandsvägen mellan Rollsbokrysset och Christian IV:s väg.

Nya busskörfält på Marstrandsvägen skulle ge en effekt på restiden för samtliga busslinjer trots att vissa bussar stannar vid hållplatserna i cirka 10 sekunder. Dock visar trafikprognosen att restiden inte alltid blir kortare i framtiden jämfört med nuläget.

Utformning av Marstrandsvägen/ Rollsbokrysset

Marstrandsvägen föreslås utformas med två körfält i respektive riktning förbi hela planområdet. Detta för att kunna hantera kapaciteten på sträckan och även möjliggöra avvecklande av köbildning för fordonstrafikanter som ansluter Rollsbokrysset. I anslutning till arenaområdet finns det möjlighet att skapa en trafikmiljö som signalerar en lägre hastighet, större hänsyn till kollektivtrafik och oskyddade trafikanter och tydlig angöring till arenaområdet.

Rollsbokrysset utgör en viktig korsning för planområdet och kringliggande vägnät och för att kunna hantera den stundtals höga belastningen behöver kapacitetsökande åtgärder vidtas.

Signalregleringen i korsningen behålls men vänstersvängfältet i östergående riktning inför Rollsbokrysset behöver förlängas för att öka korsningens kapacitet. De största vinsterna med att behålla den signalreglerade korsningen är att oskyddade trafikanter, såsom gående och cyklister, har högre prioritet i en sådan än i en cirkulationsplats. På så sätt skulle en signalreglerad korsning bidra till mer välutformad stadsmiljö än om en stor cirkulationsplats byggs.

Rollsbokrysset bör gestaltas med helhetsutformning, det vill säga tillsammans med gång- och cykelvägar, lokalgator och busshållplatser kopplat till arenaområdet och Marstrandsvägen.

Planen möjliggör dock att på lång sikt även bygga om korsningen till en flerfilig cirkulationsplats om det skulle krävas för att uppnå en god kapacitet. Generella positiva aspekter med en sådan är att ett jämnt trafikflöde med kortare kölängder samt minskade luftföroreningar och buller i närmiljön.

Negativa aspekter är dock att den är utrymmeskrävande och innebär en flytt av befintligt övergångsställe med försämrad tillgänglighet och trafiksäkerhet för korsande gång- och cykeltrafik i direkt anslutning till cirkulationen. En stor cirkulation kan också vara svårare att gestaltningsmässigt och stadsmiljömässigt förankra i den förändring arenaområdet kommer att medföra. Det finns också risk att en cirkulationsplats inte skulle fungera helt optimalt då skillnaden mellan andelen trafik i de olika gatubenen är väldigt stor. Marstrandsvägen har betydligt mer trafik än Rollsbovägen och Enekullsvägen.

Utformning av ny infart från Marstrandsvägen

För att möjliggöra en effektiv trafikföring inom planområdet och en fördelning av den alstrade trafiken föreslås en ny infart till arenaområdet från Marstrandsvägen i sydväst. Via den nya

infarten kan fotbollsplanerna och markparkeringen samt kvarter för centrumändamål, som förväntas innehålla handel och kontor nås.

Trafikutredningarna har utrett tre möjliga utformningar av korsningen: trafiksignalkorsning, cirkulationsplats eller väjningsplikt med vänsterpåkörningsfält på Marstrandsvägen. Alternativet med trafiksignalkorsning bedöms vara mest lämpligt då en cirkulationsplats är svårare att ge en stadsmässig utformning och väjningsplikt har något lägre trafiksäkerhet. En cirkulationsplats fungerar inte heller optimalt när skillnaden mellan andelen trafik i de olika gatubenen är väldigt stor vilket är fallet här då trafiken på Marstrandsvägen dominerar. Trafiksimuleringen visar att en ny infart från Marstrandsvägen med signalreglering inte utgör en kritisk punkt för framkomligheten på Marstrandsvägen. Med andra ord kommer den inte orsaka stora negativa konsekvenser vad gäller framkomlighet mellan Rollsbokrysset och den nya infarten. Detta då trafiksignalen vid den nya infarten likt den vid Rollsbokrysset kan regleras så att trafiken på Marstrandsvägen prioriteras högst.

Utformning av Truckgatan-Rollsbovägen

Korsningen Rollsbovägen/Truckgatan föreslås utformas som en cirkulationsplats för ökad kapacitet, framkomlighet och trafiksäkerhet. En cirkulationsplats på platsen skulle skapa ett jämnare trafikflöde och minska köbildning. En genomtänkt utformning av platsen är viktigt eftersom den utgör tillfart till både arenaområdet och industriområdet. Gestaltningen av platsen ska bidra till att tydliggöra en entré till arenaområdet där oskyddade trafikanter förväntas vistas men behöver samtidigt säkerställa framkomligheten för tung trafik.

Rollsbovägen föreslås utformas med två körfält i södergående riktning mellan ny cirkulation vid Truckgatan/Rollsbovägen och Rollsbokrysset för att minska kölängder. I norrgående riktning föreslås endast två körfält direkt norr om Rollsbokrysset eftersom det inte förväntas någon köbildning i denna riktning.

Alternativa åtgärder på lång sikt

Trafiksimuleringen visar att köerna trots lokala åtgärder som fler körfält på Rollsbovägen blir så långa att de vid maxbelastning riskerar att sträcka sig från Rollsbokrysset upp till cirkulationen vid Truckgatan. På samma sätt riskerar det trots åtgärder i anslutning till Rollsbokrysset att köa upp mellan Rollsbokryset och korsningen vid Christian IV väg. På sikt bör kommunen därför jobba även med andra större åtgärder i trafiksystemet parallellt med åtgärder för att öka andelen hållbara resor som kollektivtrafik och gång- och cykel.

Trafiksimuleringen och trafikutredningarna som är genomförda inom ramen för detaljplanarbetet utgör prognoser enligt de verktyg och gällande riktlinjer som finns tillgängliga idag. Detta utgör dock endast prognoser och mycket kan förändras fram till prognosåret 2040. I takt med att Kungälv och områdena i anslutning till arenaområdet förtätas med bostäder och verksamheter ökar möjligheten till att välja hållbara färdslag när avstånd mellan utgångspunkt och målpunkt förkortas. Förtätning och stadsutveckling inom bebyggd miljö ökar också förutsättningarna för en tätare kollektivtrafik, mer levande stråk och fortsatt utveckling av gång- och cykelvägar vilket sammantaget stärker möjligheten till en ökad andel hållbara resor.

Arenaområdet har ett strategiskt läge och det finns stor potential för kommunen att fortsätta arbeta med hållbara resor till och från denna målpunkt. Marstrandsvägen utgör en snabb och rak anslutning för kollektivtrafik och cykelavståndet från området till Ytterby och Kungälv är endast ett fåtal kilometer.

Utformning av nya anslutningar via Truckgatan

För att kunna hantera den framtida trafikbelastningen från planområde planeras tre nya korsningar på Truckgatan. Trafikmängderna kommer inte att leda till att belastningsgraden överskrider i korsningarna och föreslås därför utformas som trevägskorsningar med väjningsplikt från planområdet.

Trafik inom arenaområdet

Den interna gatustrukturen inom arenaområdet föreslås i huvudsak utformas med ett körfält i respektive riktning.

Avlämningsplatser för bil kommer att finnas dels längs den interna gatan norr om fotbollsplanerna och dels vid avlämnings slinga som har direktinfart från Truckgatan (mellan ishallen och idrottshallen) samt vid vändslingan sydost om fotbollsplanerna. Tanken är att man ska kunna köra in med bil, lämna av person och sedan kunna vända och köra samma väg ut ur området utan att behöva köra genom området, över torgytan.

Parkering

En parkeringsutredning har tagits fram av kommunen 2023. Utifrån Kungälv kommuns parkeringsnorm hamnar planområdet mellan den definierade parkeringszonen A och B. Zon A klassas som *Innerstaden* och zon B klassas som *Mellanstaden*. Kungälv kommun har gjort bedömningen att hela området ska behandlas som zon A. Den befintliga utredningen är en sammanvägning av Kungälv kommuns parkeringsnorm för zon A och beprövade exempel för arenaområden i Sverige.

Det totala parkeringsbehovet för idrottsverksamheterna beror på vilka av de förslagna verksamheter och arenor som byggs och hur stora dessa blir. Parkeringsbehovet för idrottsändamålen fluktuerar men är normalt större eftermiddag/kväll än dagtid på vardagar och störst på helger.

Parkeringsbehovet uppskattas i dagsläget till ca 328 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för restaurang och mindre föreningscafé (14 platser) bedöms kunna ingå i ovanstående uppskattning av parkeringsbehovet för idrotterna.

Enligt Kungälv kommuns parkeringsnorm gäller följande parkeringstal för arbetande och besökare/1000 kvadratmeter bruttoarea för respektive användning

- Kontor 10 platser
- Handel 25 platser
- Restaurang 20 platser

Användningsområdet **K** (*Kontor*) har ett behov av ca 60 platser för arbetande och besökare, där vissa av platserna bör vara tillgängliga för samnyttjande under kvällar och helger. Det estimerade parkeringsbehovet för användningen kontor (i samma hus som parkeringshuset vid Truckgatan) och för idrott uppgår tillsammans till ca 388 platser.

Parkering kan lösas i ett parkeringshus i fyra till fem våningar vid Truckgatan. Möjlighet finns även att anordna markparkering i vändslingan vid fotbollen (ca 10–15 platser) samt vid Marstrandsvägen (ca 68 platser). För att täcka det estimerade parkeringsbehovet för idrott och kontor skulle det räcka att bygga de parkeringsanläggningar som redovisas i alternativ minimum i tabellen nedan. För att täcka behovet vid större event på olika arenor samtidigt kan avtal eventuellt slutas med närliggande verksamheter i Rollsbo vars parkeringsplatser står lediga kvällar och helger.

Om området kring arenan i framtiden förtätas och behov av ytterligare parkeringsplatser skulle uppstå finns det även möjlighet att bygga ett parkeringshus (ca 272 platser) på markparkeringen vid Marstrandsvägen. Parkeringsplatser i detta parkeringshus skulle då kunna hyras ut till verksamheter eller bostäder i området som är i behov av parkering.

Totalt möjliggörs 426 till 722 platser i möjliga parkeringsanläggningar inom området.

Se tabell nedan:

Antal platser	Markparkering vid fotbollen	Markparkering i parkeringshus vid Marstrandsvägen	Parkeringshus vid Truckgatan	TOTALT
Minimum	10	68	348 (fyra våningar)	426 platser
Maximum	15	272 (tre våningar + en takvåning)	435 (fem våningar)	722 platser

Användningsområdet **C1P Centrum förutom hotell och vandrarhem och Parkering** förväntas innehålla handel och viss kontorsverksamhet. Här är utgångspunkten att parkeringen lösas inom egen fastighet. Det innebär att andelen verksamheter inom användningsområdet kommer att begränsas av parkeringarnas utrymmesbehov. Det totala parkeringsbehovet uppskattas i dagsläget till ca 240–280 platser. Det faktiska parkeringsbehovet bedöms och prövas dock i bygglovskedet.

Bussparkering planeras att ordnas till viss grad inom området, men då behovet är större vid event kan andra ställplatser för bussar inom Rollsbo säkras via avtal.

Parkering för rörelsehindrade lokaliseras i nära anslutning till entréer. Särskild hänsyn kommer att tas till tillgänglighetsanpassning till och från parkeringar, busshållplatser och över torgytan.

Leveranser och sophantering

Varuleveranser, sopbilar och abonnerade bussar som angör arenaområdet kommer ha möjlighet att köra över torgytan för att undvika backnings- och vändrörelser. Abonnerade bussar ska i första hand använda sig av hämta/lämna platser på den nya gatan mellan fotbollsområdet och bandyhallen. Leveranser till kvarteret för centrumändamål vid Marstrandsvägen sker via garagedelen vid infarten till byggnadens västra sida. Transporter till fotbollsområdet angör via vändplats vid områdets huvudentré som nås via lokalgata som ansluter till den nya tillfarten till Marstrandsvägen. Leveranser till kvarteren för idrottsändamål nås via Truckgatan, torget eller lokalgata längs bandyhallens nordvästra fasad. Läs mer om sophantering under kapitel *Teknisk försörjning, Avfall*.

Räddningstjänst

Framkomligheten för räddningstjänsten kommer att vara god med flera tillfarter till planområdet från både Marstrandsvägen och Truckgatan. Dessutom kan planområdet angöras från Rollsbotorget norr om planområdet. Med två körfält i södergående på Rollsbovägen kommer fordon kunna göra plats i händelse av köbildning samtidigt som räddningsfordon behöver ta sig fram.

Planbestämmelser

Marstrandsvägen omfattas av användning allmän platsmark huvudgata, betecknad **VÄG**, då den används för att ta sig mellan olika områden i och utom kommunen. Ytan **VÄG** har utformats för att rymma alla förändringsförslag som beskrivits, i övrigt har utformningen inte preciserats. Den del av vägsträckan som går mellan Kungälv centrum och Ytterby har potential att på lång sikt göras om till en stadsgata.

Rollsbovägen, Truckgatan och lokalgator inne i arenaområdet omfattas av användningen allmän platsmark **GATA**. Användningen omfattar fordons-, gång- och cykeltrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, gång- eller cykeltunnlar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatskydd, kiosker med mera.

För Rollsbovägen och Truckgatan har utformningen inte specificerats men intentionen är att befintligt gång- och cykelstråk på den södra sidan av Truckgatan ska kompletteras där det idag saknas. Längs Rollsbovägen ska gång- och cykelstråket på den västra sidan dras om.

Även Enekullsvägen betecknas som **GATA**. Den har även bestämmelse om att huvudmannskapet är enskilt, betecknas **a₁** på plankartan. Det enskilda huvudmannskapet motiveras med att gatan idag är en gemensamhetsanläggning som främst används av de boende längs den.

Mer om gatornas utformning finns att läsa under rubriken Gång- cykel- och mopedtrafik nedan samt i *Kvalitetsprogram för Arenaområdet vid Yttern*, bland annat i avsnittet *Rörelse* där principsektion för några av gatorna finns.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Det finns goda förutsättningar att ta sig till området som gående och cyklist. Huvudcykelstråket mellan Kungälv och Ytterby passerar strax söder om området och inne i Rollsbo finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät med undantag för en kortare sträcka på Truckgatan precis vid planområdet. Avståndet från planområdet till Kungälv resecentrum är ca 1,7 km och till Ytterby station ca 2,2 km på gång- och cykelväg men 1,6 km i blandtrafik på mindre bostadsgator genom Tungeområdet.



Karta över befintliga gång- och cykelstråk (rosa linjer).
Planområdets ungefärliga avgränsning visas med orange linje.

Bara ett mindre antal bostäder har riktigt nära till det planerade arenaområdet men många bostadsområden i både Kungälv och Ytterby har cykelavstånd till arenaområdet.

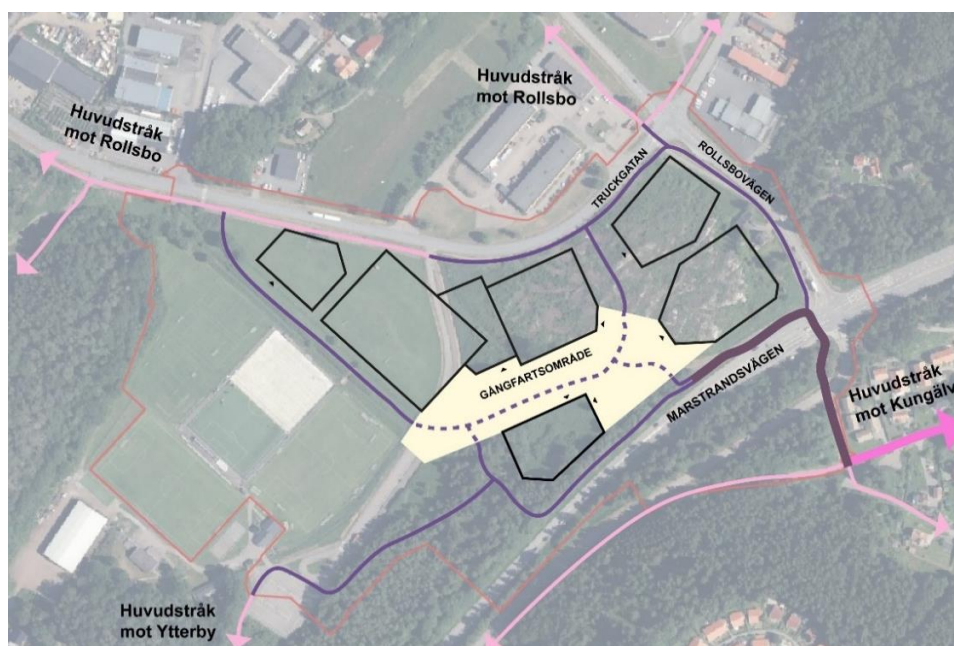
Planförslag

För gående och cyklister behöver trygga och säkra förbindelser ordnas så att förutsättningarna för ett stort hållbart resande blir bra.

Karta över framtida gång- och cykelstråk. Rosa linjer är befintliga stråk och mörklila linjer är nya/ombyggda stråk.

Cykelparkering kan anläggas inom torget där gående och cyklister prioriteras och biltrafik minimeras.

Planområdets ungefärliga avgränsning visas med tunn röd linje.



Nya gång- och cykelvägar föreslås längs nya lokalgator i arenaområdet och längs den södra sidan av Truckgatan. Inom torgytan mellan byggnaderna i arenaområdet och området längs den norra sidan av Marstrandsvägens minimeras biltrafiken och området utformas på gåendes och cyklisters villkor. Gång- och cykelvägen längs den västra sidan av Rollsbovägen flyttas och breddas. Befintlig gång- och cykelväg, Ytterbystigen, vilken används av cyklister som kommer sydost ifrån Kungälv, breddas och området betecknas som **GCVÄG** (gång- och cykelväg) i plankartan. I användningen **GCVÄG** ingår även tillbehör såsom belysning, skyltar och sittplatser. Separata gång- och cykelvägar innefattas även i användningen **GATA**.

Utfartsförbud gäller kring delar av ytor (besöksanläggningar, centrumändamål, kontor, parkering) som vetter mot yta **R₄**, Truckgatan och Marstrandsvägen, i syfte att samla utfarter till särskilda lägen. Detta är en trafiksäkerhetsåtgärd för att minska olycksrisken mellan motorfordon och gående och cyklister som färdas på gång- och cykelvägar och ytan yta **R₄** för gemensamma behov. Förbudet är också ett sätt att hindra att fler än den planerade nya utfarten väster om Rollsbokrysset byggs.

Mer om gång- och cykelvägarnas utformning finns att läsa *Kvalitetsprogram för Arenaområdet vid Yttern*, bland annat i avsnittet *Rörelse* där stråkkartor och sektioner för några av gatorna finns.

Parkering

Utgångspunkter:

- Cykelparkeringarna inom området ska placeras i anslutning till målpunkter, exempelvis byggnaders entréer för att gynna det hållbara resandet.
- Det bör vara möjligt att låsa fast sin cykel och platserna kan med fördel förses med tak för att gynna det hållbara resandet till arenaområdet.
- Om parkeringar av utrymmesskäl inte uteslutande kan placeras på kvarterersmark finns möjlighet att anlägga cykelparkering på ytan allmän plats.
- Mopeder klass 1 får parkeras i cykelställ och är något mer utrymmeskrävande än cyklar, därför anges nedan ungefärligt ytbehovet som ett spann där den lägsta siffran motsvarar parkering med endast cyklar och den högre motsvarar en situation där hälften av de parkerade fordonen utgörs av moped klass 1.

För att beräkna parkeringsbehovet för cyklar/mopeder används parkeringstal från Kungälv kommunens parkeringsnorm för verksamheterna kontor, handel och restaurang.

Cykelparkeringsbehovet för idrottsverksamheter baseras på antaganden som innebär att resor med cykel främjas och i arenaområdet bör 20–30% av idrottsutövare, åskådare samt anställda ha möjlighet att cykla.

För arenaområdet krävs enligt gjorda beräkningar sammanlagt ca 320 cykelparkeringsplatser för kontor, handel, restauranger och caféer. För idrottsverksamheter bedöms det totala parkeringsbehovet räknas ner med 30% med hänsyn till att idrotterna kan samnyttja vissa platser vilket ger ett behov av ca 285 platser.

Illustrationen nedan visar ungefärligt utrymmesbehov för ca 30 platser i anslutning till fotbollsplanernas entré, ca 210 platser i anslutning till centrumområdets entré, omkring 60 platser i anslutning till entré i det norra idrottskvarteret samt ca 120 platser i anslutning till det östra idrottsområdet. Utöver detta visas sammanlagt platsbehov för sammanlagt 185 cykelparkeringsplatser som placerats ut på torgytan. Exakt antal, placering och utformning av cykel- och mopedparkeringarna studeras vidare i bygglovskedet.



Totalt behövs ca 600 cykelparkeringsplatser placerade nära huvudentréer.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

I anslutning till planområdet finns tre busshållplatser som hanterar både lokal linjetrafik och regional trafik. Vid hållplats Rollsbovägen, som ligger på Marstrandsvägen, stannar Marstrandsexpressen med koppling till Kungälv/Göteborg, buss 242, 303 samt lokalbusslinje 1 och 3. Inom Rollsbo går linje 2, 310 och 311 vilka angör Rollsbovägen (hållplats. Truckgatan) och Truckgatan (hållplats Maskingatan).



Befintliga busslinjer (rosa linjer) och busshållplatser (vita punkter)

Planförslag

Planförslaget för arenaområdet

leder till en stor mängd nya potentiella resenärer med kollektivtrafiken. Det är viktigt att placering av hållplatser och gånganslutningars standard gör det enkelt och attraktivt att ta bussen.

Befintliga busshållplatser på båda sidor om Marstrandsvägen kommer att ligga kvar i befintligt läge för tillfället men på sikt bör busshållplatsen på den norra sidan flyttas till en mer central placering närmare huvudentréerna till arenorna för att öka kollektivtrafikens attraktivitet både ur ett trygghetsperspektiv men också ur ett avståndsperspektiv. Ett närmare avstånd mellan busshållplats och huvudentréer jämfört med avståndet mellan huvudentré och bilparkering gynnar hållbart resande.

På sikt kan det finnas behov av att anlägga separata busskörfält på Marstrandsvägen för att säkra bussens framkomlighet. Planförslaget säkrar vägutrymme för busskörfält förbi arenaområdet.

Kommande trafikplaner från Västtrafik kan dock innebära förändrade förutsättningar för kollektivtrafiken i Rollsboområdet och på Rollsbovägen. Två linjer som trafikerar slingan på Truckgatan planeras att ersättas med en buss som enbart trafikerar inne i Rollsboområdet klockan

06–18 och genererar ett byte vid Kungälv resecentrum vid resa in mot Göteborg. Linje 1 som angör hållplats Rollsbovägen får förbättrat turutbud, medan Marstrand express, som även den angör vid Rollsbokryset, planeras omvandlas till lokalbuss och avkortas till Kungälv vilket innebär ett byte för resenärer som vill ta sig mot Göteborg från Marstrand.



Busslinjer (rosa linjer) och busshållplatser (vita punkter) efter att arenaområdet har byggts.

På sikt ska nuvarande hållplats Maskingatan flyttas ned till ett mer centralt läge i höjd med den nordöstra infarten till areaområdet på Truckgatan. Planen är att den nya hållplatsen vid Truckgatan ska utformas som en timglashållplats.

Trafiksäkerhet

Förutsättningar

Anslutningar för oskyddade trafikanter till området sker idag via övergångsställen och passager över både Marstrandsvägen, Rollsbovägen och Truckgatan. Karaktären visar på en tydlig prioritering av motorfordonstrafik med avsaknad av refuger och hastighetssäkrade åtgärder. Eftersom Marstrandsvägen är en bred 70-väg med mycket trafik kan denna punkt upplevas som osäker, särskilt för barn och unga, även om den regleras med trafikljus. Det finns en refug i mitten av vägen så att man kan passera vägen i två omgångar, men vägen utgör idag en stor barriär. Gående och cyklister behöver korsa totalt fem körfält och refugen i mitten är smal. På Truckgatans södra sida saknas en gång- och cykelväg närmast korsningen med Rollsbovägen. I övrigt är gång- och cykelvägnätet utbyggt och sammanlänkat.

Planförslag

I detaljplanen föreslås korsningen Truckgatan/Rollsbovägen byggas om till en cirkulationsplats för bättre framkomlighet och trafiksäkerhet.

Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kommer också att förbättras på Truckgatan då en ny gång- och cykelväg anläggs på den södra sidan och ansluts till befintligt nät.

Planförslaget möjliggör även trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Marstrandsvägen i form av refuger och en övergripande trafikutformning som uppmanar till lägre hastigheter i anslutning till korsningarna och busshållplatser.

På torgytan i mitten av planområdet ska oskyddade trafikanter prioriteras framför andra trafikslag. Motorfordon ska i första hand använda vägarna utanför torgytan men möjligheten för genomkörning ska finnas för tillgänglighet till parkering för rörelsehindrade samt sophantering och varuleveranser.

Hållbara resor på kort och lång sikt

Kommunen har i Trafikplan 2017 specificerat resultatmål om att öka andelen gång, cykel och kollektivtrafikresor till 15, 10 respektive 40 procent i kommunen i snitt. Eftersom arenaområdet förväntas alstra trafik i form av både anställda och besökare i ett område som är trafikintensivt idag har det varit viktigt att möjliggöra en överflyttning av resor från bil till de mer hållbara färdslagen gång, cykel och kollektivtrafik.

Inom detaljplanen för arenan möjliggörs en ökad förflyttning till de mer hållbara färdslagen genom att säkerställa utrymme för trafikåtgärder på både kort och lång sikt. Med täta kollektivtrafikavgångar, tydliga och gena vägar och passager för gående och cyklister kan detaljplanens genomförande bidra till att kommunen når målen i Trafikplanen.

Kollektivtrafik

Utrymme för väl tillgängliga busshållplatser i direkt anslutning till arenaområdet säkerställs på båda sidor om Marstrandsvägen. En översyn och justering av busshållplatserna på Rollsbovägen och Truckgatan har också gjorts för att placera hållplatserna på de mest trafiksäkra och tillgängliga platserna. Det är viktigt att säkerställa att avståndet från busshållplats till målpunkt är kort samtidigt som att hållplatsen inte ska hindra övriga trafik från att passera på ett smidigt sätt.

Marstrandsvägen kan i framtiden byggas om med kollektivtrafikkörfält som minskar restiden för kollektivtrafikresenärer jämfört med bil. Under högrafiktimmen kan bussarna lättare passera korsningar och köer medan övriga motorfordon inte har lika hög prioritering.

Passager för gående och cyklister

För att skapa en så säker passage som möjligt över Marstrandsvägen för gående och cyklister har trafikförslaget för Marstrandsvägen (väg 168) i höjd med Rollsbokrysset utformats med högst två körfält i rad innan mellan kantsten och/eller refuger.

Förutom passager i plan möjliggör detaljplanen även utrymme för att i framtiden kunna anordna en eventuell planskildhet i form av till exempel en gång- och cykelbro. En gång- och cykelbro i anslutning till planerade busshållplatser skulle kunna minska barriäreffekten som Marstrandsvägen riskerar att skapa om trafikmängderna är fortsatt höga.

Den skulle också kunna bidra till att gående och cyklister inte skulle behöva vänta vid signalreglerade korsning(ar) för att passera vägen samtidigt som det kan utgöra en säkrare väg för barn som ska ta sig till arenaområdet.

Här syns exempel på hur en sådan bro skulle kunna se ut och placeras på ytan **R₄** för gemensamma behov, bland annat kommunikationer.



Föreslagen gång- och cykelbro (rosa) över Marstrandsvägen. Bild Tengbom 2022



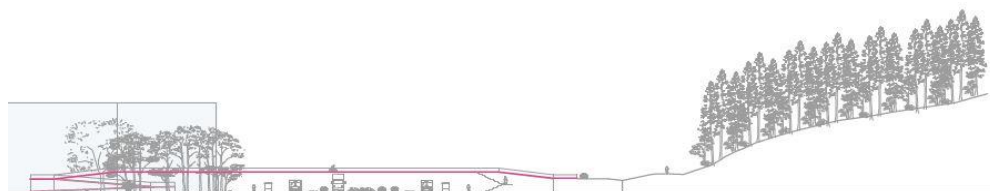
Exempel på gång- och cykelbro som avslutas med en snurra i Rålambshovsparken i Stockholm



Sektion över torget mellan centrumhuset i väst och simhallen i öst. (A3 1:100)

A-A

Exempel på sektioner/ tvärsnitt för gång- och cykelbro.



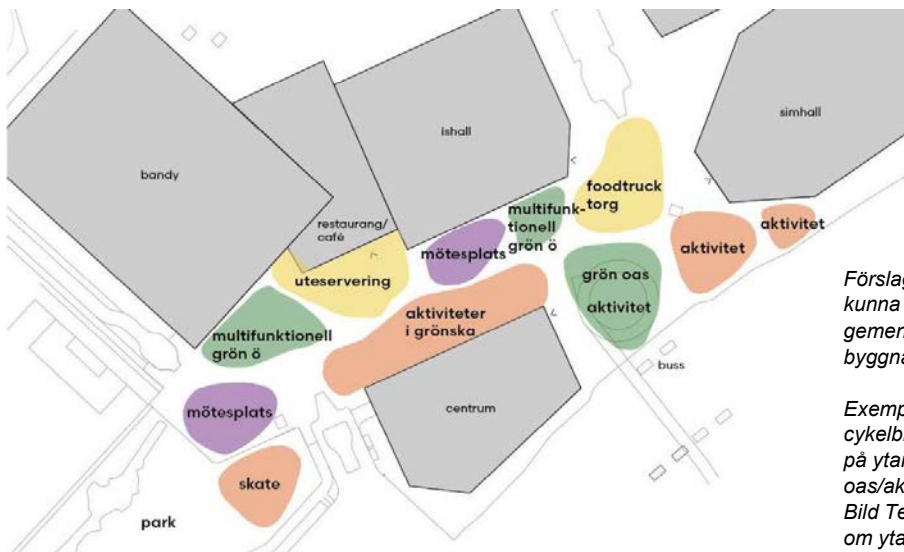
Sektion över torget, Marstrandsvägen och det sydliga berget. (A3 1:100)

B-B

I sektion B-B Enekullsvägen i öster och arenaområdet i väster.

Tengbom 2022

En framtida gång- och cykelbro skulle även ha potential att utgöra ett landmärke för platsen. En väl gestaltad bro skulle kunna förse med effektfull belysning, mönster eller text för att annonsera arenaområdet från Marstrandsvägen. På så sätt skulle en bro kunna bidra till att stärka arenaområdets identitet. En bro skulle kunna landa ner centralt på torgytan i arenaområdet och på så sätt bidra till att skapa liv och rörelse med fler människor vid huvudentréerna till arenorna och handelsverksamheten i centrumbyggnaden. Människor i rörelse skulle kunna bidra till en ökad upplevd trygghet i området kvällstid men också bidra till ökade besök i handelsverksamheter och restauranger/uteserveringar i området. En bro skulle även kunna vara multifunktionell i den bemärkelse att den både skulle kunna utgöra ett rumsbildande och platsskapade element på torgytan samt att ytan under bron skulle kunna nyttjas för till exempel grönska, dagvattenhantering, cykelparkering, lek och aktiviteter.



Förslag på funktioner som skulle kunna rymmas inom ytan R₄ för gemensamma behov, mellan byggnader/hallar.

Exempel på hur en gång- och cykelbro kan landa ner centralt på ytan (vid område för grön oas/aktivitet).

Bild Tengbom, 2022. Läs mer om ytan R₄ i kapitel Friytor, torg.



Exempel på bro som fungerar som identitetsskapare och som annonserar en tydlig entré till Slakthusområdet i Göteborg.



Området under en bro kan nyttjas för exempelvis cykelparkering.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och brandposter

Förutsättningar

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns inom planområdet och runt om planområdet. Befintliga VA-stråk genomkorsar området och behöver ersättas med nya VA- ledningar.

Räddningstjänstens krav och önskemål är max 150 m till närmaste brandpost. Idag finns det fem befintliga brandposter i anslutning till planområdet.

Planförslag

Verksamhetsområde för vatten och spillvatten utökas till att omfatta merparten av planområdet. Marstrandsvägen (gatumark där Trafikverket är väghållare) och delar av naturmarken kommer dock inte omfattas av verksamhetsområdet. Det befintliga kommunala vatten- och spillvattennätet inom planområdet ersätts och byggs ut därför behövs en ny avloppspumpstation söder om Truckgatan. Området planläggs med E (Tekniska anläggningar) på plankartan.

Befintliga brandposter föreslås att kompletteras med en ny brandpost i den centrala delen av planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av ALP AB Markteknik, 2023-04-04, (*reviderad efter granskningen*). Dagvattenutredningen beskriver hur dagvattnet bör avledas, fördröjas och renas inom planområdet. Ett förslag till höjdsättning av planområdet har gjorts vilket använts i den skyfallsutredning som Sweco som har utförts parallellt (2022-11-07). Se avsnitt *Skyfall* längre ner.

Förutsättningar

Planområdet ligger delvis inom verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattnet från planområdet rinner idag via ledningar och diken ut i Kyrkebäcken och vidare till Nordre älv som är en känslig recipient och ett Natura 2000-område. Nordre älv har idag klassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Kyrkebäcken har ej statusklassats i VISS, men är enligt Sportfiskarna (2017) öringförande vattendrag och bör betraktas som en känslig recipient.

De delar av Kyrkebäcken som ligger nedströms planområdet har begränsad kapacitet och har historiskt sett haft problem med skred och översvämning längs vattendraget. Av denna anledning får exploateringen inom planområdet inte medföra ökad flödesbelastning i Kyrkebäcken.

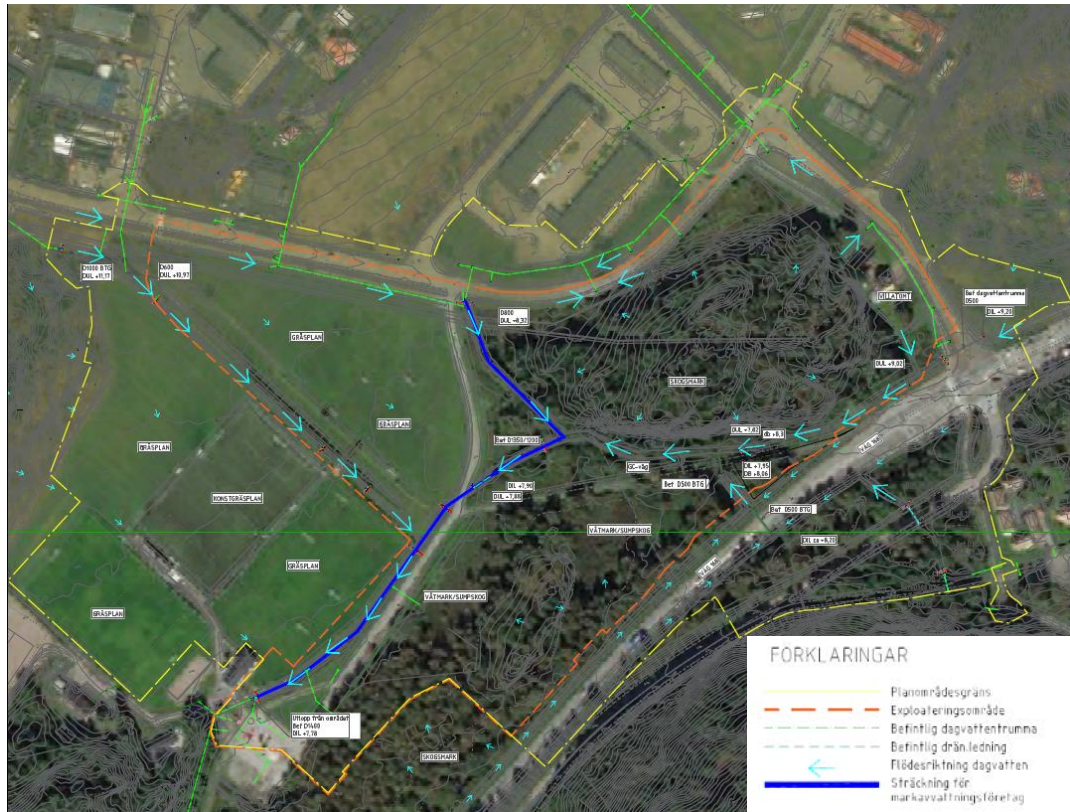


Utdrag ur VISS, översikt över recipienter

I dagsläget är planområdet till stor del gräsyta, skogsmark med berg i dagen och sumpskog. I planområdet ingår också befintliga fotbollsplaner, varav en är en konstgräsplan. Området genomkorsas av en lokalgata och gång-cykelvägar till fotbollsplanerna, samt flera öppna diken som är viktiga avvattningsstråk för uppströms liggande områden.

En ca 550 meter lång sträcka av Marstrandsvägen/väg 168, som idag är Trafikverkets väg, ingår också i planområdet. Vägen avvattnas till öppna vägdiken på båda sidor som mynnar till dikessystemet genom exploateringsområdet.

Dagvattenhantering inom planområdet idag.



Översikt över uppströmsområden och punkter där flödet via ledningar och diken leds in i planområdet idag.

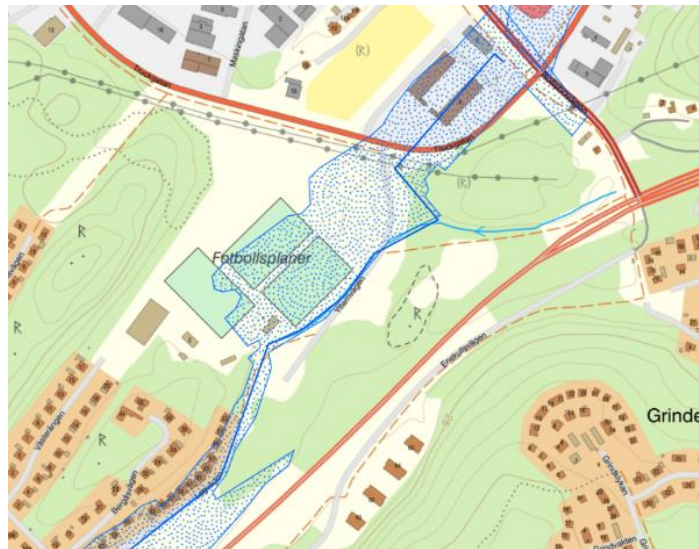
Uppströmsområde D inkluderar även villaområdet som är anslutet till befintlig dagvattendamm i området.



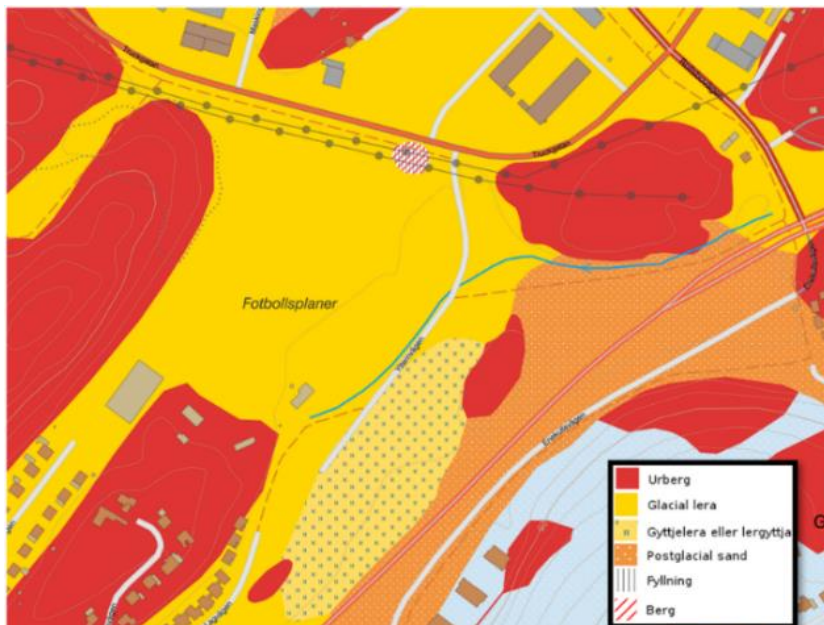
Totalt avleds idag dagvatten från ca 88 ha uppströms via planområdet. Det finns fyra punkter (A, B, C och D på bilden ovan) dit dagvatten från uppströms liggande områden släpps till planområdet via dagvattenledningar, diken och trummor.

Avvattningsstråket från området utgör sträckningen för markavvattningsföretaget Castellegården mfl TF 1928. Det finns inget dimensionerande flöde angivet för markavvattningsföretaget.

Jordarterna inom planområdet har i huvudsak låg genomsläpplighet och enligt den geotekniska undersökningen gjord av PE Teknik och arkitektur (2021-11-30), ligger grundvattennivån i markytan. Möjligheten till infiltration är därmed liten. Dagvattenlösningarna behöver utformas så de ej dränerar ur och sänker befintlig grundvattennivå.



Kartbild ur Länsstyrelsens karta för vatten. Inom planområdet finns ett markavvattningsföretag (blå prickat område)



SGU:s jordartskarta

Planförslag

Verksamhetsområde för dagvatten utökas till att omfatta merparten av planområdet. Marstrandsvägen (gatumark där Trafikverket är väghållare) och delar av naturmarken kommer dock inte omfattas av verksamhetsområdet.

Kommunen kommer ansöka om att helt avveckla Markavvattningsföretaget Castellegården mfl TF 1928.

Planförslaget innebär exploatering av ett 10,5 hektar stort område, med stor hårdgörandegrad (stora taktytor och marktytor kring byggnaderna. Dagvattenledningarna bör dimensioneras enligt Svenskt Vattens riktlinjer P110 för "centrum- och affärsområden", dvs 10 års återkomsttid för fylld hjässa i ledningarna och 30 års återkomsttid innan dämning till marknivå.

Placeringen av arenan ligger i konflikt med ett nuvarande viktigt avledningsstråk genom området. Detta innebär att marknivåerna måste justeras så att dagvatten kan flöda ytledes runt byggnaderna utan att skada dem och utan att medföra risk för skada på kringliggande byggnader/anläggningar. Av denna anledning ska området höjdsatts för att klara ett regn med 100-års återkomsttid utan att

byggnader översvämmas eller situationen för uppströms och nedströms liggande områden försämras (se avsnittet *Skjfall* längre ner).

Fördröjning behöver också anordnas för att hantera planområdets ökade flöden till följd av framtida nederbördsmängder och större hårdgörningsgrad. Volymen dimensioneras enligt kommunens dagvattenhandbok som anger att ett 10-årsregn med klimatfaktor ska fördröjas till ett utflöde på 15 l/s x hektar. För att inte belasta nedströms liggande områden och Kyrkebäcken behöver fördröjningen inom planområdet dimensioneras så att området klarar att hålla detta utflöde upp till ett 30-årsregn. Detta innebär att totalt 3700 m³ behöver fördröjas inom planområdet vid maximal hårdgörningsgrad. Vissa av de föreslagna dagvattendammarna som ligger inom allmän plats har en större fördröjningskapacitet då de även fungerar som buffert vid större regn (100-årsregn). Se avsnitt *Skjfall* nedan.

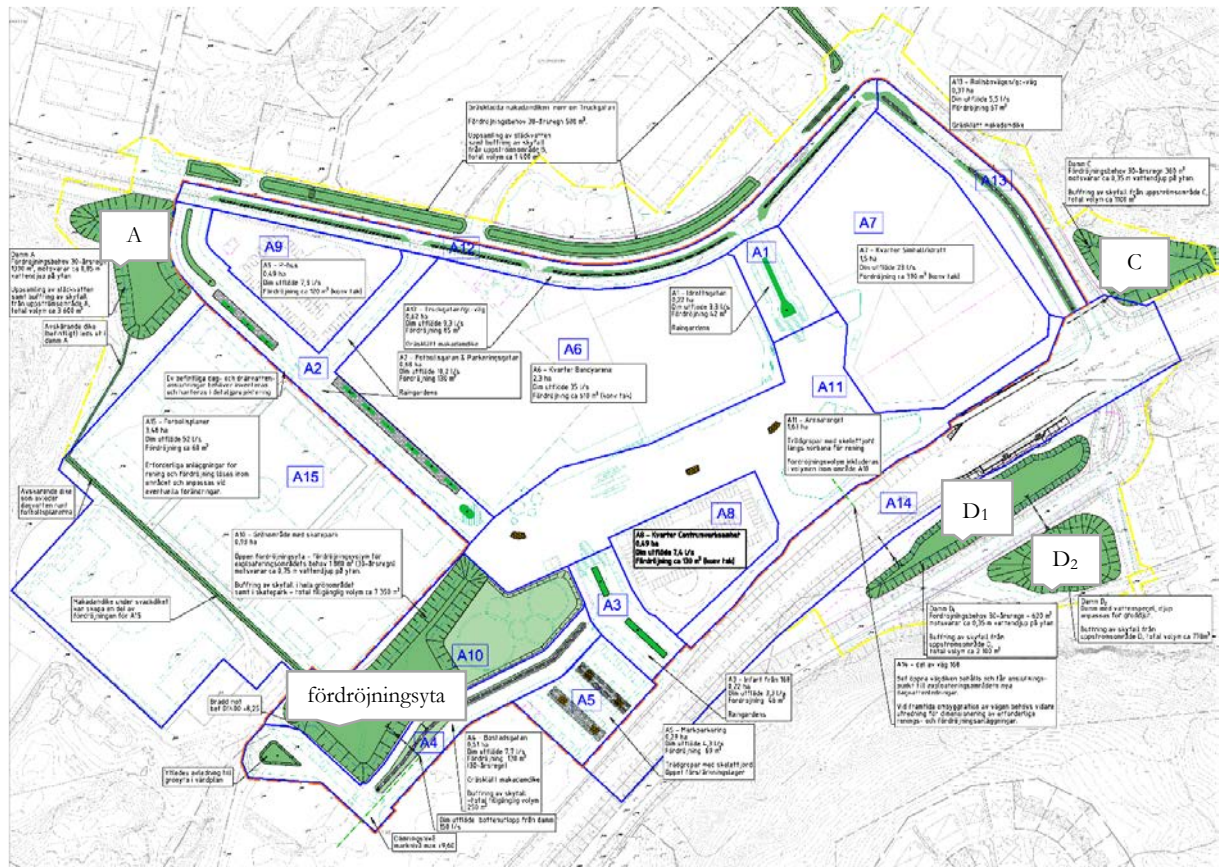
Enklare rening behövs för flera delområden för att uppfylla rikt- och målvärden enligt kommunens dagvattenhandbok för innehåll i dagvatten. Utredningen föreslår lokala anläggningar på allmän plats som renar och fördröjer ett 10-årsregn nära källan. Rain gardens, gräsklädda makadamdiken samt trädgropar som motsvarar minst 2,5–4 % av ansluten hårdgjord yta ger god reningseffekt. Med yta som motsvarar 8–12% uppfylls även fördröjningsvolymen lokalt.

Enklare rening på kvartermark kan utföras genom att takvattnet leds med utkastare över en gräsyta, stenrabbat eller rain garden innan det leds ner i dagvattensystemet.

Det befintliga öppna diket sydost om fotbollsplanerna breddas och blir en större nedsänkt fördröjningsyta i den nya parken. Ytan har en särskilt viktig funktion då i stort sett hela planområdets och uppströmsområdenas dagvatten leds hit. Här kan även dagvattnet renas ytterligare en gång. Fördröjningsytan dimensioneras så att resterande fördröjningsvolym skapas innan dagvattnet släpps vidare väster ut till en kulvert. Av den totala fördröjningsvolymen 3700 m³ kan ca 1880 m³ fördröjas här.

Alla dagvattenanläggningar ska, där det behövs, utföras täta för att undvika oavsiktlig dränering av marken. För rening se avsnitt *Miljö kvalitetsnormer för vatten* samt *Genomförandefrågor*.

Illustrationen nedan visar översiktlig lösning för omhändertagande av dagvatten. I efterföljande stycken beskrivs de olika lösningarna.



Översikt över föreslagna dagvattenlösningar inom planområdet. Bild Alp

Dammar (inom naturmark), avskärande dike och makadamdiken längs Truckgatan och Rollsbovägen

Ett första steg att hantera dagvattensituationen i planområdet är att fördröja dagvatten från uppströms liggande mark innan det leds genom arenaområdet. Detta görs genom att skapa ett antal fördröjningsdammar och gräsklädda makadamdiken längs den norra sidan av Truckgatan och Rollsbovägen, norr om korsningen Rollsbovägen/Truckgatan. Dammarna markeras med damm A, damm C, damm D₁, damm D₂ på illustrationen ovan.

Som kompensation för livsmiljöer för groddjur som nämns i avsnittet *Groddjur och fåglar* ska damm D₂ (den mindre dammen sydost om Marstrandsvägen) utföras med vattenspegel och således fungera som livsmiljö åt groddjur. Dammen behöver specifikt utformas som en groddjursdamm med rätt egenskaper i fråga om strandkantens lutning, vegetation och djuphåla. Dammens slänt ska utformas med ungefärlig lutning 1:8 och naturlig vegetation. Dammen angränsar också till ett kuperat skogsområde sydväst om planområdet inom vilket groddjur bedöms kunna övervintra. Dammarna A och C kan utföras som öppna torrdammar.

Samtliga dagvattendammar med undantag av damm C som ligger utanför planområdet, regleras med bestämmelsen **dam**- dagvattendamm, på plankartan. Byggnation av damm C säkras genom avtal mellan det kommunala bolaget Bokab och kommunen.

Från damm A leds dagvatten via ett avskärande dike mellan fotbollsplanerna till den öppna och nedsänkta fördröjningsytan i parken. Diket regleras med bestämmelsen **dike**₁. Avskärande dagvattendike.

Där det inte är möjligt att fördröja, dimensioneras ledningarna upp med hänsyn till framtida dagvattenflöden och erforderlig skyfallshantering.

Damm A och makadamdiken längs den norra sidan av Truckgatan och längs Rollsbovägen norr om korsningen Rollsbovägen/Truckgatan är en del av planförslagets skyfallshantering men också i systemet för omhändertagande av släckvatten, se vidare avsnittet *Släckvatten*. Makadamdiken längs den norra sidan av Truckgatan regleras med bestämmelserna nedan.

dike₂ -Dagvattendike med ett djup av minst 0,5 m

dike₃ -Dagvattendike med ett djup av minst 1 m

I modelleringen av skyfall (skyfallsutredningen) gjord av Sweco användes ovanstående dikesdjup för respektive dagvattendike. Dagvattendikenas djup regleras på plankartan för att säkra att diket kan ta hand om den mängd vattenvolym som behöver fördröjas i diken vid ett skyfall.

För att omhänderta dagvatten från körbanan och gång- och cykelvägar vid omkringliggande gator anläggs även gräsklädda makadamdiken längs den södra sidan av Truckgatan och längs Rollsbovägen, söder om korsningen Rollsbovägen/Truckgatan. Användningen **GATA**- gata medger att dagvattenanläggningar av denna typ medges.

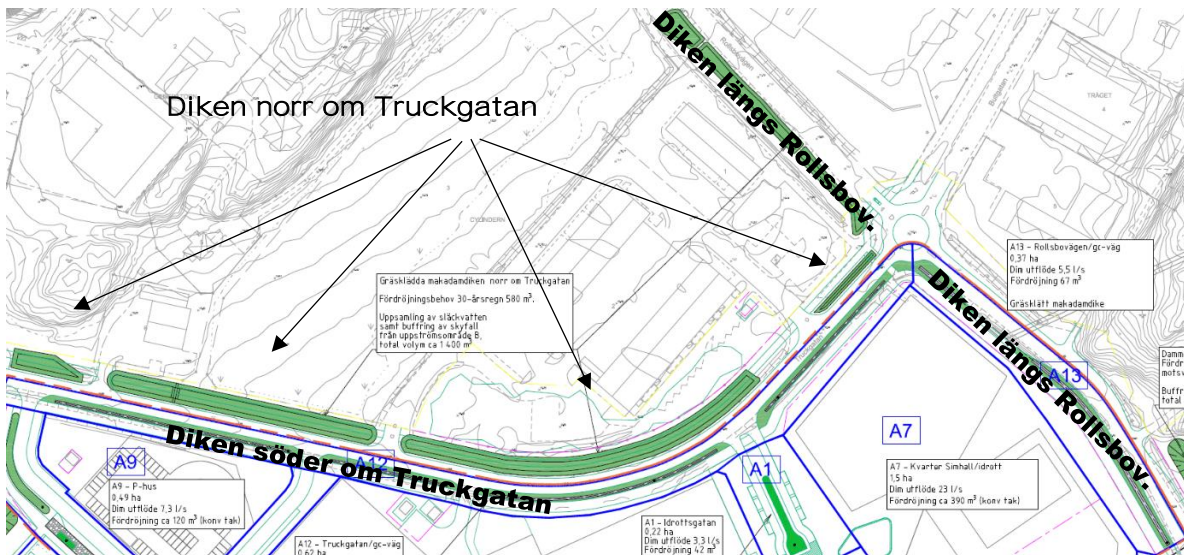


Illustration med makadamdiken längs Truckgatan och Rollsbovägen. Bild Alp

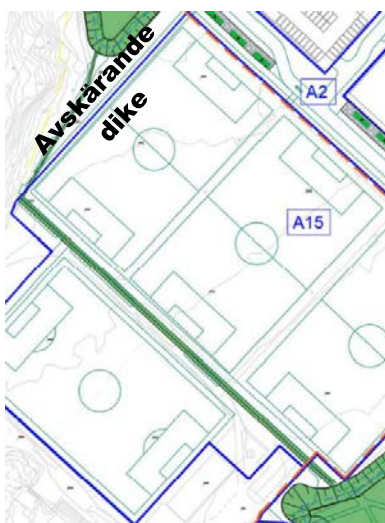
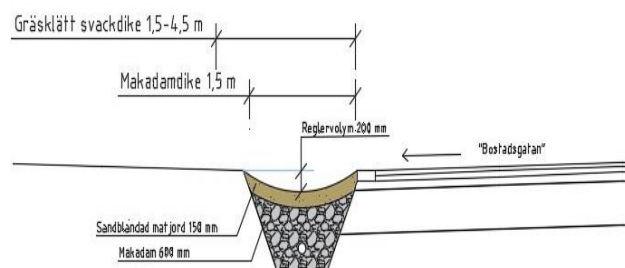


Illustration med avskärande dike. Bild Alp



Exempel på sektion för ett gräsklätt makadamdike längs med en gata. Bild Alp

Svackdike mellan fotbollsplanerna

Planförslaget i sig innebär ingen förändring av markanvändningen inom fotbollsplanerna och detaljplanen reglerar inte markbeläggning (exempelvis naturgräs, grus, konstgräs). Om hårdöringsgraden inte ökar inom delområdet behövs ca 56 m³ fördröjningsvolym oavsett om det är gräs eller konstgräs på planerna. Mellan fotbollsplanerna planeras ett dike som kan fungera som en definierad avledningsväg runt planerna för dagvatten från berget i väster. Diket ska utformas som ett flackt svackdike och ska hjälpa till att avleda befintligt dagvatten som idag blir stillastående bort från fotbollsområdet. Vid viktiga gångpassager som till exempel mellan planerna och klubbhus/omklädningsrum och där läktaren står, kan diket kuverteras. Diket regleras med bestämmelsen **n₂** -dagvattendike.

Fotbollsplanen närmast parken kommer fungera som en extra buffert och översvämningssyta vid skyfall vilket gör det lämpligt att behålla naturgräset för att inte riskera migration av granulatparticklar. I samband med eventuell omvandling från naturgräs till konstgräs behöver behovet av granulatfällor studeras och det rekommenderas att miljövänliga alternativ väljs i första hand. Principen är att alla fördröjnings-, reningsåtgärder och granulatfällor som behövs för att fotbollsplanerna inte ska ge negativa effekter på recipienten löses inom fotbollsområdet.

Hur området med fotbollsplanerna påverkar miljö kvalitetsnormer i dagsläget är inte fullt utrett. Inför detaljprojektering bör befintliga dag- och dränvattenledningar från fotbollsplanerna kartläggas. Om det finns utlopp till diket mot gatan nordöst om fotbollsplanerna kan anslutning flyttas till ny dagvattenledning istället. Det bör även utredas om det finns behov av att rena dagvattnet från befintlig konstgräsplan (utöver de granulatfällor som redan finns). Under förutsättning att rekommendationerna ovan följs vid förändringar av området bedöms detaljplanen inte medföra att det blir en försämring jämfört med situationen idag.

Öppen och nedsänkt fördröjningsyta i parken

I parken i planområdets sydvästra del görs befintligt öppet dike om till stor öppen fördröjningsyta. Ytan kommer att ta emot både dagvatten från uppströmsområden och från hårdgjorda ytor inom planområdet.

Vid stora regn tillåts hela ytan svämmas över och gatan öster om parken fungerar som en dämning som håller kvar dagvattnet. En tröskelnivå sätts mot skateområdet i den norra delen av parken (A10 i illustrationen till höger) men när vattnet stiger tillräckligt mycket översvämmas även den. I plankartan regleras fördröjningsytan med bestämmelsen **fördröjning-** fördröjningsyta för dagvatten.



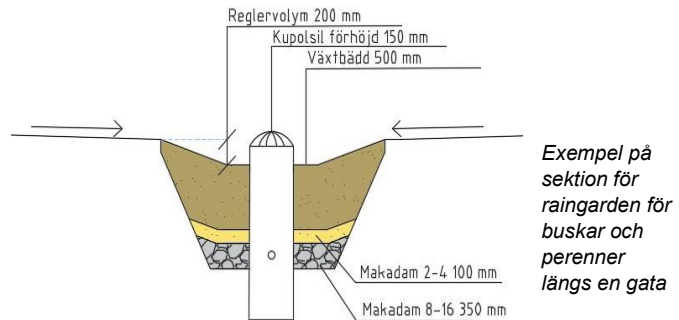
Illustration dagvattenyta i parken. Bild Alp

Fördröjningsytan ingår i systemet för omhändertagande av släckvatten, se vidare avsnittet *Släckvatten*.

Torg och gata i anslutning till idrottsbollar

Beräkningar av föroreningsbelastning visar att det finns behov av att rena dagvattnet inom gatemark. Av denna anledning förslås rain gardens eller gräsklädda makadamdiken som möjliga lösningar längs gatorna inom planområdet. Detta då lösningarna erbjuder både rening och fördröjning av dagvatten.

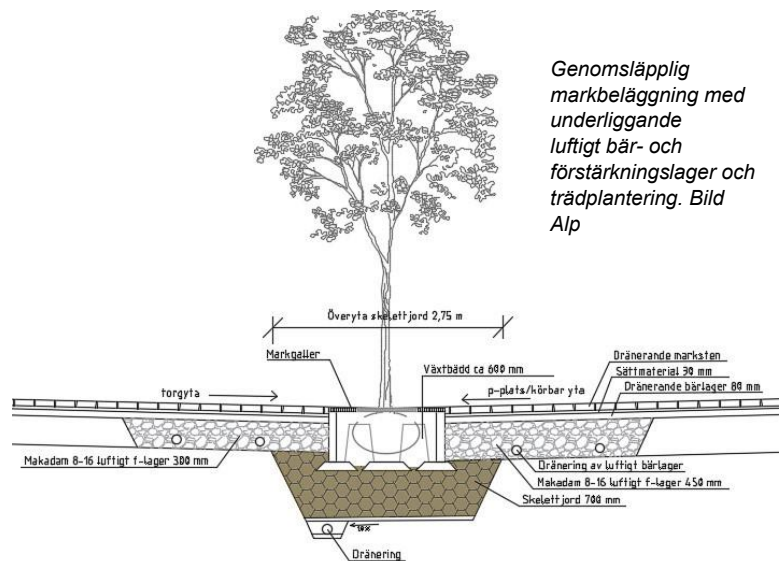
Inom torget föreslås trädgropar med skelettjord för att rena dagvatten från kopparföroreningar som uppkommer vid körbanan på torget. Rain gardens längs körbanan kan också vara ett alternativ, beroende på hur man vill gestalta miljön. Lokal fördröjning kan anordnas i ett öppet bär- och förstärkningslager, men då det öppna diket i parken har god volymkapacitet föreslås dagvattnet från torget avledas dit efter rening.



Exempel på sektion för raingarden för buskar och perenner längs en gata

Markparkering vid Marstrandsvägen

Beräkningar av föroreningsbelastning visar att det finns behov av att rena dagvattnet vid markparkeringen närmast Marstrandsvägen. Här föreslås en lösning med genomsläpplig marksten med öppet bär- och förstärkningslager. Överbyggnaden dimensioneras för att vara körbar och med yta motsvarande 20% av total ansluten hårdgjord yta uppfylls fördröjningsvolymen.



Genomsläpplig markbeläggning med underliggande luftigt bär- och förstärkningslager och trädplantering. Bild Alp

För reningseffekt föreslås inslag av trädgropar med skelettjord, dessa bör till ytan (räknat på överyta skelettjord) utgöra minst 4% av ansluten hårdgjord yta. Om det istället uppförs ett öppet parkeringsdäck kommer dagvattnet från ytan behöva renas med en kombinerad filter- och magasinlösning.

Dagvattenhantering på kvartersmark för arenor, centrumbyggnad och parkeringshus

Kommunens dagvattenhandbok anger att krav på fördröjning på kvartersmark ska ställas. Underjordiska magasin föreslås därför på kvartersmark (byggrätterna för arenor, centrumbyggnad och parkeringshus). Med lägre hårdgörandegrad till exempel om delar av takytan utförs som grönt tak kan den volym som ska hanteras inom underjordiska magasin minskas. Gröna tak kan vara svårt att kombinera med stor spännvidd på konstruktionen, men bör eftersträvas på de takytor som går. Fördröjning av dagvatten på kvartersmark regleras med bestämmelsen **n₃** - Dagvatten ska fördröjas innan det avleds till det allmänna dagvattennätet.

Om parkeringshuset och centrumbyggnaden uppförs med öppet parkeringsdäck ovanpå taket kommer dagvattnet från ytan behöva renas med en kombinerad filter- och magasinlösning.

Befintliga vägdiken längs Marstrandsvägen

För Marstrandsvägen föreslås att befintliga vägdiken behålls och ansluts till de nya dagvattenledningarna inom planområdet. De befintliga vägdikena avses fortsatt endast användas för omhändertagande av dagvatten från Marstrandsvägen. På det sättet hålls ansvarsfördelningen mellan kommunen och Trafikverket isär. När framtida utformning av vägen bestäms dimensioneras anläggningar som uppfyller renings- och fördröjningsbehovet för vägen.

Föroreningsberäkningar visar på ett behov att rena dagvattnet från vägen och att befintligt dike så gott som uppfyller det även med ökad trafikbelastning.

Släckvatten

Förutsättningar

Idag saknas ett fungerande system för hantering av släckvatten inom planområdet och industriområdet Rollsbo överlag.

Planförslag

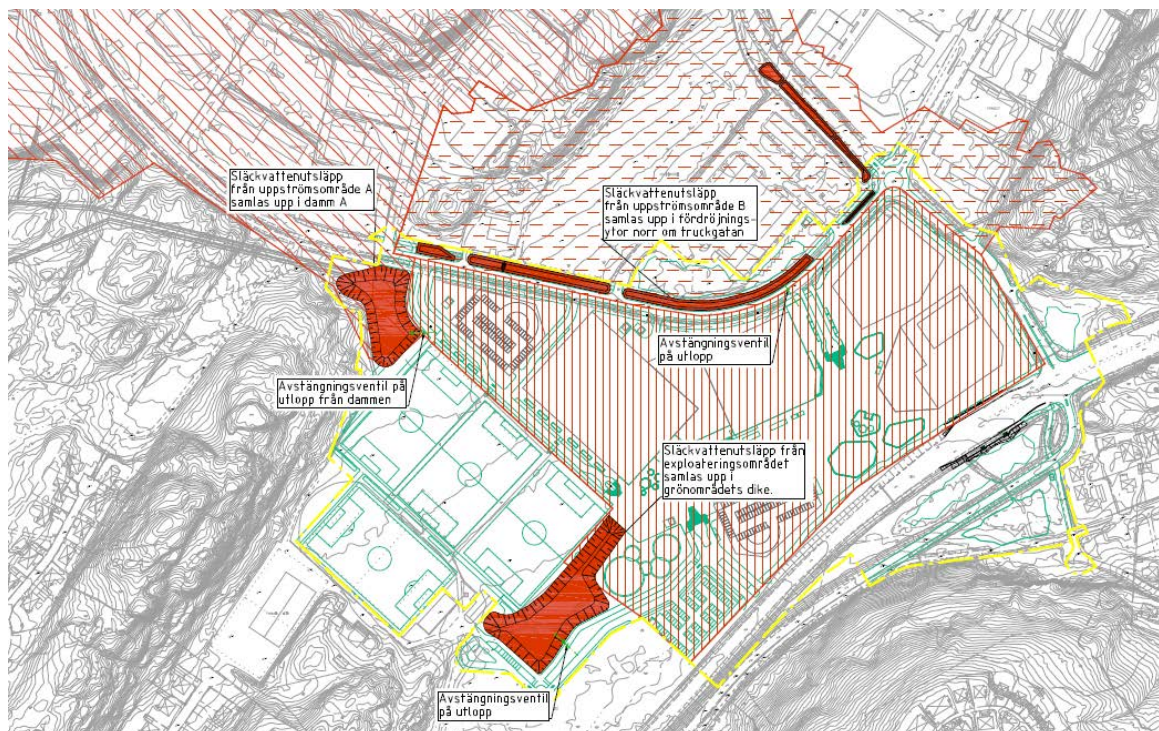
I dagvattenutredningen beskrivs hur släckvatten kan hanteras inom planområdet.

Några av planområdets öppna fördröjningsytor förses med stängningsanordning på utloppen. På så vis kan släckvatten som runnit ner i dagvattensystemen hindras från att flöda vidare ut i recipient och uppsamlade av utsläppet underlättas.

I fördröjningsdammen för uppströmsområde A, nordväst om fotbollsplanerna, kan släckvattenutsläpp från sydvästra delen av Rollsbo industriområde samlas upp.

Släckvatten från södra delen av industriområdet (uppströmsområde B) kan tas om hand i makadamdiken längs den norra sidan av Truckgatan.

Släckvattenutsläpp som uppstår inom planområdet kan samlas upp inom fördröjningsytan i den nya parken.

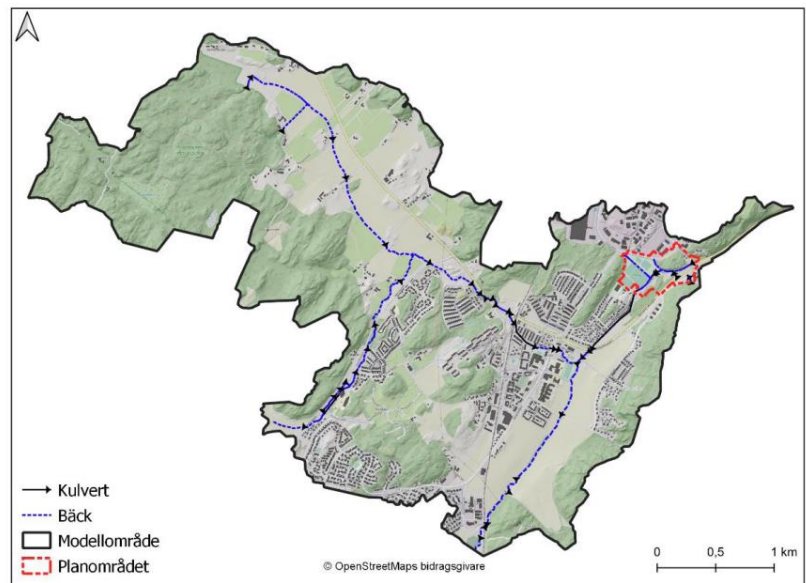


Planerad släckvattenhantering inom planområdet. Bild Alp

Skyfall

En övergripande skyfallsutredning togs fram av Sweco (2022-11-07). Skyfallsutredningen har haft en övergripande nivå med fokus på att utreda skyfallsvattnets avrinning och avledning inom, och i anslutning till, den omvandling av planområdet som planeras vid ett 100-årsregn med klimatfaktor (1,25).

Skyfallssituationen är utredd utifrån huvudstråk för avrinning och avledning av områden med risk för stående vatten. Detta har utretts både för befintlig situation och med framtida föreslagen bebyggelse och ny höjdsättning inom hela planområdet.

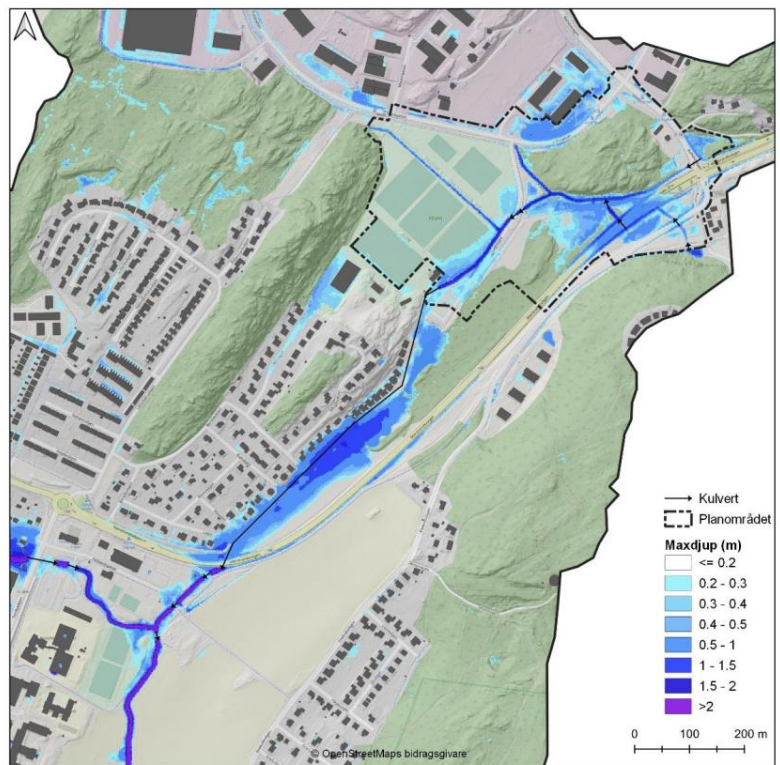


Översikt över det område som tagits med i skyfallsmodellen. Planområdet inringat i rött. Bild Sweco

Förutsättningar

Planområdet ligger inom ett större avrinningsområde. Bilden ovan visar modellerat område och ger en överblick av de befintliga delavrinningsområden som finns i anslutning till planområdet och Kyrkebäcken som rinner genom planområdet till utloppet i Nordre älv.

Inom och i anslutning till planområdet uppstår för dagens situation översvämningar på ett antal platser. Översvämningsdjupet överskrider 20 cm på flera platser och påverkar därmed framkomligheten för utryckningsfordon och andra fordon negativt. Kartan till höger visar en översikt över befintlig översvämningssituation i samband med ett skyfall (100-årsregn med klimatfaktor).



Översikt över maximalt vattendjup för befintliga förhållanden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Bild Sweco

Planförslag

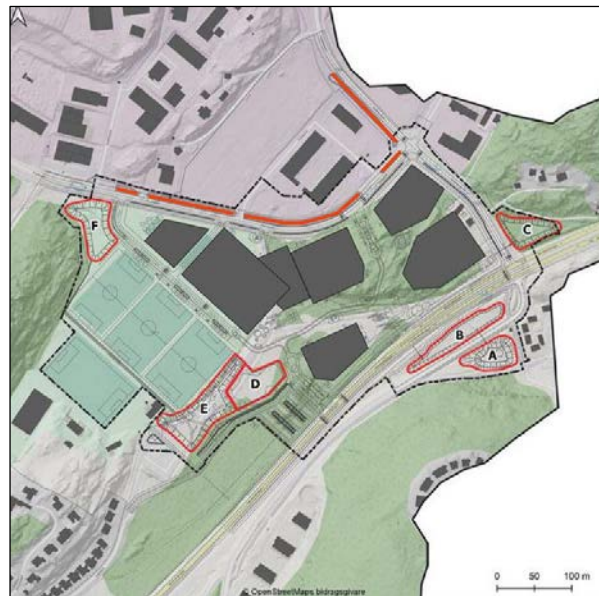
Planområdet ligger i en lågpunkt omringad av berg. För att undvika att planerad bebyggelse översvämmas och skadas vid ett skyfall behövs ytor omkring arenorna som kan samla upp vatten så att det inte når planområdet samt ytor dit vatten kan ledas via gator och torg inom området. De fyra dagvattendammarna, fördröjningsytan i parken samt makadamdiken norr om Truckgatan och längs Rollsbovägen, vilka presenterades i tidigare avsnitt *Dagvatten*, kommer även fungera som skyfallsytor. De volymer för respektive damm/fördröjningsyta som anges i skyfallsutredningen har räknats fram med utgångspunkten i att dammen/ytan breddar över (översvämningsutbredning som ej påverkar bebyggelse). Av denna anledning kan volymerna i skyfallsutredningen skilja sig något åt från volymerna i dagvattenutredningen där man i stället räknat volymer innanför dammarnas släntröner.

För att gator och torg ska kunna fungera som skyfallsvägar och leda vatten till skyfall ytorna behöver de höjdsättas och lutas på ett visst sätt. ALP Markteknik AB har därför tagit fram förslaget till ny höjdsättning av området vilken utgör underlag till framtidsscenario i skyfallsutredningen.

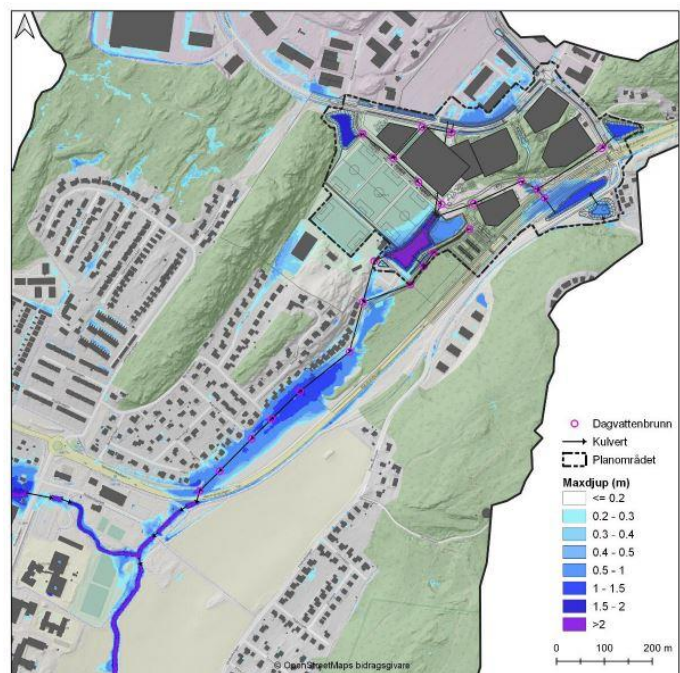
Resultatet av det framtida skyfallsscenario med arenor visar att det inte uppstår några större ansamlingar av stående vatten som får stora konsekvenser för byggnader.

Omfattningen av översvämningsutbredningen inom och i direkt anslutning till planområdet reduceras generellt jämfört med dagens situation.

Stora delar av planområdet ser ut att klara sig utan betydande problem. Höjdsättning av byggnader och gator gör att skyfallsflödena i första hand söker sig mot förutbestämda avskärande diken och gator som medvetet är skapade som avledande skyfallsstråk till uppsamlade skyfallsytor (dammar, makadamdiken och fördröjningsyta i parken).



Planerade skyfallsytor. Bild Sweco

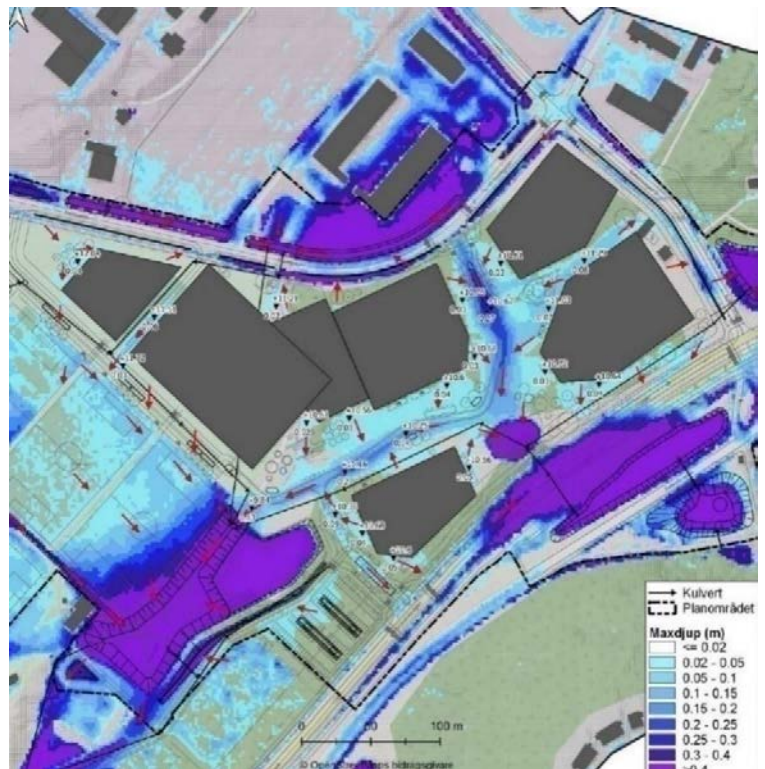


Översikt över maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. planerade arenor, fördröjningsytor och höjdsättning inom planområdet. Bild Sweco

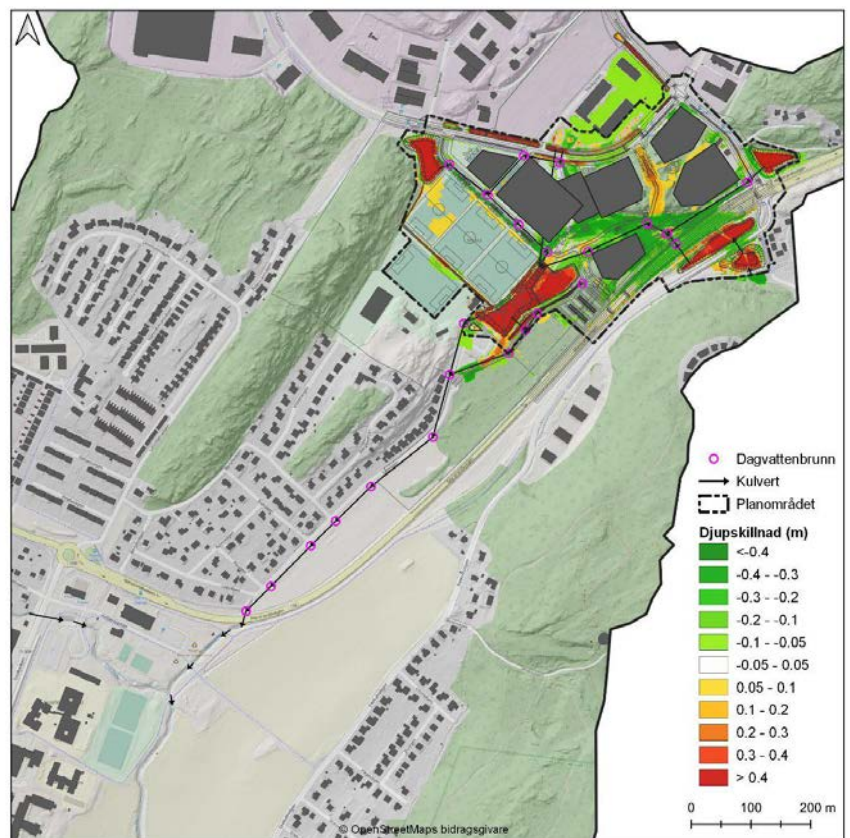
Med planerade åtgärder kan även översvämningspåverkan på befintliga byggnader begränsas. Bilden nedan visar en bild av vattendjup inom arenaområdet vid ett framtidsscenario med planerade arenor, fördröjningsytor och höjdsättning.

Kartan till höger visar en mer detaljerad bild av flödesriktning och vattendjup inom arenaområdet vid ett framtida scenario. Vattendjup visas nu i intervaller från ett vattendjup på 0,02 m. I vissa punkter redovisas ett exakt resultat för vattennivå och vattendjup. Vatten avrinner i allmänhet bort från den nya bebyggelsen längs strömningsleder mot den öppna bäckfåran eller fördröjningsområdena inom planområdet.

I jämförelse med befintlig situation visar modelleringen att den nya föreslagna höjdsättningen av marken inom området generellt förbättrar avledningen inom området. Kartan nedan visar en sammanställning i hur vattendjupet förändras vid en jämförelse mellan befintlig situation och en framtida utbyggnad inom planområdet.



Detaljerad bild över maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn, för en planerad ny höjdsättning inom planområdet med start vid ett vattendjup på 0,02 m. Röda pilar illustrerar flödesriktning. Bild Sweco. I vissa punkter (svarta trianglar) redovisas exakta vattennivåer och djup.



Maximalt vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn för planerad byggnation och flödesriktning.

Jämförelse befintligt/planförslag.

Gult till rött illustrerar en ökning av vattendjup. Ljus- till mörkgrönt visar en minskning av vattendjup. Bild Sweco

Nya fördröjningsdammar sydost om Marstrandsvägen förbättrar översvämningssituationen på Marstrandsvägen jämfört med befintlig situation. Trots detta kvarstår problemet med framkomlighet på den del av Marstrandsvägen som ligger mellan Rollsbokrysset och den nya planerade infarten sydväst om Rollsbokrysset. Här överstiger vattendjupet 20 cm och kan uppgå till drygt 50 cm på vissa platser. Enekullsvägen utgör dock en alternativ transportväg mellan Ytterby och planområdet och mellan Ytterby och Kungälv.

Resultatet från utredningen visar att skyfalllets framtida maximala vattendjup kan användas som underlag för att definiera en klimatanpassad nivå för byggnaders och byggnadsfunktioners färdigt golv (FG). Det vill säga den säkerhetsnivå som erfordras för att kunna genomföra exploateringen enligt gällande riktlinjer.

Inom området fungerar gatorna och den del av ytan **R₄** (torgyta mellan byggnaderna) som ligger lägst som skyfallsvägar vilka leder vattnet ner mot föreslagna skyfallsytor där det kan fördröjas. Det är därför viktigt att gator och torg har en lutning och höjdsättning som gör att detta fungerar. Av denna anledning regleras höjdsättning och lutning på kritiska punkter. En sådan kritisk punkt är området vid parken som fungerar som en särskilt viktig fördröjningsyta för både dagvatten och skyfall inom området. Här regleras markens höjd över angivet nollplan till +9,8.

Den föreslagna nya höjdsättningen medför att den nya parken inom planområdet kan utnyttjas som en multifunktionell yta. Under torrväder kan parken exempelvis nyttjas för rekreation och social interaktion och vid ett skyfall kan den fungera som en uppsamlande skyfallsyta där vatten tillfälligt kan magasineras.

Markens minsta lutning på lokalgator **GATA** regleras genom bestämmelserna nedan.

Minsta lutning är 1:100 (1%). Pilen pekar uppåt mot högre höjd.

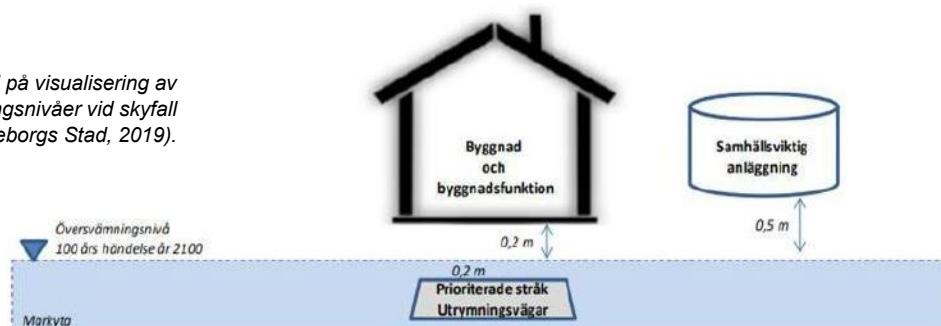
Minsta lutning är 1:200 (0,5 %). Pilen pekar uppåt mot högre höjd.

Ytan **R₄** (torgytan mellan byggnaderna som är avsedd för gemensamt behov, bland annat kommunikationer) rymmer den punkt inom området som är särskilt flack men **minsta lutning** regleras här till **1:333** (0,3 %), pilen pekar uppåt mot högre höjd. Särskilda dagvattenlösningar som aco drains, vilka är vanligt förekommande på just torg och andra större öppna ytor kommer att behövas här för att ta hand om dagvatten.

För att avstyra att hinder placeras i skyfallsvägar inom ytan **R₄** finns en bestämmelse om **genomsläpplig barriär**-eventuella fysiska barriärer såsom murar som placeras i skyfallsvägar ska kunna släppa igenom dagvatten vid ett 100-årsregn.

Byggnader och byggnadsfunktioner ska ligga minst 0,2 m över översvämningssnivån vid ett 100-årsregn (skyfall). Se bilden nedan. För att skydda byggnaderna mot översvämning regleras därför byggrätterna för arenorna, parkeringshusen och centrumbyggnaden med en lägsta nivå för färdigt golv **b₈**, **b₉**, **b₁₀** **b₁₁** och **b₁₂**.

Exempel på visualisering av planeringsnivåer vid skyfall (Göteborgs Stad, 2019).



Ett annat sätt att säkra bebyggelsen från att översvämmas är att reglera att källare inte får byggas. Detta regleras med bestämmelsen **b₃**. Vissa anläggningar som simhall behöver dock kunna ha teknikrum under mark och därför är källare för teknik undantaget i bestämmelsen så länge de utförs vattentäta så att översvämning hindras. Av denna anledning regleras arenorna med bestämmelsen **b₄** vilket innebär att källare inte får finnas med undantag för källare avsedd för teknik vilken ska utföras med vattentät konstruktion.

Värme

Förutsättningar

Fjärrvärme är utbyggt fram till planområdets nordvästra del. I övrigt är fjärrvärme inte utbyggt inom planområdet.

Planförslag

Det finns goda förutsättningar för att få till en god energihushållning. Kungälv Energi har angivit att det finns möjlighet att anlägga fjärrvärme inom planområdet.

El-, bredband och teleförsörjning

Förutsättningar

Det finns viss befintlig infrastruktur i området som elledningar och fiber. Kungälv Energi har befintliga luftledningarna som korsar området i västöstlig riktning.

Planförslag

Luftledningarna inom planområdet behöver grävas ner.

Kungälv Energi kommer att bygga ut sitt el- och bredbandsnät inom planområdet. Minst fem nya transformatorstationer behöver byggas. Transformatorstationer kan byggas på kvartersmark inom ytor **E₁** (transformatorstationer) och **E** (tekniska anläggningar), samt inom området **NATUR**, norr om Truckgatan (**c₁** transformatorstation). Därmed har viss möjlighet lämnats till beslut i senare skede om exakta placeringar. Den befintliga transformatorstationen vid gång- och cykelvägen Ytterbystigen (ansluter till Enekullsvägen) ska flyttas till ett läge utanför planområdet i syfte att tillskapa bättre sikt vid gång- och cykelvägen.

Laddstolar för laddning av elbil möjliggörs inom parkeringshuset och markparkeringen vid Marstrandsvägen. Solceller kan förläggas på de nya arenornas tak.

Avfall

Förutsättningar

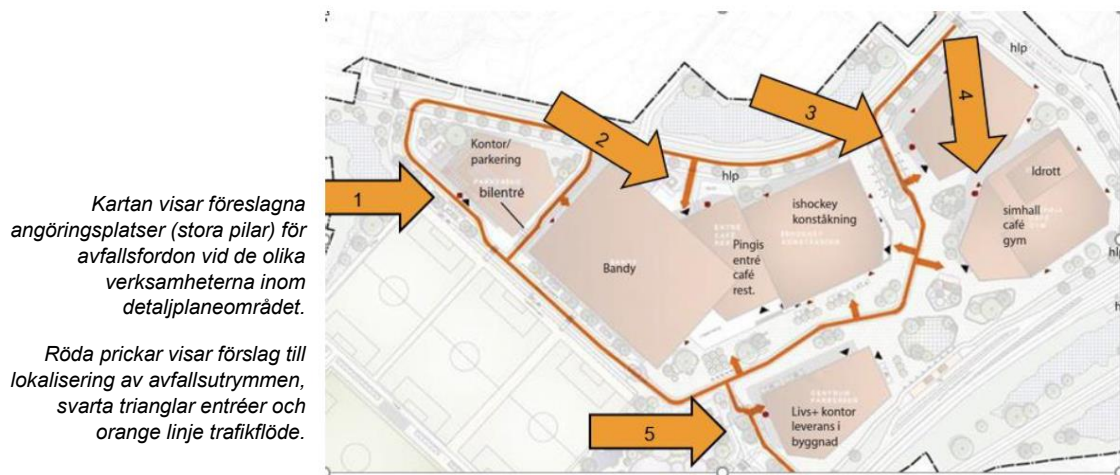
Inom området alstras idag avfall från idrottsverksamheten och befintligt bostadshus. Kommunen har kärlsystem för insamling av mat- och restavfall och avfallet hämtas intill fastigheterna.

Kungälv kommunens renhållningsordning består av Göteborgsregionens avfallsplan, *Göteborgsregionen minskar avfallet-Avfallsplan till 2030*. Planen har visionen om ett samhälle utan avfall där trasiga saker lagas istället för att slängas, där nya inköp sker genom byteshandel eller genom att handla begagnat. I renhållningsordningen ingår också kommunens avfallsföreskrifter, antagna 2015-10-01. I avfallsföreskrifterna specificeras bland annat arbetsmiljökrav på vändzon och avstånd mellan angoringsplats och avfallsutrymme. När det gäller avstånd mellan renhållningsfordonets uppställningsplats och avfallsutrymme ska så kort dragväg som möjligt eftersträvas. Längre dragväg än 10 meter debiteras extra avgift.

Planförslag

En avfallsutredning har gjorts av Tyréns 2022-09-30 i syfte att utreda möjlig avfallshantering och dess utrymmesbehov inom området.

Verksamheterna kommer i de flesta fall behöva flertalet kärl för respektive avfallsfraktioner. För att avfallet ska kunna hämtas på ett säkert sätt, utan att stanna upp trafiken och för att minska dragvägen bör parkeringsfickor eller liknande placeras intill avfallsutrymmen. Dragvägen ska vara jämn, plan, hårdgjord, halkfri och utan trånga passager året runt. Kartan nedan visar föreslagna angoringsplatser (stora pilar) för avfallsfordon vid de olika verksamheterna inom detaljplaneområdet.



Avfallshantering till idrottshallar och kontor i parkeringshuset vid Truckgatan kan ske via torget eller lokalgatorna i området för att undvika backnings- och vändrörelser. Avfallshanteringen vid kvarteret för centrumändamål (vilken möjliggör livsmedelsbutik) vid Marstrandsvägen kan ske i byggnadens garage/lastkaj i den västra delen av huskroppen. Det avfall som uppstår vid fotbollsplanerna föreslås hämtas på samma sätt som idag, via vändslingan söder om planerna.

Någon eller några platser inom området bör reserveras för att möjliggöra uppställning av containrar eller extrakärl vid exempelvis större evenemang.

För att uppnå målet i avfallsplanen och bidra till visionen om ett samhälle fritt från avfall rekommenderas att en fritidsbank etableras inom området. Fritidsbanken fungerar som ett bibliotek där alla som vill kan låna sportartiklar och friluftsutrustning gratis. Detta främjar återbruk och möjliggör att alla barn kan testa nya aktiviteter, oavsett socioekonomisk status. Butiken behöver vara minst 300 kvadratmeter stor och bör placeras i ett centralt och attraktivt läge för att locka många besökare, till exempel i entrédelen mellan bandyhallen och ishallen.

Planbestämmelsen **n₁** finns på kvartersmark för de olika verksamheterna och reglerar att förgårdsmark ska utformas på samma sätt som angränsande allmän plats **TORG** och ytan **R₄** för gemensamma behov. Bestämmelsen medför att markhöjd och markbeläggning utförs sömlös vilket ger en plan dragväg.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

För planen gäller följande tidplan:

- Samråd, 2:a kvartalet 2022
- Granskning, 1:a kvartalet 2023
- Antagande, 2:a/3:e kvartalet 2023

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats förutom inom GATA a₁ där det är enskilt huvudmannaskap och Marstrandsvägen som är en allmän väg.

Kommunalt huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet, men även en skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska regleras till angränsande kommunal fastighet.

Inom det enskilda huvudmannaskapet finns redan en gemensamhetsanläggning bildad och vägen är befintlig.

Tillgänglighet under produktionstiden

Under byggnationen ska Ytterby IS ha tillgång till sin verksamhet. Tillfälliga lösningar kommer att genomföras.

Ansvar för anläggningar

Allmän plats, kvartersmark och tekniska anläggningar:

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning	Beskrivning av planbestämmelse	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmän plats			
GATA	Lokalgata	Kungälv kommun	Kungälv kommun
GATA a ₁	Lokalgata	Befintlig väg	Samfällighetsförening
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Kungälv kommun	Kungälv kommun
NATUR	Natur	Kungälv kommun	Kungälv kommun
PARK	Park	Kungälv kommun	Kungälv kommun
TORG	Torg	Kungälv kommun	Kungälv kommun
VÄG	Väg	Kungälv kommun	Trafikverket
Kvartersmark			
C ₁	Centrum förutom hotell och vandrarhem	Fastighetsägare	Fastighetsägare
E	Tekniska anläggningar	Ledningshavare	Ledningshavare
E ₁	Transformatorstation	Ledningshavare	Ledningshavare
K	Kontor	Fastighetsägare	Fastighetsägare
P	Parkering	Fastighetsägare	Fastighetsägare
R	Besöksanläggningar	Fastighetsägare	Fastighetsägare
R ₁	Besöksanläggningar förutom hotell och vandrarhem	Fastighetsägare	Fastighetsägare
R ₂	Idrottsplats	Fastighetsägare	Fastighetsägare
R ₃	Lek och aktivitet	Kungälv kommun	Kungälv kommun
R ₄	Lek, aktivitet och kommunikationer	Kungälv kommun	Kungälv kommun

Avtal och överenskommelser

Kommunen och Trafikverket har pågående dialog angående övertagande av delar av väg 168 Marstrandsvägen. Till följd av Trafikverkets resursbrist kommer det vara nödvändigt att parterna kommer överens om hur ny anslutning ska hanteras fram tills kommunen övertar väghållaransvaret. Medfinansieringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket för ombyggnation av korsning Rollsbokrysset med mera i det fall kommunen och Trafikverket kommer överens om ett övertagandavtal tecknas inget medfinansieringsavtal.

Avtal ska tecknas mellan fastighetsägaren och respektive nätägare för att reglera utbyggnad av elanläggningar samt tele- och bredbandsnät och övriga erforderliga ledningar.

Avtal för marköverlåtelse ska upprättas mellan kommunen och framtida exploitör för att reglera utbyggnadsordning, ansvar- och kostnadsfördelning, utbyggnad av allmän plats och allmänna va-ledningar, fastighetsbildningsåtgärder med mera Anordning av fördröjning på kvartersmark behöver regleras genom upprättande av avtal innan byggskedet.

Exploateringsavtal mellan kommunen och exploitörerna finns upprättat berörande detaljplan för Rollsbo Västerhöjd. Exploaterarna har erlagt exploateringsbidrag för ombyggnationen av Rollsbokrysset.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Ansökan om bygglov

Bygglov samt marklov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning m.m. görs hos Lantmäteriet.

Dispenser och tillstånd

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (till exempel bygglov, tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken mm) som erfordras för

verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen. Respektive prövningsmyndighet tar ut en avgift enligt taxa för att behandla ärenden.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Kommunen äger fastigheterna Kastellegården 1:22 och 1:23. Bohusläns Kommunala Exploaterings AB äger Rollsbo 1:32 och Kastellegården 1:380. Privatägda fastigheter är Rollsbo 3:23 (förvärvas av kommunen) och Cylindern 2.

För övriga markägare och rättigheter, se upprättad fastighetsförteckning.

Erforderlig fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder.

Avstyckning och fastighetsreglering kommer ske inom kvartersmark för att bilda önskad fastighetsstruktur inom kvartersmark.

Köpekontrakt har upprättats mellan Kommunen och ägaren till fastigheten Rollsbo 3:23, kommunen förvärvar fastigheten.

Servitut för damm krävs inom ett område (Rollsbo 1:32) utanför planområdet (öster om Rollsbovägen). Avtalsservitut har upprättats mellan kommunen och Bohusläns Kommunala Exploatering AB.

Fastighetsreglering krävs inom område för NATUR (norr om Truckgatan) för att reglera över den marken till kommunens fastighet. Överenskommelse om fastighetsreglering har upprättats mellan Kommunen och ägaren till fastigheten Cylindern 2, där kommunen föreslås förvärva del av fastigheten.

Fastighetsreglering krävs inom område för del av GATA₁, NATUR och GC-VÄG (norr och söder om Enekullsvägen) för att reglera över den marken till kommunens fastighet. Kommunen och ägaren till området (Kastellegården 1:380) har upprättat en överenskommelse om fastighetsreglering.

Fastighetsreglering krävs utanför planområdet för att anlägga dagvattendamm/svackdike (Norr om korsningen mellan Truckgatan och Rollsbovägen). Den marken ska regleras över till kommunens fastighet. Kommunen och ägaren till området (Rollsbo 1:32) har upprättat en överenskommelse om fastighetsreglering.

För kvartersmark med betäckningen E ska mark avstyckas till respektive ledningsägare alternativt ledningsrätt bildas se *Ledningsrätt* nedan. En överenskommelse ska upprättas mellan berörd fastighetsägare och ledningsägare där ledningsägaren skickar till Lantmäteriet och bekostar lantmäteriförrättningen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning bör bildas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt. Beroende på om kvartersmarken i sin tur delas in i flera fastigheter kan även gemensamhetsanläggningar bli erforderliga för att lösa gemensamma nödvändigheter såsom väg. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar bildande av gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätt

Det finns en befintlig ledningsrätt för va, förmån Kungälv kommun (1482-2020/53.1), som ska omprövas då del av ledningssträckan behöver justeras.

Ledningsrätt ska bildas för:

- allmänna va-ledningar
- allmänna starkströmsledningar
- allmänna fjärrvärmeledningar
- allmänna fiberledningar inom allmän platsmark och/eller kvartersmark.

Det finns befintliga va-ledningar som kommer att behöva flyttas till nya lägen då de behöver anpassas till ny byggnation.

Kungälv Energi AB har elledningar och andra typer av ledningar inom planområdet utan avtal. Några av ledningarna behöver flyttas till ett nytt läge. Kungälv Energi AB och/eller kommunen står för flyttkostnader.

Det finns en luftledning som går igenom området och som ägs av Kungälv Energi AB, se rättigheten nedan. Ledningen planeras att markförläggas av Kungälv Energi AB i allmän platsmark. Kungälv Energi AB och/eller kommunen ska stå för kostnaderna.

Skanova AB har fiberledningar inom planområdet med avtal. Några av ledningarna behöver flyttas till ett nytt läge. Skanova AB och/eller kommunen står för flyttkostnader.

För kvartersmark med betäckningen E ska ledningsrätt bildas för tekniska anläggningar. En överenskommelse ska upprättas mellan berörd fastighetsägare och ledningsägare där ledningsägaren skickar till Lantmäteriet och bekostar lantmäteriförrättningen.

Servitut och nyttjanderätter

Officialservitut, avlopp, förmån Cylindern 3 (nr 1482-88/29.1), berör planområdet inom Cylindern 2 men berörs ej av någon planerad åtgärd.

Avtalsservitut, vatten- och avloppsledning, förmån Rådhuset 11 (nr 14-IM3-87/2401.1), berör planområdet inom Cylindern 2 men berörs ej av någon planerad åtgärd.

Avtalsservitut, servisledningar, förmån Rollsbo 1:32 (nr 14-IM3-87/2061.1), berör planområdet inom Cylindern 2 men berörs ej av någon planerad åtgärd.

Avtalsservitut, luftledning, förmån Rådhuset 11 (nr 14-IM3-74/10362.1). Ledningen ägs av Kungälv Energi AB, behöver tas ned, och parterna är överens om att rättigheten upphävs i samband med att ledningen tas ned.

Avtalsnyttjanderätt idrottsändamål, förmån Kungälv kommun. Ärendet om fastighetsreglering hos Lantmäteriet är klart och avtalet har upphört att gälla då markägare och nyttjare är densamma.

Anläggningsarrende inomhustälthall, förmån Ytterby IS. Hallen är utanför planområdet men infartsvägen är dock inom. Avtalet behöver ändras i samband med planens antagande.

Avtalsnyttjanderätt idrottsändamål, förmån Ytterby IS. Avtalet har sagts upp och kommer att upphöra i samband med att planen vinner laga kraft.

Trafikverket har vägrätt för befintlig väg, Marstrandsvägen.

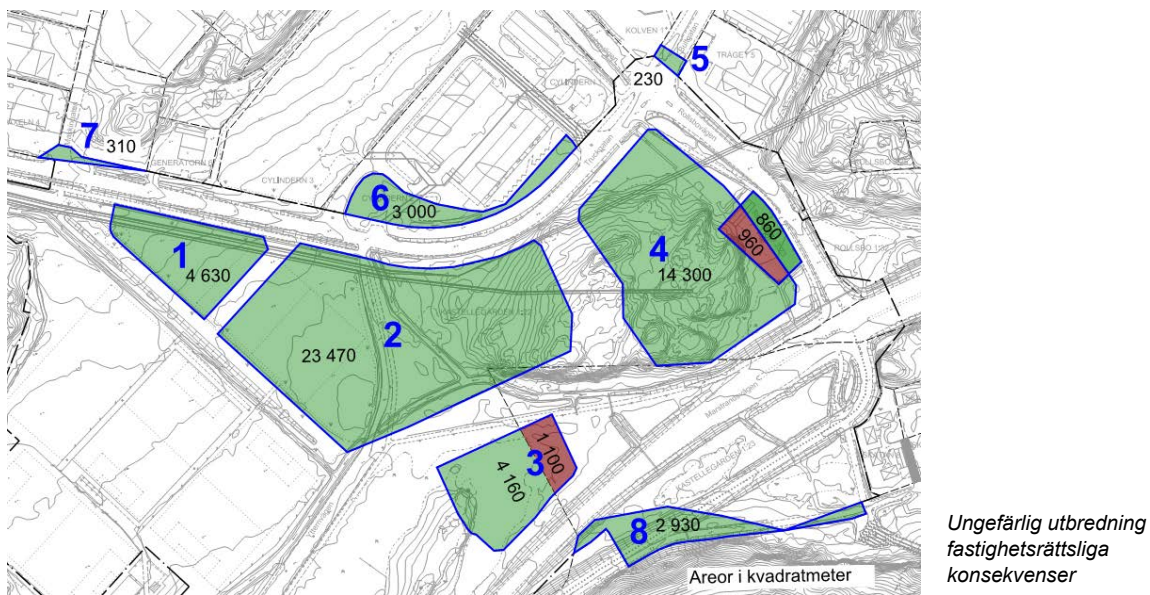
Servitut kan bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörda fastighetsägare. I övrigt för planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten. Servitut eller nyttjanderätter kan ändå komma att bildas genom initiativ från de berörda fastighetsägarna.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns ett markavvattningsföretag, Kastellegården mfl. TF 1928. Kommunen planerar att ansöka om att hela markavvattningsföretaget ska upphävas. Kommunen kommer efter det att ansvara för dagvattenhantingen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter	Erhåller mark, kvm cirka	Avstår kvartersmark, kvm cirka	Avstår allmän platsmark, kvm cirka	Ändamål
Rollsbo 1:32			310 230	
Kastellegården 1:22	860 230 3000 310	4 630 23 470 4 160 14 300		
Kastellegården 1:23	2 930	1 100		
Rollsbo 3:23		960	860	
Kastellegården 1:380			2 930	
Cylindern 2 (nr 6 i karta)		3 000		
Ny fastighet (nr 1 i karta)	4 630			Parkering och kontorsändamål
Ny fastighet (nr 2 i karta)	23 470			Besöksanläggning
Ny fastighet (nr 3 i karta)	4 160 1 100			Centrum förutom hotell och vandrarhem
Ny fastighet (nr 4 i karta)	14 300 960			Besöksanläggning



Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Kungälv kommun bekostar framtagandet av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och kommunen

Inom planområdet skapas nya byggrätter som ger intäkter vid försäljning. Kommunen planerar dock att bygga de flesta anläggningarna själva.

Fastighetsägaren svarar för kostnader för utbyggnad inom respektive fastighet utlagd som kvartersmark, anläggningsavgifter (VA, el, tele etc.), fastighetsbildning och övriga kostnader. Fastighetsägaren bekostar ev. flytt av befintliga ledningar.

Fastighetsägaren får även kostnader för utbyggnad av infrastruktur inom planområdet.

Kommunen kommer att få kostnader för utbyggnad av allmän plats (även del av kvartersmark) såsom gata, park samt gång- och cykelbana inom planområdet samt utbyggnad av VA-ledningar och flytt av befintliga ledningar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga

Ledningsägare bekostar erforderlig utbyggnad av sina respektive ledningsnät. Fastighetsägaren erlägger en anläggningsavgift.

Ledningsägare kan även få kostnader för flytt av ledningar. Kostnadsansvaret för eventuell flytt av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med.

Trafikverket kan få kostnader för åtgärder i det statliga vägnätet, vilket kommer att regleras i medfinansieringsavtal.

Exploatörerna i detaljplanen för Rollsbo Västerhöjd har avtalat om att delfinansiera den planerade ombyggnationen av trafikplatsen Rollsbokrysset.

Framtida driftkostnader

Kommunen kommer att svara för drift och underhåll av allmän plats (del av kvartersmark), kommunalt huvudmannaskap, såsom lokalgata, torg och natur. Trafikverket är huvudman för Marstrandsvägen.

Fastighetsägaren kommer att få kostnader för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Ledningsägaren ansvarar för drift och underhåll av sina ledningar.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts, se sida 3.

Vatten och avlopp

Verksamhetsområde för vatten och spillvatten utökas till att omfatta merparten av planområdet. Befintliga VS-ledningar (vatten och spillvatten) finns inom och runt om planområdet. Befintliga VS-stråk genomkorsar området och behöver ersättas med nya VS-ledningar.

En VS-utredning för planområdet har gjorts av ALP Markteknik.

Allmänna VS-anläggningar inom planområdet kommer att byggas ut av kommunen. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

En ny avloppspumpstation föreslås söder om Truckgatan. Området planläggs med E (Tekniska anläggningar) på plankartan.

Dagvatten

Verksamhetsområde för dagvatten utökas till att omfatta merparten av planområdet. Befintliga dagvattenledningar finns inom och runt om planområdet. Befintliga dagvattenledningar genomkorsar området och behöver ersättas med nya dagvattenledningar. En dagvattenutredning har tagits fram av ALP Markteknik och föreslagen höjdsättning har modellerats av Sweco som även har utfört en skyfallsutredning.

Allmänna dagvattenledningar inom planområdet kommer att byggas ut av kommunen.

Totalt behöver 3700 m³ fördröjas inom planområdet för att inte belasta nedströms liggande områden och Kyrkebäcken med större flöde upp till 30-årsregn.

Dagvattnet från uppströmsområdena fördröjs i dammar innan det leds genom exploateringsområdet. Det befintliga öppna diket i parken i planområdets sydvästra del behålls öppet, hit leds i stort sett hela planområdets och uppströmsområdenas dagvatten. Diket breddas så resterande fördröjningsvolym skapas innan flödet släpps till D1400-ledningen. Övriga diken kulverteras.

Kommunens dagvattenhandbok anger att krav på fördröjning på kvartersmark ska ställas. Underjordiska magasin föreslås därför på kvartersmark (bygggrätterna för arenor, centrumbyggnad och parkeringshus). Med lägre hårdgörandegrad t.ex. om delar av takytan utförs som grönt tak kan den volym som ska hanteras inom underjordiska magasin minskas. Gröna tak kan vara svårt att kombinera med stor spännvidd på konstruktionen, men bör eftersträvas på de takytor som går. Anordning av fördröjning på kvartersmark regleras genom upprättande av avtal mellan kommun och exploatör i samband med byggskedet.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy, detaljplanekartans bestämmelser samt framtagna utredningar.

Fastighetsägaren är skyldig att tillse att dagvatten från naturmark kan tas om hand och avledas utan att grannfastigheter besväras. Dagvattenanläggningar på fastighetsägarens kvartersmark byggs ut och bekostas av fastighetsägaren.

Anslutningspunkt för dagvatten kommer att förläggas i kvartersmarkens närhet.

Inför detaljprojektering bör befintliga dag- och dränvattenledningar från fotbollsplanerna kartläggas. Om det finns utlopp till diket mot gatan nordöst om fotbollsplanerna kan anslutning flyttas till ny dagvattenledning i stället. Det bör även utredas om det finns behov att, utöver befintlig granulatfälla, rena dagvattnet från befintlig konstgräsplan.

Gator och allmän plats

Kommunen bekostar och genomför i stort sett samtliga åtgärder på allmän plats (och del av kvartersmark):

Kommunen bekostar och genomför åtgärder inom Arenaprojektet:

- Cirkulationsplats och passager vid Rollsbovägen-Truckgatan.
- Två körfält i södergående riktning på Rollsbovägen, mellan Rollsbokrysset och Truckgatan.
- Breddning av befintlig gång- och cykelväg Ytterbystigen-Marstrandsvägen till.
- Ny cykelbana på den södra sidan av Truckgatan. Länken utgör en förlängning av den befintliga gång- och cykelvägen så att ansluts till befintlig gång- och cykelväg på Rollsbovägen).
- Förbättrat övergångsställe och refug över Marstrandsvägen vid Rollsbokrysset. Längre svängfält inför korsningen när man ansluter västerifrån.
- Ny signalkorsning på Marstrandsvägen vid ny in- och utfart inklusive fler kör- och svängfält.
- Ytterligare ett körfält i respektive riktning mellan Rollsbokrysset och ny in- och utfart vid Marstrandsvägen.
- Lokalgator med plats för cykelparkering och hämta/lämna mellan fotbollsplaner och planerad bandyhall. Avlämningsplatser i norr samt vid den nya infarten från Marstrandsvägen i söder. Lokalgata i söder som leder fram till fotbollsplanernas klubbhus och ett fåtal parkeringsplatser på allmän plats. Trädrader och planteringar utmed flertalet lokalgator.
- Torgyta (samt R₄ på plankartan), cykelställ, möblemang, planteringar och träd.
- Skatepark inom område R₃ i planområdets sydvästra del.
- Natur med dagvattendammar på flera platser inom planområdet.

Projekt som bekostas utanför Arenaprojektet men är lokaliserade inom aktuell detaljplan:

- Trafikverket har genomfört ombyggnation av busshållplatser på både norra och södra sidan av Marstrandsvägen under 2022. Detta ligger utanför Arenaprojektet.

Bokab och Ytterbygg AB bekostar ett extra körfält Rollsbovägen södergående, inklusive flytt av gång- och cykelväg längs Rollsbovägen mm. Detta har Bokab och Ytterbygg AB erlagt enligt avtalet med Rollsbo Västerhöjd.

Parkering

Ändamålen R och R₁ parkeringsbehov lokaliseras inom ändamålen P, PK C₁P i plankartan.

Idrottsområdenas parkeringsbehov löses genom olika parkeringsanläggningar. Parkeringsplatser i planförslaget ligger fördelade på ytor för parkeringsanläggning nära Truckgatan, nära Marstrandsvägen samt inom ändamålet C₁P.

Ändamålet C₁P parkeringsbehov, vilket förväntas komma att innehålla handel och viss kontorsverksamhet, är utgångspunkten att parkering löses inom egen fastighet.

Bussparkering kan ordnas i viss grad inom området, vid event är behovet större och då kan detta säkras via avtal för ställplatser inom Rollsbo.

Parkering anläggs i etapper i takt med att anläggningarna byggs.

Fornlämningar

Två arkeologiska utredningar har utförts som berör det aktuella planområdet, den ena 2016 och den andra 2021. En arkeologisk förundersökning gjordes av Bohusläns museum vid månadskiftet mars-april 2017. Vid planområdets östra gräns har ett grav- och boplatsoområde påträffats. En boplatz påträffades i planområdets norra del, på höjden vid Truckgatan, vid den arkeologiska utredningen som utfördes under 2021.

Ytterligare en förundersökning har tagits fram under 2022 av Bohusläns museum för att klarlägga omfattningen på fynden som påträffades 2021 vid Truckgatan/Rollsbovägen.

Fornlämningarnas placeringar i förhållande till det aktuella planförslagets utrymmesbehov gör det svårt att spara någon av boplatserna. Med hänsyn till fornlämningens art och betydelse bedömer Länsstyrelsen att ett eventuellt tillstånd om undersökning kommer att förenas med villkor om arkeologisk undersökning av fornlämningarna. Detta görs först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avfall

Området kommer att ha kommunal sophämtning. Avfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordningen i Kungälv kommun. En avfallsutredning har gjorts av Tyréns 2022-09-30 i syfte att utreda möjlig avfallshantering och dess utrymmesbehov inom området.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet och omgivande mark (Ensucon 2022-12-09) där halter över de generella riktvärdena för känslig markanvändning påvisats.

Grävning inom undersökningsområdet ska föregås av en anmälan till det kommunala miljökontoret i enlighet med förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Av anmälan ska minst framgå hur schaktmassor avses hanteras, mottagningsanläggning för massor som inte kan återanvändas, rutin för eventuell länshållning och uppgifter om kompletterande provtagning.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts av Norconsult AB, daterad 2015-10-12 med en bergteknisk utredning som bilaga. En kompletterande geoteknisk utredning har gjorts av PE Teknik och arkitektur, daterad 2021-11-30. En komplettering gjordes för dagvattendammarna 2022-12-16, ytterligare en komplettering har genomförts efter granskningen ang dagvattendammarnas stabilitet, 2023-04-07.

Planförslaget innebär att merparten av berget i planområdets nordöstra del kommer att plansprängas. Även den mindre bergsknallen i skogsremsan längs med Marstrandsvägen kommer att plansprängas.

Lätta, ej sättningskänsliga byggnader bedöms kunna grundläggas med platta på mark. Tyngre, mer sättningskänsliga byggnader bedöms kunna grundläggas med stödpålar på berg. Vid ringa jorddjup kring berg i dagen inom eller i anslutning till planområdet kan grundläggning med plintar/platta vara aktuellt.

Hantering av farliga ämnen

Vid placering och utformning av eventuella teknikutrymme för ammoniakanläggning och klorhantering rekommenderas ett 50 meter avstånd till eventuella övernattningslokaler och lokaler där många människor vistas och därför en faktor att beakta.

Genom att separera ventilation till sådana teknikutrymmen och ge Räddningstjänsten möjlighet att nödstoppa ventilationssystemet på plats ökas möjligheten att kunna kvarhålla klorgas och ammoniak inuti teknikutrymmet.

Värme

I området finns inte fjärrvärme utbyggt utan detta planeras att ske i samband med exploatering. Planförslaget reglerar inte specifik uppvärmningsmetod men bebyggelsen kommer att ha möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet.

El och fiber

Luftledning på 12 kV går genom området vilken kommer att grävas ner och placeras på allmän platsmark. Kungälv Energi AB ansvarar för elnätet inom planområdet. El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Nytt bredbandsnät inom planområdet planeras och kommer att försörja verksamheterna.

Åtgärder utanför planområdet

Makadamdiken längs Rollsbovägen nordväst om korsningen med Truckgatan ligger utanför planområdet och anläggs av kommunen på kommunalt ägd mark.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga, utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att både oexploaterad naturmark och exploaterad mark (som gatumark och fotbollsytor) tas i anspråk för ny bebyggelse.

Landskapsbild

I och med planförslaget kommer landskapsbilden att förändras. För att möjliggöra byggnation kommer de höjder som ligger inom detaljplaneområdet att planas ut och björksumpskogen tas ned. Det, tillsammans med nybyggnationen, kommer förändra landskapsrummet. Ytterligare en konsekvens är att t.ex. större träd som bidrar till upplevelsevärden, kommer att försvinna till följd av förändrad markanvändning och ny höjdsättning. Samtidigt ger förslaget nya upplevelsevärden i form av parker, gröna torg och dammar och gör värdena mer tillgängliga än de som pekats ut på platsen idag.

Naturmiljö

Som framgår under ”Förutsättningar och förändringar: Natur” har två naturvärdesinventeringar utförts där ett antal områden med naturvärden pekats ut och getts en naturvärdesklass. Flera av de områden som klassats i naturvärdesinventeringarna kommer att försvinna helt eller delvis. Bland annat del av lövsumpskogen närmast Marstrandsvägen (naturvärdesklass 4) och bergbranten med ekskog (naturvärdesklass 3). Konsekvenserna av förlusterna avses mildras med de gröna områdena som planen tillför så som nya parkmiljöer, gröna torg och öppen

dagvattenhantering. Trädplanteringar och regnträdgårdar längst med gator möjliggör en grön infrastruktur som kopplas samman med skogsområdena som angränsar planområdet åt öster, söder och väster. Död ved från träd som kommer att behöva tas ner i samband med byggnation avses att tas tillvara på och integreras i utformningen i parken söder om fotbollsplanen och vid den planerade dagvattendammen norr om fotbollsplanerna. I senare skede, då växtval görs, kommer dessa utgå från att bidra till förutsättningar för biologisk mångfald, så som att välja växter som utgör pollenkällor till insekter under perioder då det är svårt för pollinerare att hitta föda.

Påverkan på groddjur och fåglar beskrivs under ”Förutsättningar och förändringar/ Natur”.

Kyrkebäcken

Nya dagvattenanläggningar inom området kommer att fördröja dagvatten vid planområdet och således inte öka flödesbelastningen i Kyrkebäcken.

Friluftsliv och rekreation

Den sammanlagda arealen fotbollsplaner/träningsytor minskar något. Det nya arenaområdet innebär dock ett tillskott av andra typer av idrottsanläggningar vilket innebär ökad möjlighet att utöva andra idrotter inom området.

Miljö kvalitetsnormer vatten och luft

För konsekvenser för Miljö kvalitetsnormer vatten och luft se tidigare avsnitt *Avvägningar enligt miljöbalken*.

Sociala konsekvenser

Fyra hörnstenar i social planering

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap, 1§ anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Sociala konsekvenser belyser planering utifrån ett människoorienterat perspektiv och berör både jämställdhetsfrågor och barnperspektiv.

Kommunen arbetar med social hållbarhet genom *Översiktsplan 2010* och *Social hållbarhet – ökat inmanförskap*. Utgångspunkter i arbetet är att minska segregation och genom planering skapa förutsättningar för ett socialt liv som kan underlätta människors vardag och skapa goda sociala levnadsförhållanden för alla. För att granska planförslagets sociala konsekvenser analyseras det med hjälp av fyra begrepp: 1) *Sammanhållen stad*, 2) *Samspel*, 3) *Vardagsliv*, 4) *Identitet*. *Sammanhållen stad* är ett sätt att jobba med målet om att minska segregationen i Kungälv kommun. *Samspel* redogör för människors möjligheter att mötas och känna delaktighet. *Vardagsliv* hanterar människors möjlighet använda den fysiska miljön för återkommande behov och sysslor, som att ta sig till och från sitt jobb, handla mat, att umgås och delta i föreningsliv. *Identitet* berör platsers specifika karaktär och de band som människor har till platsen.

Idag är området en del av mellanrummet mellan Kungälv och Ytterby och ligger bredvid väg 168 som utgör en barriär mellan kommunens norra och södra delar. Förslaget är en av de första pusselbitarna till att länka samman Kungälv och Ytterby till en *Sammanhållen stad*. Utbyggnaden av området kompletterar innehållet i två pågående planprojekt i samma stråk (detaljplan för Västra Tunge och planprogram för Åseberget). Både dessa projekt har fokus på bostäder och därför bidrar förslaget till innehållsmässig variation. Planen tar höjd för att på längre sikt kunna förändra

karaktären på väg 168 till en mer stadsmässig gata, vilket skulle minska barriäreffekterna av vägen och underlätta sammanlänknigen.

Ytterns föreningsverksamhet är en viktig källa till möten och *Samspel* för invånare i kommunen. Genom planområdet löper cykelstråk till Rollsbo där mer ytliga och spontana möten sker. I och med förslaget skapas ett större underlag för möten och mer definierade platser och stråk som bjuder in till större användning av det offentliga rummet. Centralt i området planeras ett aktivitetstorg och bredvid det en skatepark.

Platsen är idag en del av *Vardagslivet* framför allt för de som bor i Tunge och använder närområdet för rekreation, lek, hundpromenader, etcetera, men också för de som tränar på Yttern IP. I och med förslaget kommer platsen bli en del av fler personers vardag. Vissa föreningar och funktioner kommer lämna mer centrala platser och flytta ut till området, så som till exempel simhallen. Det kommer göra att vissa kommer ha längre att ta sig dit medan andra, exempelvis boende i Ytterby, kommer få ökad närhet. Det finns goda möjligheter att ta sig till området genom att gå, cykla eller åka buss eftersom det faktiskt avståndet inte är stort. Det upplevda avståndet är däremot större och tills de planerade förändringarna som är beskrivna under *Sammanhållen stad* är gjorda ingår inte området i ett naturligt sammanhang. I området planläggs centrumfunktioner, vilket kan underlätta vardagspusslet. Du kan till exempel handla direkt efter träningen innan du åker hem.

Platsens *Identitet* är i dag förankrad i Yttern IP och deras fotbollsverksamhet. Identiteten kan komma att stärkas i och med utbyggnaden av området då fler sporter och aktiviteter kommer rymmas där. Arenaområdet kommer bidra till att stärka Kungälv's identitet både för de som bor i kommunen men också bli ett ansikte utåt för de som kommer mer långväga för att medverka i cuper och andra evenemang.

Jämställdhet

Enligt vedertagen statistisk har kvinnor och män olika livsförhållanden och levnadsmönster. Hur den fysiska miljön är utformad ger en grundläggande förutsättning för hur platserna kommer användas och av vem. Kvinnor och män har olika resmönster. Män reser oftare med bil medan kvinnor är mer benägna att resa kollektivt. Planområdet ligger i ett kollektivtrafikstråk med god turtäthet i dagsläget. Utbyggnaden och ett ökat kollektivtrafikresande kan komma att förbättra turtätheten ytterligare. På sikt kan busshållplatsen på den norra sidan av Marstrandsvägen, flyttas till en mer central plats i arenaområdet för att skapa ett genare stråk mellan busshållplatsen och hallarna.

Kvinnor känner sig i större utsträckning mer otrygga än män när de vistas ute och deras upplevelse ökar när det är mörkt. Områdets gång- och cykelväg går idag genom ett skogsparti där man har dålig överblick och där det saknas visuell kontakt med andra mer befolkade stråk. Planförslaget innebär att gång- och cykelvägarna förläggs i en väl belyst torgmiljö med god överblickbarhet. Förslaget möjliggör att området befolkas stora delar av dygnet vilket får en trygghetsskapande effekt.

Gruppernas ekonomiska förutsättningar skiljer sig också ofta åt. Kvinnors heltidslöner är överlag lägre än vad mäns är och därtill arbetar kvinnor oftare deltid. Förslaget avser att skapa förutsättning för en meningsfull fritid utan krav på konsumtion, bland annat genom gratisaktiviteter i utemiljön så som utegym och skatepark.

Barnperspektiv

Att på egen hand kunna ta sig till sina fritidsaktiviteter ökar barns rörelsefrihet och självständighet. En konsekvens av planförslaget är att det sker en viss decentralisering av

funktioner som rör föreningsliv och fritidsaktiviteter. Till exempel flyttas sim- och tennishall från centrala Kungälv till området. Platsen ligger något avsides intill ett industriområde och bredvid väg 168, som är högtrafikerad. Detta kan medföra att yngre barn kommer ha svårt att på egen hand ta sig till och från området. Äldre barn och ungdomar förväntas däremot ha goda möjligheter att självständigt resa dit då planen medför en utbyggnad av gång- och cykelnät och tydligare stråk till och från busshållplatserna.

Planen medför att nya föreningar och fritidssysselsättningar har möjlighet att etableras och att de föreningar som redan idag är etablerade har ökade möjligheter att utvidga sina verksamheter.

Barn har rätt till en aktiv fritid oavsett ekonomisk bakgrund. I förslaget planeras en skatepark och centralt i området ett aktivitetstorg med funktioner som främjar samvaro, spel, träning, lek och rörelse. Denna aktiva utemiljö är avgiftsfri och är också ett komplement till de barn och ungdomar som inte identifierar sig med klassiska sporter.

MEDVERKANDE KOMPETENSER

Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: Planarkitekter, landskapsarkitekt, va-ingenjörer, trafikingenjörer, trafikstrateg, mark- och exploateringsingenjör, kollektivtrafiksamordnare, kommunekolog, bygglovhandläggare, projektledare, renhållningsingenjör, byggprojektledare, trädgårdsingenjör och stadsarkitekt.

Följande konsulter har medverkat i planarbetet: Trafikingenjörer Norconsult, planarkitekt och husarkitekt AL Studio och landskapsarkitekter Tengbom.

På uppdrag av Kungälv kommun

Verksamhetschef Planering och myndighet
Fredric Arpfjord

Planarkitekt
Sara Ekelund



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2021/1047
2023-06-08

Granskningsutlåtande

Detaljplan för besöksanläggningar m.m.

ARENAOMRÅDET VID YTTERN,

ROLLSBO 1:32 M.FL.

i Rollsbo, Kungälvs kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE	3
SAMMANFATTNING	3
INKOMNA SYNPUNKTER	5
STATLIGA MYNDIGHETER	5
1. LÄNSSTYRELSEN (2023-03-28)	5
2. LANTMÄTERIET (2023-03-14)	8
3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2023-03-21)	8
4. TRAFIKVERKET (2023-03-08)	9
5. SKOGSSTYRELSEN (2023-03-27)	9
STATLIGA BOLAG	9
6. VATTENFALL, 2023-03-15	9
7. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2023-03-03)	9
REGIONALA ORGAN	9
8. VÄSTTRAFIK (2023-02-27)	9
9. POLISEN (2023-03-01)	10
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	10
10. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2023-04-24)	10
SAKÄGARE	11
11. FASTIGHETSÄGARE 1, YTTERBY IS (2023-03-14)	11
12. FASTIGHETSÄGARE 2, TEGA 1:2 (2023-03-27)	12
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER	13
13. PRIVATPERSON 1 (2023-03-07)	13
14. PRIVATPERSON 2 (2023-03-08)	14
15. PRIVATPERSON 3 (2023-03-10)	14
16. PRIVATPERSON 4 (2023-03-14)	14
17. PRIVATPERSON 5 (2023-03-22)	15
18. PRIVATPERSON 6 (2023-03-25)	15
19. PRIVATPERSON 7 (2023-03-26)	16
20. PRIVATPERSON 8 (2023-03-27)	16
21. PRIVATPERSON 9 (2023-03-24)	17
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	19

INLEDNING

GRANSKNINGENS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Arenaområdet vid Yttern har varit utställt på granskning under perioden 23 februari 2023 till 27 mars 2023. Granskningshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under granskningstiden hos kundcentret i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Kungörelse om granskning har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälv-Posten och Göteborgs-Posten.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget var utställt på samråd under perioden 7 april 2022 till 6 maj 2022. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos kundcentret i Stadshuset, på Mimers hus samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd anslags på kommunens officiella anslagstavla och annonserades i Kungälv-Posten och Göteborgs-Posten. I Stadshuset hölls öppet hus för allmänheten 25 april 2022.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING

Under granskningstiden har 21 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har tio skrivelser inkommit. Från sakägare har två skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har noll skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har nio 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 KS2021/1047.

Sammanfattningsvis har de synpunkter som inkommit från privatpersoner främst handlat om parkering och tillkommande trafikflöden. Från fastighetsägare har synpunkter kring befintliga parkeringsplatser inkommit samt detaljplanens påverkan på vattenflödena i Kyrkebäcken och negativ påverkan på fastigheterna nedströms arenaområdet. Statliga myndigheter har de flesta inget att erinra men de som väl framfört synpunkter har bemötts genom justering av planhandlingarna.

Länsstyrelsen har lämnat synpunkter för två överprövningsgrunder, miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvattendammarnas stabilitet vilket också SGI hade synpunkter på.

Inför antagandet har kommunen kompletterat dagvattenutredningen och PM för bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/Ytterbybäcken och Nordre älv. Den geotekniska utredningen som behandlar dagvattendammarnas stabilitet och den bergtekniska utredningen har också justerats.

Egenskapsbestämmelser som reglerar skydd mot översvämning vid skyfall har justerats på plankartan och avsnitt i planbeskrivningen rörande *risk, bebyggelse, geoteknik, miljö kvalitetsnormer, trafik* samt *fornlämningar* har justerats.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

I tabellerna nedan framgår vilka synpunkter som ej tillgodosetts. Alla frågor kan och får inte regleras i en detaljplan, till exempel parkeringsavgifter, hastighet på vägar och

Granskningsutlåtande
Kungälv kommun
Ärende: KS2021/1047

energianvändning. Synpunkter på dessa och liknande frågor som inte kan regleras i detaljplan framgår därför inte under synpunkt som ej tillgodosetts.

GRANSKNINGSYTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT FRÅN GRANSKNINGEN SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	
2. Lantmäteriet	X		
3. SGI		X	
4. Trafikverket	X		
5. Skogsstyrelsen	X		
6. Vattenfall	X		
7. Skanova		X	Eventuell flytt av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering ska bekostas av den part som initierar åtgärden.
8. Västtrafik		X	
9. Polisen		X	
10. Miljö- och byggnadsnämnden		X	Det är fortfarande oklart om miljökvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.
11. Fastighetsägare 1		X	
12. Fastighetsägare 2		X	En analys för hela Kyrkebäcken måste göras för att få en nulägesbild av bäckens status. Våra problem med återkommande översvämningar och erosion flera gånger om året belyses inte i skyfallsutredningen. Plankartan bör justeras så att bestämmelser som reglerar dagvattenhantering på kvartersmark preciseras och anger den kvantitet som ska fördröjas.
13. Privatperson 1		X	Behåll parkeringen vid Yttern i sin nuvarande utformning som den är och lägg parkområdet mellan Marstrandsvägen och befintlig parkering.
14. Privatperson 2	X		
15. Privatperson 3	X		
16. Privatperson 4		X	Behov av planskild korsning för oskyddade trafikanter vid väg 168.
17. Privatperson 5	X		
18. Privatperson 6		X	Ej lämpligt att anta detaljplanen. Den trafikutredning som gjorts är inte tillräcklig. En trafikanalys behöver göras med förutsättningen att Karebylänken inte är byggd.
19. Privatperson 7	X		
20. Privatperson 8		X	Marstrandsvägen ska inte kommunaliseras utan vara i Trafikverkets regi. Ingen ny utfart/infart behövs till arenaområdet. Hållplatsen vid Rollsbokrysset ska inte behöva byggas om.

Granskningsutlåtande
Kungälv kommun
Ärende: KS2021/1047

21. Privatperson 9	X	Ej lämpligt att anta planen utan den kan behöva omarbetas och/eller så måste genomförandetiden anpassas så att byggstart av trafikallstrande anläggningar inte sker förrän tidigast då Karebylänken börjar byggas.
--------------------	---	--

SAMRÅDSYTTRANDE FRÅN	SYNPUNKT FRÅN SAMRÅDET SOM EJ TILLGODOSETTS
Miljö- och byggnadsnämnden (samrådsredogörelsen)	Ytterligare utredningar av trafikbuller och buller inom planområdet ska göras. Bullerskydd ska uppföras vid parken inom den del där skatepark planeras. Hela fotbollsområdet bör tas med i planområdet.
Fastighetsägare Cylindern 1 och 3 (samrådsredogörelsen)	Marken som är planlagd för NATUR i planområdets nordvästra hörn vid Truckgatan bör minskas för att möjliggöra passage för gående längs med berget.
Fastighetsägare Kastellegården 1:277 (samrådsredogörelsen)	Befintlig parkering vid fotbollen ska behållas i sin nuvarande utformning.
Privatperson 2 (samrådsredogörelsen)	Kommunen bör undersöka fladdermusfaunan då det finns ett stort parti med sälj och fuktig mark i den södra delen av avgränsningen som troligtvis kan vara jaktbiotop åt brunlångöra.

INKOMNA SYNPUNKTER

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2023-03-28)

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 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
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- 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

Länsstyrelsen befarar däremot att det finns risk för att planen kan leda till att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämpligt med hänsyn till risken för erosion.

Dessa frågor behöver hanteras enligt nedanstående för att länsstyrelsen inte ska ta in planen för prövning.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

I Länsstyrelsens samrådsyttrande lyftes att resonemanget avseende påverkan på miljökvalitetsnormer för Nordre älv behövde vara tydligare kopplat till recipientens miljökvalitetsnormer. Detta har delvis genomförts men det finns fortfarande föroreningar, tex fosfor, som är utpekade i VISS som en förorening som kan påverka statusen för Nordre älv som tillåts öka efter exploateringen. Länsstyrelsen behöver därför en tydligare motivering, kopplat till gällande miljökvalitetsnormer, till varför det är acceptabelt att de föroreningar som ökar tillåts öka. Att främsta delen av föroreningarna kommer från andra platser är inte helt relevant då det är den aktuella planens påverkan som bedöms. Planen är del av den kumulativa påverkan som sker på vattenförekomsten från urban markanvändning.

Kommentar: I granskningsversionen av dagvattenutredningen gjordes renings- och föroreningsberäkningar för den yta som utgör planområdet. Inför antagandet av detaljplanen har renings- och föroreningsberäkningarna reviderats och man har i de reviderade beräkningarna utökat beräkningsområdet till att omfatta även uppströms liggande avrinningsområden. Planerade åtgärder för uppströmsområdena görs främst för att utjämna flöden och säkra detaljplaneområdet vid skyfall. Dock har dessa utjämningsåtgärder en inte försumlig renade effekt.

De reviderade beräkningarna visar att den sammantagna reningseffekten är mycket god. Samtliga föroreningshalter minskar väsentligt efter exploateringen och möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer (MKN) bedöms inte äventyras på grund av detaljplanen.

PM för Bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken har också reviderats angående föreslagna dagvattenhantering och planens påverkan på recipienten.

Stabilitet

PM: Geoteknik gör bedömningen att kvicklera bara förekommer vid damm A. Vad vi kan se har endast två borrhull på hela området undersökts med avseende på sensitivitet (kvikclera) och i båda punkterna har kvicklera påträffats. SGI bedömer att underlaget inte är tillräckligt omfattande för att kunna utesluta förekomst av kvicklera även vid de andra dammarna. Se SGI:s yttrande, daterat 2023-03-20.

Kommentar: Efter granskningen har PM Geoteknik uppdaterats vad gäller stabilitetsberäkningar och kartering av erosionsförhållanden. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden är tillfredställande för samtliga dagvattendammarna även om det skulle förekomma kvicklera på platsen där dammarna ska byggas.

Eftersom stabilitetsberäkningarna visar på godkänd säkerhetsfaktor även i kvickleraförhållanden bedömer kommunen att inga ytterligare provtagningar är nödvändiga i detaljplaneskedet.

Om geometrin för dagvattendammarna skulle förändras vid detaljprojekteringen så rekommenderas det dock att göra kompletterande provtagningar för att kartera förekomsten av kvicklera.

Stabilitetsberäkningarna visar att stabiliteten mot blivande dagvattendammarna är känsliga och dammarna ska därför skyddas mot erosion.

SYNPUNKTER PÅ GRANSKNINGSHANDLINGEN

Risk för översvämning, Skyfall

Skyfallsutredningen samt planbeskrivningen beskriver på ett genomarbetat sätt konsekvenserna vid ett skyfall och kommunen har kompletterat planhandlingarna med föreslagna åtgärder från skyfallsutredningen. Föreslagna åtgärder såsom lägsta nivå för färdigt golv, markens lutning och fördörjningsytor finns säkerställda i plankarta, vilket är bra.

Kommentar: Noteras.

Risk för olyckor

Kommunen har hanterat riskerna inom planområdet på ett genomarbetat sätt. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats efter de synpunkter som Länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet vad gäller entréer och stadigvarande vistelse, vilket är positivt. Kommunen skriver i planbeskrivningen att nödstopp av ventilationssystem för teknikutrymmen med giftiga gaser hanteras i bygglovsskedet, vilket är en godtagbar lösning. I samrådsskedet lämnade Länsstyrelsen en synpunkt om skyddsavstånd på 50 m mellan teknikutrymme för ammoniak och klorhantering till känslig bebyggelse. Kommunen skriver i planbeskrivningen att vid placering och utformning av teknikutrymmen för ammoniak och klor är avstånd till eventuella övernattningslokaler och lokaler där många människor vistas en faktor att beakta. För att öka tydligheten kan kommunen komplettera med att detta avstånd bör vara minst 50 m.

Kommentar: I planbeskrivningen har information lagts till om att det ska vara minst 50 meter mellan teknikutrymme för ammoniak och klor och luftintag och huvudentréer.

Markföroreningar

Inga föroreningar hade påträffats över MKM (aktuell markanvändning). I planbeskrivningen anger kommunen att den kommunala miljömyndigheten ska underrättas om föroreningar påträffats vid undersökningar. Därav anser Länsstyrelsen har kommunen har hanterat frågan tillräckligt.

Kommentar: Noteras.

SYNPUNKTER ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Artskydd

Planbeskrivningen innehåller nu de uppgifter som behövs för att bedöma om detaljplanen möter hinder av artskyddsbestämmelser eller inte. Länsstyrelsen bedömer att de försiktighetsmått som redovisas i planhandlingarna är tillräckliga för att skyddade arter inte ska påverkas på ett otillåtet sätt.

Kommentar: Noteras.

Markavvattning

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

Kommentar: Noteras.

Vattenverksamhet

Vid pålning och schaktning kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11

kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Kommentar: Noteras.

2. LANTMÄTERIET (2023-03-14)

Lantmäteriet har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Kommentar: Noteras.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2023-03-21)

SGI har tidigare yttrat sig i samrådsskedet 2022-04-28 dnr 5.2-2204-0333 och hade då synpunkten att stabiliteten för planerade dagvattendammar behövde klargöras.

Geoteknik

PM: Geoteknik [5] gör bedömningen att kvicklera bara förekommer vid damm A. Vad vi kan se har endast två borrhull på hela området undersökts med avseende på sensitivitet (kvikclera) och i båda punkterna har kvicklera påträffats. SGI bedömer att underlaget inte är tillräckligt omfattande för att kunna utesluta förekomst av kvicklera även vid de andra dammarna. Enligt vår bedömning bör följaktligen kravet på säkerhetsfaktor för kvicklera ($F_{EN} > 1,1$) gälla för samtliga sektioner.

SGI gör bedömningen att det inte är lämpligt att redan i planskedet ha så små marginaler att man behöver ta hänsyn till tredimensionella effekter för att räkna hem en permanent slänt när det förekommer kvicklera.

Kommentar: Efter granskningen har PM Geoteknik uppdaterats vad gäller stabilitetsberäkningar och kartering av erosionsförhållanden. Utredningen visar att stabilitetsförhållanden är tillfredställande för samtliga dagvattendammar även om det skulle förekomma kvicklera på platsen där dammarna ska byggas.

Eftersom stabilitetsberäkningarna visar på godkänd säkerhetsfaktor även i kvickleraförhållanden bedömer kommunen att inga ytterligare provtagningar är nödvändiga i detaljplaneskedet.

Om geometrin för dagvattendammar skulle förändras vid detaljprojekteringen så rekommenderas det dock att göra kompletterande provtagningar för att kartera förekomsten av kvicklera.

Stabilitetsberäkningarna visar att stabiliteten mot blivande dagvattendammar är känsliga och dammarna ska därför skyddas mot erosion.

Bergteknik

I bergteknisk undersökning, underlag [6] bedöms risken för ras som låg. SGI gör ingen annan bedömning. I samma underlag framhålls även följande:

"I enlighet med vad som regleras i detaljplanen ska en bergsakkunnig involveras för en bergteknisk bedömning gällande exempelvis stabilitetshöjande åtgärder och dimensionerande grundtryck om sprängningsarbeten, bergschaktning eller avtäckning av bergöveryta utförs."

Vad SGI kan se finns det ingen reglering av detta i planen. SGI vill lyfta frågan hur så kan ske och även lägga till att den aktuella bedömningen av bergteknisk sakkunnig bör inkludera

behoven av framtida underhåll av befintliga och konstruerade bergslänter, så att dessa kan hållas långsiktigt stabila.

Kommentar: PM bergteknik har reviderats och förtydligats kring när en bergsakkunnig ska involveras. Inga ytterligare regleringar i plankartan bedöms som nödvändiga.

4. TRAFIKVERKET (2023-03-08)

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och hade då en del synpunkter på planförslaget. Kommunen har i samrådsredogörelsen bemött synpunkterna och Trafikverket har inget mer att erinra i ärendet. Trafikverket och Kungälv kommun har en pågående avtalsprocess om övertagande av väg 168.

Kommentar: Noteras.

5. SKOGSSTYRELSEN (2023-03-27)

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

Kommentar: Noteras.

STATLIGA BOLAG

6. VATTENFALL, 2023-03-15

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

7. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2023-03-03)

I kommentar till Skanovas remissvar under samrådsskedet anges att Skanova har ledningar inom planområdet utan avtal. Skanova anser att detta är en felaktig uppgift. Befintliga anläggningar inom planområdet omfattas av Skanovas markavtal med Kungälv Kommun.

Skanova vidhåller också att eventuell undanflytt av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering skall bekostas av den part som initierar åtgärden.

Kommentar: Planbeskrivningen har redigerats med korrekta uppgifter angående avtal. I det fall det blir aktuellt att flytta ledningar kommer kommunen komma överens med Skanova gällande kostnaderna för ledningsflytt.

REGIONALA ORGAN

8. VÄSTTRAFIK (2023-02-27)

Västtrafik har tagit del av granskningshandlingen för ovanstående detaljplan. Utöver redan inspelade generella kommentarer vad gäller parkeringstal samt gång och cykelkopplingar, så har vi en specifik kommentar vad gäller hållplatsläge Truckgatan. Västtrafik önskar att läget i norrgående riktning (blåmarkerat nedan) märks ut tydligare i illustrationskartan. Vid en första anblick ser det endast ut som att det blir ett läge i södergående riktning.

Kommentar: Noteras. Utrymmet för busshållplats är säkerställt i plankartan. Busshållplatsen har förtydligats i illustrationsplanen. Illustrationsplanen är ett förslag på utformning och är inte juridiskt bindande.

9. POLISEN (2023-03-01)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale ser det som mycket intressant med ett arenaområde i kommunen. Behovet av en sådan här samlad idrottsanläggning är stort då kommunen har många föreningar med stora ungdoms- och elitverksamheter.

Vad som däremot oroar lokalpolisområdet är att detta område kommer att besökas av väldigt många utövare och vid vissa elitarrangemang kommer publiktillströmningen att vara mycket stor. När det då gäller parkering av fordon och bussar känns det som området inte är dimensionerat för detta.

Även tillfarts – och frånfartsvägar för området känns klart undermåliga. Arenaområdets tänkta placering är i ett redan mycket hårt trafikerat område där trafikstockningar i nuläget är ofta förekommande. Detta kommer att föra med sig ännu större trafikproblem med stor risk för olyckor.

En del ungdomar, och även vuxna, kommer säkerligen att ta sig till området gåendes eller med cykel men den stora massan kommer förmodligen att använda sig av motorfordon av något slag. Så vägnätet runt arenaområdet måste ses över. Som det ser ut i nuläget kan man inte förvänta sig att Marstrandsvägen och Rollsbokrysset kan svälja den ökade trafiken till det tänkta arenaområdet.

Kommentar: Kommunen har tagit fram en parkeringsutredning och bedömer att parkeringsbehovet är säkerställt med de parkeringsanläggningar som planeras.

Bussar kan parkera längs lokalgatan norr om fotbollsplanerna och bilar kan parkera inom anläggningar vid Truckgatan och Marstrandsvägen. Vid större evenemang skulle bussar också kunna parkera på kvartersmarksytan/torgbildningen för gemensamma behov (bl.a. kommunikationer), mellan byggnaderna/hallarna för besöksanlägg centrumändamål, eller på andra platser i Rollsbo där kommunen har en dialog med markägarna om att upprätta avtal.

Ny infart från Marstrandsvägen syftar till att avlasta Rollsbokrysset och fördela trafiken inom området. En trafiksimulering av hur Rollsbokrysset, planerad ny utfart och ytterligare två andra korsningar längs Marstrandsvägen påverkar varandra, har utförts. Resultatet har varit dimensionerande för utformningen av befintliga och tillkommande korsningar inom planområdet. Utrymmet för korsningarna är säkerställt i plankartan.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

10. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2023-04-24)

Miljöenheten

Det finns en dagvattenutredning med en beräkning på att det behöver anläggas ca 3700 m³ fördröjning av dagvatten på allmän platsmark och på kvartersmark i den föreslagna detaljplanen. Placeringen av det föreslagna, 10,5 ha stora, detaljplaneområdet i en lågpunkt gör att det står i konflikt med nuvarande vattenavledning. För att göra marken lämplig för bebyggelse behöver exploatören ta höjd för att ta hand om allt vatten som rinner till området. Miljöenheten bedömer utsläpp av dagvatten från området som anmälningspliktig. Det är anmälningsplikt att gräva i förorenad mark och vid misstanke om förorening ska den provtas.

Kommentar: Noteras. En dagvattenutredning har tagits fram som bland annat har utrett hur vatten från avrinningsområdet ska tas om hand. Ytor för dagvattenhantering har säkerställts i plankartan. Information om anmälningsplikt kopplad till grävning i förorenad mark finns i planbeskrivningens genomförandefrågor.

Det är fortfarande oklart om miljö kvalitetsnormer för luft klaras i planområdet som ligger i anslutning till industriområdet samt väg 168.

Då föreslaget nytt EU-direktiv för luftkvalitet gällande gränsvärde per kalenderår för kvävedioxid (NO₂) troligen sänks från 40 µg/m³/år till 20 µg/m³/år från år 2030 kan miljö kvalitetsnormen för NO₂ inom en snar framtid komma att överskridas inom hela planområdet.

Kommentar: Detaljplanen bedöms inte bidra till överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Detaljplanen tar ställning till de nu gällande riktvärden och kan inte ta höjd för föreslagna direktiv.

Det bör i planarbetet vara utrett vilka framtida bullernivåer som kommer finnas inom planområdet så att tekniska avvägningar vid exploatering kan göras utifrån rätt bedömningsunderlag.

Kommentar: Den övergripande bullerkartering som gjordes för centralorten 2020 bedöms utgöra ett tillräckligt bra underlag för redovisning av bullernivåerna inom planområdet.

För de verksamheter som planeras inom planområdet saknas det bullerriktvärden vid fasad. I plankartan finns dock bestämmelser om att området vid vägen inte ska uppmuntra till lek och aktivitet samt att hotell och verksamhet inte ska placeras närmare än 50 m från Marstrandsvägen. Dessa bestämmelser infördes med anledning av riskerna vid Marstrandsvägen men är också positiva ur ett bullerperspektiv.

Detaljplanen kan komma att ha stor påverkan på naturliv så som insekter, fladdermöss och fåglar genom ljusanordningar och skyltar och frågan har inte utretts i tillräcklig omfattning och behöver lyftas. Plankartan saknar tekniska skydds krav för ljus och belysning som borde vara möjliga.

Kommentar: Den tänkbara påverkan på fåglar, insekter och eventuella fladdermöss bedöms vara ringa. Ljusanordningar som på ett betydande sätt kan ha inverkan på omgivningen kräver bygglov och ljusanordningens lämplighet beaktas därför i bygglovs skedet.

Bygglovsenheten

Bygglovsenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglovsenheten anser inte att det finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL.

Kommentar: Noteras.

SAKÄGARE

11. FASTIGHETSÄGARE 1, YTTERBY IS (2023-03-14)

Vi har läst Norconsults Parkeringsutredning. Den baseras till dels på felaktiga förutsättningar.....

- Till skillnad från vad man tycks tro är fotboll numera (för alla åldrar) en året runt-sport. Därmed bortfaller argumentet om samnyttjande med andra idrotter

- YIS verksamhet omfattar vad vi kallar All Stars, en verksamhet för funktionsvarierade, där behovet av närparkering är konstant och stort.
- YIS "knatteverksamhet" i form av fotbollslek samlar idag allt större grupper – samtliga är beroende av medföljande föräldrar och därmed parkering
- YIS Fotbollsskola från 6 år drar till sig inemot 100 nybörjare av båda könen, ofta med föräldrar som transportörer/medföljare
- Jämförelserna med Skarpe Nord och Kongevi är inte rätt – det finns fler närliggande möjligheter, vid gamla simbadet och vid Kungälv sjukhus
- Har någon funderat på vad kommande konstgräs på A-plan medför i form av ökad användning – från 12 timmar per vecka till obegränsat! Föreningen har förutom seniorlag herr och dam 23 ungdomslag med 20-60 spelare per grupp – många spelare bor inte på gång/cykelavstånd från Yttern
- Var går man in med buss??

Kommentar: Dialog mellan kommunen och Ytterby IS har skett under granskningstiden och frågorna har besvarats under ett dialogmöte.

12. FASTIGHETSÄGARE 2, TEGA 1:2 (2023-03-27)

Undertecknade fastighetsägare har tidigare yttrat oss i samrådsskedet. Synpunkterna i det yttrandet kvarstår och vi vill bara understryka nedanstående punkter:

1. Vi ser med förvåning 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 jämföras med övriga privata sakägare i fortsatt planarbete.

Kommentar: Detta yttrande har nu kategoriserats som fastighetsägare i granskningsutlåtandet. Ni kommer även framöver få utskick med information vid antagandet av detaljplanen.

2. I kontakter med kommunens handläggare har vi fått klart för oss att länsstyrelsen delar vår syn att en analys av hela Kyrkbäcken måste göras för att få en nulägesbild av bäckens status och säkerställa att föreslagna dagvattenåtgärder ger tillräcklig och önskad effekt. Den skyfallsutredning som tillkommit i granskningshandlingarna tittar dock bara på effekterna av ett extremt 100-årsregn. Våra problem med återkommande översvämningar och erosion flera gånger om året belyses inte.

Kommentar: I skyfallsutredningen för detaljplanen har man tittat på planförslaget och dess påverkan på Kyrkebäcken. Flera fördröjningsdammar och andra dagvatten- och skyfallslösningar föreslås lokalt vid arenaområdet för att inte öka föroreningar eller flödet nedströms i Kyrkebäcken. Utredningarna visar att den aktuella detaljplanen för arenaområdet inte försämrar statusen i bäcken jämfört med idag.

Kommunen får fortsätta arbetet med att ta ett helhetsgrepp kring den befintliga situationen vid Kyrkebäcken och utreda om ytterligare åtgärder behövs. Detta arbete får dock ske utanför denna detaljplan.

3. Vi vill också betona att de dagvattenåtgärder med fördröjning mm som föreslås i detaljplanen verkligen kommer till utförande. Fördröjningsmängderna måste t ex. preciseras i

n3 som nu bara har en allmän bestämmelse om fördröjning utan att kvantifieras. Endast en yta för lek och aktivitet har getts en preciserad bestämmelse n5.

Kommentar: De volymer som behöver fördröjas inom respektive område återfinns i dagvattenutredningen och skyfallsutredningen och är i linje med kommunens dagvattenpolicy. Kommunen kommer också att teckna avtal med framtida exploatörer kring de volymer som ska fördröjas inom respektive område.

4. I övrigt hänvisar vi som sagt till våra synpunkter i samrådsyttrandet.

Kommentar: Noteras.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

13. PRIVATPERSON 1 (2023-03-07)

Gällande det planerade arbetet runt Yttern och dess parkeringar.

Min undran är varför befintliga parkeringar skall försvinna från Yttern, det är en utmärkt parkeringsyta som ligger i direkt anslutning till Yttern där det parkerar samt körs 100-tals barn och ungdomar varje dag till deras aktiviteter. Under vardagskvällar är parkeringen under säsong.

Kan inte se anledning till att ta bort denna parkering som är fullt fungerande för att placera parkering längre från Ytterns närhet? Det är barn från 6-årsåldern som är beroende av att bli körda till träningar av sina föräldrar, alla bor inte i närheten av Yttern, och då är det nödvändigt med stora parkeringsmöjligheter i direkt anslutning till Ytterns område.

Det parkområde som planeras där kan placeras på annan yta närmare Marstrandsvägen där det är sämre mark och mer kostsamt att anlägga parkering, behåll parkeringen som den är, ingen kostnad för att anlägga ny parkering och lägg parkområdet närmare Marstrandsvägen, billigare att anlägga parkområde på den ytan då det inte behöva samma underarbete för parkområde som för parkering.

Att ta bort en befintlig fullt fungerande och nödvändig parkering och anlägga ett parkområde för att sedan flytta parkeringen närmare Marstrandsvägen är ett stort slöseri med våra skattepengar framför allt men skulle vara förödande för Ytterns verksamhet då det skulle behöva mer parkeringsplatser som det är idag.

Behåll parkeringen som den är och lägg parkområdet mellan Marstrandsvägen och befintlig parkering, bättre för Ytterby IS men framförallt rejält minskade kostnader för oss skattebetalare.

Kommentar: Den befintliga parkeringen vid Yttern ligger delvis utanför planområdet. Sydost om fotbollsplanerna planeras en vändslinga fram till Ytterns anläggningar som kan användas för leveranser och för att hämta och lämna barn och unga. I vändslingen finns det möjlighet att anordna ca 10–15 parkeringar beroende på utformning. Ytan som planläggs för PARK behövs för fördröjning av dagvatten och skyfall inom planområdet.

Vid Marstrandsvägen skulle parken dessutom vara mer bullerstörd och avskild från andra verksamheter inom området vilket gör den mindre användbar. Genom att placera så stor del av parkeringar som möjligt i arenaområdets ytterområde skapas trevligare och säkrare miljö för oskyddade trafikanter.

14. PRIVATPERSON 2 (2023-03-08)

Har studerat kartan över arenaområdet Yttern och funderade över parkeringshuset, hur många parkeringsplatser kommer det att innehålla? När man ser historiskt när det gäller parkeringsplatser så räcker de aldrig till när det är arrangemang.

Kommentar: Parkeringshuset vid Truckgatan kan inrymma ca 350 till 435 platser beroende på hur stor del av byggnaden som används för parkering respektive kontor.

För att täcka behovet vid större event på olika arenor samtidigt kan avtal eventuellt slutas med närliggande verksamheter i Rollsbo vars parkeringsplatser står lediga kvällar och helger. Om området kring arenan i framtiden förtätas och behov av ytterligare parkeringsplatser skulle uppstå finns det även möjlighet att bygga ett parkeringshus (med upp till ca 270 platser) på markparkeringen vid Marstrandsvägen. Parkeringsplatser i detta parkeringshus skulle då kunna hyras ut till verksamheter eller bostäder i området som är i behov av parkering. Totalt möjliggörs ca 430 till 720 platser i planerade parkeringsanläggningar inom området.

15. PRIVATPERSON 3 (2023-03-10)

Superhärligt med ny arena och bra val av plats.

Jag som mamma till en liten kille i rullstol vill påpeka vikten av att tänka på dessa personer lite extra.

Flertalet gånger läggs det till i efterhand, det blir onödiga ramper och ofta inte så välplanerat (bla grillplatsen kotten). Då Oasen varit under all kritik för barn med funktionsvariation har vi istället besökt Stenungssund.

Även när det byggs lekplatser i vår kommun utesluter man barn med bla. rullstol. Se både Hällerbergsgatan (träflis som är omöjlig att rulla på) samt Nordtag med höga kanter. Där är Alingsås exemplarisk, en park vi besöker så ofta vi kan.

Men åter till arenan.

Jag hade blivit så otroligt glad om ni jobbar mer med "funkisögon" Detta är en grupp som redan utsätts för utanförskap i så många lägen. En idé är att ta in Anders från Gil i planeringen.

Kommentar: Din synpunkt förs vidare till enheten för trafik, gata, park samt fastighetsenheten som är huvudansvariga för projektering av byggnader och allmän plats. Tillgänglighetsanpassning kommer beaktas i projekteringen av byggnaderna och leva upp till dagens tillgänglighetskrav. Lekplatser och andra gemensamma ytor kommer utföras med extra hänsyn till barn och unga med funktionsvariation.

16. PRIVATPERSON 4 (2023-03-14)

Skall ni nu bygga arenabygget behöver ni sära på 20 000 bilar/dygn och de oskyddade trafikanterna! Utnyttja Enekullsvägen och ett av areanahusen när ni tar fram denna lösning enligt mitt förslag! På Enekullssidan blir det knappt några ramper om ni lägger den rätt! Tacksam om ni gör det rätt nu!!!

Kommentar: Planerad trafikutformning vid Rollsbokrysset kommer innebära en viss förbättrad tillgänglighet för oskyddade trafikanter vid korsningen.

En planskild passage i form av port under eller bro över vägen kan bli aktuellt i framtiden för att öka trafiksäkerheten, korta restiden och minska barriäreffekten för oskyddade

trafikanter som ska passera Marstrandsvägen. Planen förhindrar inte att en sådan koppling över eller under vägen byggs i framtiden.

17. PRIVATPERSON 5 (2023-03-22)

Varför inte placera området vid Munkegårde istället? Mellan Munkegårdeskolan och vägen till ÅVC finns ett stort område, mestadels sankmark, som inte utnyttjas. Ni ska bygga en ny kastplan för friidrotten i ena änden, men arenaområdet hade passat bra på resten av ytan. Då behöver kommunen inte köpa mark och man slipper också de arkeologiska utgrävningar som behövs i det område som nu är föreslaget. Det borde bli en stor besparing för kommunen. Det finns säkert fler liknande ytor som kommunen redan äger, försök att lägga området på en sådan plats istället.

Försök att bygga trevligt och inbjudande! Mimershallen är en grå koloss som inte alls speglar innehållet. Titta på hallen i Kungsbacka, i grönt trä, mycket trevligare! Stora sporthallar är svåra att göra fina men klä in med trä och några olika pigga färger så blir helhetsintrycket ett helt annat än kolosser med gråa plattor.

Träd och lite park med blommor mellan hallarna ger också ett fint intryck.

Långt ifrån alla åker kommunalt i och med den dåliga busstrafiken i kommunen. Bra möjligheter för att på ett enkelt och trafiksäkert sätt lätt släppa av och hämta upp ungdomar är därför efterfrågat. Och såklart en stor cykelparkering med tak.

En hall som är avsedd för gymnastik är också efterfrågad, idag är det ett väldigt släpande fram och tillbaka med redskap för ledarna och jobbigt för gymnasterna att behöva åka till andra kommuner för att träna i och med att rätt utrustning inte finns i någon av hallarna i kommunen.

Kommentar: Aktuellt planområdet ligger nära centrala Kungälv och Ytterby och i anslutning till befintliga kommunikationer. Kommunen äger ca 90% av marken inom aktuellt planområdet. Framtagandet av en detaljplan i Munkegårde kräver också framtagande av arkeologiska undersökningar, geoteknisk utredning, dagvattenutredning med mera. Planarbetet på aktuell plats har redan utretts och anses vara en lämplig plats för ändamålet.

Hallarna kommer att byggas så att föreningarna kan nyttja dessa på bästa sätt och syftet med detaljplanen är även att utomhusmiljön ska bidra till att området blir en levande miljö med plats för cykelparkering, socialt umgänge, lek och aktivitet med mera.

18. PRIVATPERSON 6 (2023-03-25)

Trafiken i och förbi Rollsbo vid arenaområdet är redan idag ansträngd vissa tider under dygnet. Belastningen ökar, bland annat på grund av det stora antalet nybyggnationer i Ytterby, Kärna och Tjuvkil. För att minska påverkan är en politisk förhoppning att öka det kollektiva resandet, men med stora volymer nyinflyttade kan trafiken öka i absoluta tal även om den relativa andelen resenärer i kollektivtrafiken samtidigt ökar. Därmed kvarstår problemet med en ansträngd trafiksituation.

De planerade byggnationerna i arenaområdet kommer att ytterligare öka trafiken och margineffekterna är sannolikt exponentiella. En ansträngd trafiksituation vid och förbi Yttern påverkar både verksamheter och enskilda, framför allt i området från Rollsbo ut mot kusten men också in mot Kungälv och E6:an.

Troligt är att trycket från trafiken ger effekter på alla alternativa vägar, såsom Kastlegårdsvägen, Enekullsvägen och Kornhalls färja. I förlängningen är en möjlig utveckling att attraktionen i påverkade områden minskar; verksamheter väljer annan lokalisering och privatpersoner annan bosättning.

Den trafikutredning som gjorts förutsätter att Kareby-Ekelövlänken är byggd. Jag anser att det även ska göras en analys med förutsättningen att länken INTE är byggd. Exempelvis en försening av länken, där infrastrukturen riskerar att hamna i obalans med byggnationen i arenaområdet, kan få stora konsekvenser. Ett sådant scenario behöver processen ta höjd för, eller åtminstone ha i åtanke. Den trafikutredning som gjorts är inte tillräcklig för att anta detaljplanen.

Kommentar: Utifrån den trafikutredning och trafiksimulering som har tagits fram är bedömningen att föreslagen trafikutformning vid arenaområdet leder till bibehållen framkomlighet på Marstrandsvägen. En planskild passage i form av port under eller bro över vägen kan bli aktuellt i framtiden för att öka framkomligheten över Marstrandsvägen för gående och cyklister.

Kommunens bedömning är att Ekelöv-Karebylänken behövs för att skapa bra framkomlighet i trafiksystemet generellt sett, oavsett utbyggnad av arenaområdet eller inte.

19. PRIVATPERSON 7 (2023-03-26)

Friidrottsklubben i kommunen saknar ändamålsenlig träningslokal för inomhusträning. Under den förhållandevis långa säsong när träning sker inomhus sker träning i vanlig gymnastiksal. En vanlig gymnastiksal saknar möjlighet för realistisk träning av majoriteten av de grenar som utövas inom friidrott. För att kunna träna på ett ändamålsenligt sätt behöver träning idag ske i andra kommuners inomhusarenor. Detta medför många långa, regelbundna och onödiga transporter. När klubben arrangerar tävlingar inomhus behöver detta också äga rum i andra kommuners inomhusarenor.

Förutsättningarna för utomhusträning är inte heller optimal då de grenar som benämns som kastgrenar inte kan utföras på samma ställe som övriga grenar. Det hade varit att föredra att kunna utöva alla grenar på samma område. Det hade både underlättat för träningar men framförallt när det ska arrangeras tävlingar.

När det nu planeras ett område som ska ha träning och fysisk aktivitet i fokus, ifrågasätter jag varför det inte är tänkt att byggas någon inomhushall anpassad för friidrottens grenar? När det byggs flera nya fotbollsplaner i arenaområdet, kommer då fotbollsplanen i Kongevi kunna göras om till en plan för kastgrenar?

Kommentar: I arenaområdet finns det inte plats för alla idrotters behov av utomhusytor. Kommunen kommer därför behålla befintliga anläggningar för till exempel fotboll, friidrott och utomhusbad.

I dialog med Kongehälla AIK planerar nu kommunen att under 2023 bygga en ny kastplan (för kulstötning, spjut och diskus med mera) i närheten av Munkegårdeskolan. Den befintliga kastplanen Skälebräckeplanen i Kungälv kommer därmed att tas bort och ett nytt äldreboende ska i stället byggas på platsen. För inomhusträningen har Kongehälla AIK och kommunen en fortsatt dialog kring en bra lösning.

20. PRIVATPERSON 8 (2023-03-27)

Plats måste finnas för två körfält åt varje håll på väg 168 mellan Ytterbyrondellen och Rollsbokrysset. Denna väg skall ej kommunaliseras utan vara i Trafikverkets regi.

Ingen ny utfart/infart till "Arenabygget". Trafiken från den nya stadsdelen Åseberget måste vara med i planeringen via Rollsbokrysset.

Väg behöver byggas mellan korsningen Marstrandsvägen (168) – Sparråsvägen/utefter kraftledningarna till Rollsbomotet på motorvägen och Kärna och Marstrandstrafiken dras denna nya väg – istället för Marstrandsvägen – Vareby via Ekelöv.

Busshållplatsen via Rollsbokrysset är nyligen ombyggd och planeringen får ej vara så dålig att den behöver byggas om.

VA-frågan angående byggnation väster om E6 måste utredas.

Allt detta ovanstående måste hanteras i ett sammanhang och inte i "delposter".

Kommentar: Trafikverket och kommunen är överens om, och jobbar för, att väghållansvar för väg 168 inom det nu aktuella planområdet behöver tas över av kommunen.

Kapacitetshöjande åtgärder i form av ombyggnation av Rollsbokrysset planeras. Två körfält i vardera körriktningen möjliggörs också på vägsträckan som ingår planområdet. Vad gäller utformning av resterande vägsträcka västerut mot Ytterby har synpunkterna skickats till kommunens trafikenhet som får hantera detta utanför aktuell detaljplan i samband med det kommunala övertagandet av vägsträckan.

Ny infart till arenaområdet behövs för att sprida trafiken i området och avlasta Rollsbokrysset som idag är högt belastad.

Trafikalstring från planerad bebyggelse på Åseberget har tagits med i beräkningarna som gjorts i trafikutredningen för arenaområdet och kommunen har en kontinuerlig dialog gällande trafiksituationen i området.

Inom ramen för Åsebergsprojektet utreds nu om ytterligare en väganslutning från Marstrandsvägen behövs till följd av planerad bebyggelse på berget.

Frågan om alternativa vägsträckningar för trafik från Marstrand/Kärna ligger inte inom ramen för denna detaljplan.

Vid tiden för uppstart av detta detaljplanearbete fanns redan planer på att rusta upp befintliga hållplatser vid Marstrandsvägen. I och med att Trafikverket är väghållare för vägen planerade och bekostade de upprustningen. Det finns inga planer på att flytta busshållplatsen längs den norra sidan av Marstrandsvägen just nu men på sikt kan det bli aktuellt att flytta busshållplatsen till ett mer centralt läge i arenaområdet för att korta avståndet till huvudentréer.

Nämnda frågor om VA-utbyggnad ligger inte inom ramen för denna detaljplan.

21. PRIVATPERSON 9 (2023-03-24)

Grundar sig planförslaget för arenaområdet på att en ny förbindelse öppnas mellan Marstrandsvägen och Karebyvägen och E6?

Kommentar: Antagandet av detaljplanen planeras till andra kvartalet 2023. Det är inte aktuellt med fördröjd genomförandetid utan detaljplanens genomförandetid kommer att starta direkt. Byggnationen i arenaområdet kommer därför att påbörjas innan Ekelöv-Karebylänken är byggd.

Den trafikutredning och trafiksimulering tar avstamp i trafikalstringssiffror från Trafikverkets uppräknings 2040 och resultatet visar att föreslagen trafikutformning runt arenaområdet innebär att det blir acceptabel framkomlighet på Marstrandsvägen.

2040 ligger långt fram i tiden. Då är förhoppningsvis en Ekelöv-Karebylänk utbyggd. Trafikverket anger en *preliminär* byggstart för den nu föreslagna länken till oktober 2029 – februari 2030.

Har det gjorts trafiksimuleringar som visar att den föreslagna trafikföringen vid Rollsbokrysset klarar de förväntade trafikmängderna fram till dess att Ekelöv-Karebylänken är utbyggd och med en markant befolkningstillväxt i Ytterby och sannolikt även utefter väg 168?

Kommentar: Trafikverket har i samband med projektet Eklöv-Kareby utfört en trafikanalys för Kungälv/Ytterby både med och utan Ekelöv-Karebylänken. Vid utförandet av trafikanalyser ingår det alltid att räkna upp trafiken från nuläge till ett prognosår, vilket i detta fall är 2040.

Kommunens bedömning är att Ekelöv-Karebylänken samt kollektivtrafiksatsningar (bland annat utbyggnad av Bohusbanan) behövs för att skapa bra framkomlighet i trafiksystemet vid prognosåret, oavsett utbyggnad av planområdet eller inte.

Utifrån vad jag har kunna utläsa av granskningshandlingarna med tillhörande utredningar och dina svar anser jag att det i nuläget är olämpligt att anta detaljplanen. Den kan behöva omarbetas och/eller så måste genomförandetiden anpassas så att byggstart av trafikallstrande anläggningar inte sker förrän tidigast då Karebylänken börjar byggas.

Kommentar: Kommunen har gjort en trafiksimulering mellan samråd och granskning för att ytterligare utreda framkomligheten i korsningarna och om köbildningarna påverkar varandra. Flera scenarier studerades, bland annat dagens trafikmängder inklusive tillkommande bebyggelse längs sträckan och två framtidsscenario (år 2040 med hastighet på 50km/h respektive 70km/h).

För att bibehålla/öka framkomligheten föreslås att Marstrandsvägen utformas med två körfält i vardera körriktning förbi hela planområdet. Signalregleringen i Rollsbokrysset kommer i ett första skede behållas men vänsterkörfältet på Marstrandsvägen (för sväng in på Rollsbovägen) föreslås förlängas för att öka framkomligheten in till planområdet. Utrymme för detta säkerställs i plankartan. Planförslaget möjliggör även för att bygga om korsningen till en flerfilig cirkulationsplats.

Genom att arbeta parallellt med andra typer av åtgärder, till exempel utbyggnad av gång- och cykelnätet och kollektivtrafiken, finns potential till att öka andelen hållbara resor.

För att fördela trafiken och bibehålla flöden, föreslås en ny infart från Marstrandsvägen till planområdet. Infarten föreslås regleras med trafiksignal och byggas med ett vänsterkörfält för att förbättra flödet. Utrymme för korsningen säkerställs i plankartan.

Kommunens bedömning utifrån de utredningar som utförts är att utbyggnad av detaljplanen inte överbelastar trafiksystemet. Den föreslagna utformningen i detaljplanen syftar till att utforma vägnätet så trafiksäkert som möjligt, både för bilister, kollektivtrafiken och oskyddade trafikanter. Det är dock angeläget, oavsett utbyggnad av detaljplanen eller ej, att Ekelöv/Karebylänken byggs. Trafikverket och länsstyrelsen har under granskningen inte haft några synpunkter på detta.

Just nu pågår förhandling mellan kommunen och Trafikverket för övertagandet av väg 168 mellan Kungälvsmotet och Sparråsvägen. Det är en övergripande fråga som kommunen jobbar med utanför denna detaljplan. Vid ett övertagande av vägen ser kommunen över kostnaderna som uppstår efter övertagandet och kommunen är medveten om att ett övertagande ställer krav på kommunen för drift och utförande. Ett övertagande av vägen kommer behövas för att kunna genomföra detaljplanen för arenaområdet men även för att få till andra trafikåtgärder som behövs mellan Kungälv och Ytterby.

Det är ur många perspektiv angeläget att arenaområdet blir byggt och planen kommer att läggas fram för politiskt beslut om antagande till sommaren.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

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

Utredningar

- *Arenaområdet vid Yttern PM Geoteknik, Awer Geoteknik, 2023-05-05* har kompletterats med reviderade beräkningar för stabilitet i föreslagna dagvattendammar samt kartering av erosionsförhållanden.
- *Bergteknisk undersökning, Afry, 2023-04-19* har kompletterats med förtydligande angående när en bergsakkunnig ska konsulteras.
- *Dagvattenutredning, Alp Markteknik AB, 2023-04-04* har kompletterats med nya renings- och föroreningsberäkningar och text angående miljökvalitetsnormer för vatten.
- *Bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/Ytterbybäcken och Nordre älv, Kungälv kommun, 2023-04-18* har kompletterats angående miljökvalitetsnormer för vatten och planens påverkan på recipienten.

Plankarta

- Egenskapsbestämmelser b_8 b_9 b_{10} och b_{12} som reglerar lägsta nivå för färdigt golv har justerats. Nivåerna har avrundats till en decimal.
- Egenskapsbestämmelser b_{11} har justerats. Lägsta nivå för färdigt golv har ändrats till +11,3 meter över nollplanet.
- Markens höjd över angivet nollplan har avrundats till en decimal, från + 9,84 till + 9,8 meter.
- Största lutning är 1:333. (Pilen pekar uppåt) har ändrats till *minsta* lutning är 1:333.

Planbeskrivning

- I avsnitten *risk* och *bebyggelse* har text lagts till om att det ska vara 50 meter mellan teknikrum och luftintag och huvudentréer.
- I avsnittet *geoteknik* har text om dagvattendammars stabilitet och bergteknik justerats efter reviderade utredningar.
- I avsnittet *miljökvalitetsnormer* har text reviderats efter revidering av dagvattenutredningen och *PM för bedömning av miljökonsekvenser Kyrkebäcken/Ytterbybäcken och Nordre älv*.
- I avsnittet *trafik* har en bild med förslag på placering av cykelparkeringar i området lagts till och kartor som visar befintliga och framtida kollektivtrafiklinjer har reviderats.
- I avsnittet *bebyggelse* har bilder på skalreferenser till torgytan inom planområdet, lagts till.

Granskningsutlåtande
Kungälv kommun
Ärende: KS2021/1047

- I avsnittet *fornlämningar* har text justerats gällande information om att en förundersökning för fornlämningar som utreddes 2021 är under framtagande.

Illustrationsplan

- Busshållplatsens norrgående läge på Rollsbovägen har förtydligats i illustrationsplanen.

Fredric Arpfjord

Sara Ekelund

Verksamhetschef Planering och myndighet
Samhälle och utveckling

Planarkitekt
Samhälle och utveckling



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (4)

Datum
2023-03-28

Ärendebeteckning
402-7520-2023

Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Granskningsyttrande över detaljplan för besöksanläggningar mm vid arenaområdet vid Yttern Rollsbo 1:32 m.fl. i Rollsbo, Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2023-02-15 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

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 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
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap., luft och vatten)
- 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

Länsstyrelsen befarar däremot att det finns risk för att planen kan leda till att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämpligt med hänsyn till risken för erosion

Dessa frågor behöver hanteras enligt nedanstående för att länsstyrelsen inte ska ta in planen för prövning.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

I Länsstyrelsens samrådsyttrande lyftes att resonemanget avseende påverkan på miljökvalitetsnormer för Nordre älv behövde vara tydligare

kopplat till recipientens miljö kvalitetsnormer. Detta har delvis genomförts men det finns fortfarande föroreningar, tex fosfor, som är utpekade i VISS som en förorening som kan påverka statusen för Nordre älv som tillåts öka efter exploateringen. Länsstyrelsen behöver därför en tydligare motivering, kopplat till gällande miljö kvalitetsnormer, till varför det är acceptabelt att de föroreningar som ökar tillåts öka. Att främsta delen av föroreningarna kommer från andra platser är inte helt relevant då det är den aktuella planens påverkan som bedöms. Planen är del av den kumulativa påverkan som sker på vattenförekomsten från urban markanvändning.

Stabilitet

PM: Geoteknik gör bedömningen att kvicklera bara förekommer vid damm A. Vad vi kan se har endast två borrhöjningar på hela området undersökts med avseende på sensitivitet (kvikklera) och i båda punkterna har kvicklera påträffats. SGI bedömer att underlaget inte är tillräckligt omfattande för att kunna utesluta förekomst av kvicklera även vid de andra dammarna. Se SGIs yttrande, daterat 2023-03-20.

Synpunkter på granskningshandlingen

Risk för översvämning, Skyfall

Skyfallsutredningen samt planbeskrivningen beskriver på ett genomarbetat sätt konsekvenserna vid ett skyfall och kommunen har kompletterat planhandlingarna med föreslagna åtgärder från skyfallsutredningen. Föreslagna åtgärder såsom lägsta nivå för färdigt golv, markens lutning och fördörjningsytter finns säkerställda i plankarta, vilket är bra.

Risk för olyckor

Kommunen har hanterat riskerna inom planområdet på ett genomarbetat sätt. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats efter de synpunkter som Länsstyrelsen lämnade i samrådsskedet vad gäller entréer och stadigvarande vistelse, vilket är positivt.

Kommunen skriver i planbeskrivningen att nödstopp av ventilationssystem för teknikutrymmen med giftiga gaser hanteras i bygglovsskedet, vilket är en godtagbar lösning. I samrådsskedet lämnade Länsstyrelsen en synpunkt om skyddsavstånd på 50 m mellan teknikutrymme för ammoniak och klorhantering till känslig bebyggelse. Kommunen skriver i planbeskrivningen att vid placering och utformning av teknikutrymmen för ammoniak och klor är avstånd till eventuella övernattningslokaler och lokaler där många människor vistas en faktor att beakta. För att öka tydligheten kan kommunen komplettera med att detta avstånd bör vara minst 50 m.

Markföreningar

Inga föreningar hade påträffats över MKM (aktuell markanvändning). I planbeskrivningen anger kommunen att den kommunala miljömyndigheten ska underrättas om föreningar påträffats vid undersökningar. Därav anser Länsstyrelsen har kommunen har hanterat frågan tillräckligt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

Planbeskrivningen innehåller nu de uppgifter som behövs för att bedöma om detaljplanen möter hinder av artskyddsbestämmelser eller inte. Länsstyrelsen bedömer att de försiktighetsmått som redovisas i planhandlingarna är tillräckliga för att skyddade arter inte ska påverkas på ett otillåtet sätt.

Markavvattning

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

Vattenverksamhet

Vid pålning och schaktning kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt. Länsstyrelsen upplyser därför kommunen om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljöskydd-, Vatten samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande

4 (4)

2023-03-28

402-7520-2023

funktionschef Nina Kiani Jansson med planhandläggare Johanna Severinsson som föredragande.

Johanna Severinsson

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2023-03-20

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Trafikverket, daterat 2023-03-08

Kopia (utan bilaga) till:

SGI, Åsa Jönsson

Länsstyrelsen/

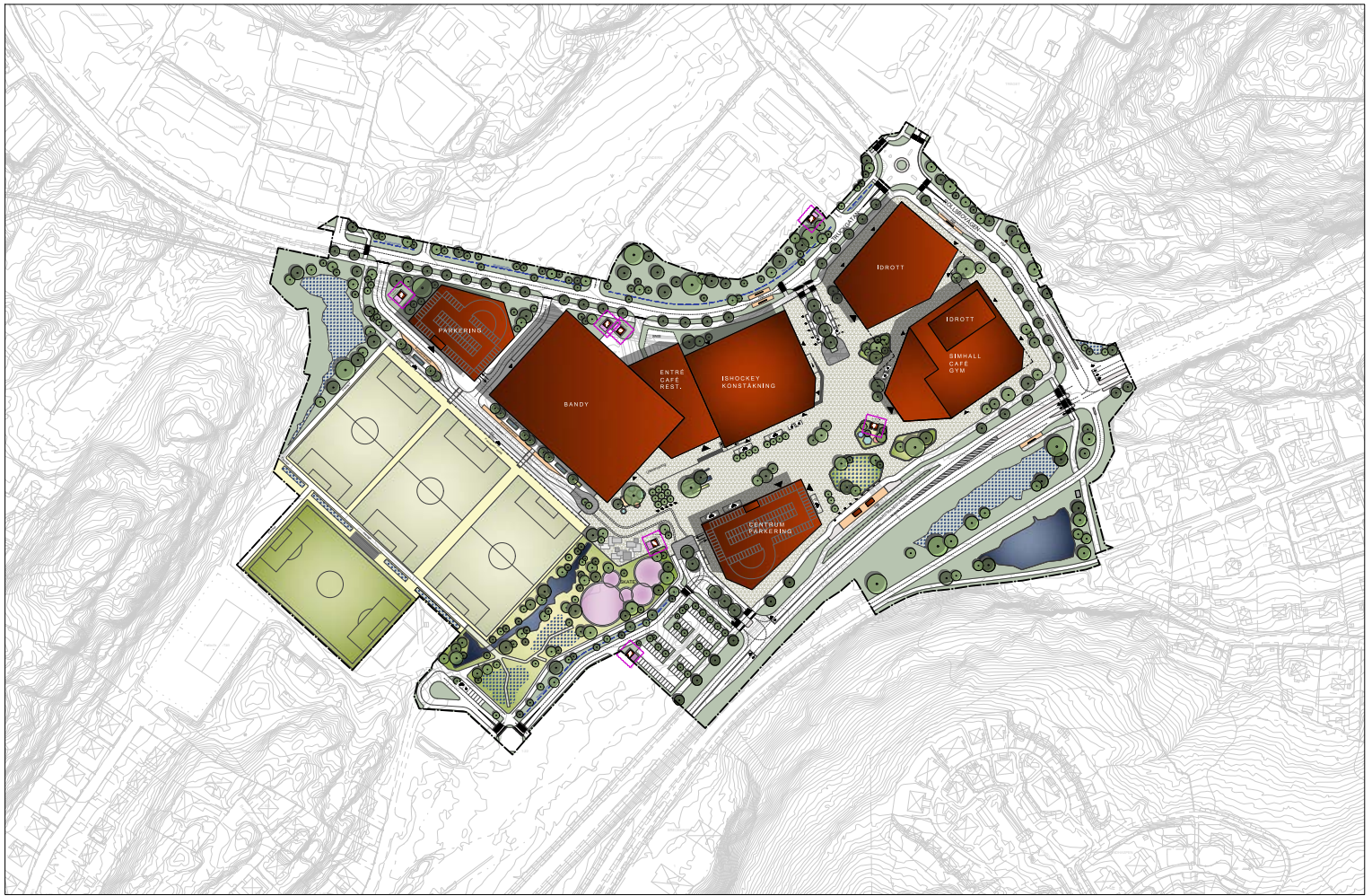
Naturavdelningen, Martin Goblirsch

Miljöskyddsavdelningen, Jonas Henriksson

Samhällsavdelningen, Enheten för samhällsydd och beredskap, Linda Tofeldt

Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt

Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Jansson



ARENA KUNGÄLV

AL STUDIO, 2023-02-03
Illustrationsplan, skala 1:2500(A3), 1:1250 (A1)





**KUNGÄLV
KOMMUN**

KVALITETSPROGRAM FÖR

ARENAOMRÅDET

VID YTTERN

2023-02-15

Bilaga till:
Detaljplan för
Arenaområdet vid Yttern
Rollsbo 1:32 m.fl.

Förord

Detta kvalitetsprogram omfattar området för detaljplanen Arenaområdet vid Yttern, Rollsbo 1:32 m.fl. Det utgör underlag för att möjliggöra att Arenaområdet ska bli en omsorgsfullt utformad plats för idrott, lek, aktivitet och möten. Programmet har tagits fram under arbetet med detaljplanen.

LÄSANVISNING

Vill du få en **kort redogörelse** om de värden och funktioner Arenaområdet strävar efter att uppnå, läs sammanfattningen på nästkommande två sidor, sida 3-4.

Är du istället intresserad av **utökad förståelse av de övergripande mål och strategier** som projektet svarar mot, **hur kvalitetsprogrammet avses användas** med och **vad som menas med kvalitet i fysisk miljö**, läs det inledande kapitlet på sidorna 5-7.

Vill du veta mer om **de kvaliteter som avses uppnås och hur de kan komma till uttryck i den fysiska miljön**, läs avsnittet om fokusområden på sidorna 8-14.

Vill du se **hur fokusområdena omsätts, samordnas och uttrycks** i den fysiska strukturen på platsen, gå till sidorna 15-24.

MEDVERKANDE

Emilia Äng, landskapsarkitekt, ansvarig för kvalitetsprogrammet
Richard Holmgren, projektledare
Madeleine Wollbrant, projektledare
Sara Ekelund, planarkitekt
Åsa Johansson, stadsarkitekt
Jenny Ejönness Bergdahl, trafikstrateg



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Innehåll

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	5
BAKGRUND	6
VAD ÄR KVALITET?	7
KVALITETSPROGRAMMETS SYFTE OCH STATUS	7
FOKUSOMRÅDEN	8
AKTIVITET	9
TRYGGHET	10
INKLUDERING	11
REPRESENTATIVITET	12
EKOLOGISK HÅLLBARHET	13
HÅLLBART RESANDE	14
FYSISK STRUKTUR	15
STRUKTURPLAN	16
BEBYGGELSEVOLYMER	17
PLATSER ATT VISTAS PÅ	18
GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR	20
RÖRELSE	22
RESAN TILL OMRÅDET	22
VIKTIGA KOPPLINGAR I OMRÅDET	22
PRINCIPSEKTIONER FÖR GATURUM	23
EXPONERING OCH ANNONSERING	24

Sammanfattning

Kvalitetsprogrammets främsta syfte är att säkerställa sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter i området.

Detaljplanen reglerar de basala förutsättningarna. Kvalitetsprogrammet används i efterföljande skeden (genomförande/bygglov och förvaltning), som underlag vid ställningstaganden om exteriör utformning.

Kvalitetsprogrammet är inte juridiskt bindande. Det är ett kommunikationshjälpmedel och stöd för att uppnå en god bebyggd miljö.

Kvalitet är ett begrepp med många nyanser. Här betraktas det i hög grad synonymt med ordet värde. Utformningen av den fysiska miljön, både byggnader och mellan byggnader, skapar förutsättningen för sociala kvaliteter; att vi trivs på platsen, känner oss trygga, inspirerade, välkomna och tycker det är roligt att vistas där.

6 STYCKEN FOKUSOMRÅDEN

Arenaområdet ska vara en attraktiv miljö med människan i centrum. För att möjliggöra det har sex övergripande kvaliteter identifierats. Dessa ska vara vägledande för utvecklingen och utformningen av området - **Aktivitet, Trygghet, Inkludering, Representativitet, Ekologisk hållbarhet** och **Hållbart resande**.

Vidare i programmet beskrivs det närmare varför dessa fokusområden är av vikt att arbeta med på just denna platsen. Det exemplifieras också hur byggnader och utemiljöer kan utformas och den fysiska strukturen arrangeras för att uppnå de önskade kvaliteterna.



FYSISK STRUKTUR OCH INNEHÅLL

Förslaget i detaljplanen består av fem bebyggelsevolymerna. Tillsammans rymmer de möjlighet till simhall, ishall, bandyhall, konferenslokaler, kontor, idrottshallar, café- och restaurangverksamhet, matvarubutik och parkeringsgarage. Byggnaderna orienterar sig mot en inre, grön torgmiljö. Där samsas ytor för aktiviteter som lockar olika användargrupper, såsom ytor för att åka kickbike och skateboard, spela streetbasket och pingis, och ytor för att klättra. Flera av ytorna är flexibla – det som ena dagen är ett soldäck blir andia dagen en scen för prisutdelning.



© Graham Bellantyne



© Treas

Redan idag finns viss problematik med översvämning i området. I och med klimatförändringarna kan vi förvänta oss fler och större regn. Förslaget avser därför att arbeta med vattnet, inte mot det. Vattnet som en resurs kan användas för att skapa intressanta platser vars utseende och funktion varierar beroende av nederbörd, till att bevattna områdets planteringar och att vara rekvisita till lek. Ett framträdande exempel är den nedsänkta parken söder om fotbollsplanerna, där spångar, hoppstenar och bryggor gör parken än mer intressant att besöka efter ett regnväder.

Till Arenaområdet blir det lätt att resa hållbart. Befintlig busshållplats för trafik i västgående riktning föreslås förskjutas åt väster, för att skapa ett stråk som är så gott som möjligt. När du kliver av bussen anländer du till ett välkommande, grönt torg som minskar det upplevda avståndet mellan hållplats och hallars entréer. Det finns befintliga gång- och cykelvägar som leder till området. I och med utbyggnaden finns incitament att höja kvaliteten på dessa. Reser du med bil finns större parkeringsplatser i utkanterna av området och avsläppningsfickor vid varje bilentré vilket gör att du slipper köra igenom området för att hämta och lämna. På så vis skapas en inre torgmiljö där gångfart råder vilket gör att den kan användas för lek och aktivitet.



Inledning

I det här avsnittet beskrivs bakgrunden till programmet och vilka övergripande mål och strategier som projektet svarar mot. Programmet syfte och status klargörs och kvalitetsbegreppet definieras.

BAKGRUND

Kvalitetsprogrammet avser att säkerställa kvaliteter i enlighet med kommunens styrdokument, som kommunfullmäktiges övergripande styrdokumentet Vision 2040 och strategiska mål att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldrar.

ATT GE MÖJLIGHETER TILL EN AKTIV FRITID FÖR ALLA ÅLDRAR

En god och jämlik hälsa, social trygghet och integration ställer krav på att det finns goda möjligheter till fritidsaktiviteter i kommunen.

Ett fungerande föreningsliv är en del i demokratiarbetet, kommunens attraktivitet ska öka genom möjlighet för att fler medborgare ska kunna delta och känna gemenskap genom fritidsaktiviteter.

Utanförskapet ska minska genom att barn från resurssvaga hem ska garanteras en organiserad fritidssysselsättning inom föreningslivet.

Ur budgetdirektiv 2023 - Politiska majoritetens programförklaring Kungälv 2030, 2022-11-11



Arenaområdet ska anläggas i anslutning till den befintliga idrottsanläggningen Yttern IP. Plotsen ligger nära de centrala delarna av Ytterby och Kungälv - du kan cykla dit på några minuter. Idag upplevs området ligga något avskids men det kommer i framtiden att vara en del av ett stråk där Kungälv och Ytterby växer samman.

VAD ÄR KVALITET?

Kvalitet är ett begrepp med många nyanser. I det här programmet betraktas begreppet i hög grad synonymt med ordet värde. Utformningen av den fysiska miljön skapar förutsättningar för icke-fysiska kvaliteter så som att vi trivs på platsen, att vi känner oss trygga, inspirerade, välkomna och tycker det är roligt att vistas där. Att skapa kvalitet handlar om att skapa nya sociala, ekologiska och ekonomiska värden och samtidigt ta tillvara och vidareutveckla de värden och potentialer som finns på platsen idag.

KVALITETSPROGRAMMETS SYFTE OCH STATUS

Kvalitetsprogrammets främsta syfte är att säkerställa sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter, för att skapa ett attraktivt område. Programmet ska tydligt kommunicera kvalitetsnivån för byggaktörer, medborgare och andra aktörer.

Programmet är inte juridiskt bindande. Det är ett komplement till detaljplanen. Men det är ett stöd för överenskommelser om kvalitetskrav vid utformning, drift och underhåll av byggnaders exteriörer och av den offentliga miljön mellan byggnader.



Aktivitetsstråket Superkilen invigdes 2012 och är ett urbant vardagsrum för köpenhamnsborna. Ovan visas Röda torget, som är en av stråkets tre delar, där iögonfallande färgval skapar en lekfull karaktär.



I den urbana lekparken Lawn on D i Massachusetts finns aktiviteter som vänder sig till alla åldrar. Flexibla ytor gör att platsen ena dagen kan ha en matmarknad och nästa dag en dansuppvisning.



Genom att sänka ner parkytor ges de mer rumslighet och kan de nyttjas för dagvattenhantering. På platsen Mellemrummet av BOGL ger de gjutna stenarna ett skulpturalt intryck och rekvisita till leken "inte nudda marken".



Genom att komplettera klassiska lagsporter med aktiviteter som lockar andra användare kan en plats upplevas som mer gemensam, inkluderande för alla.

”Utformningen av den fysiska miljön skapar förutsättningen för icke-fysiska kvaliteter”

Fokusområden

6 KVALITETER ATT STRÄVA EFTER

I Arenaområdet skapas det en attraktiv miljö med människan i fokus. För att möjliggöra det har sex övergripande kvaliteter identifierats: **Aktivitet, Trygghet, Inkludering, Representativitet, Ekologisk hållbarhet** och **Hållbart resande** vilka ska vara vägledande för utvecklingen och utformningen av området. I avsnittet som följer beskrivs det hur man kan arbeta med utformning av det offentliga rummet respektive byggnader för att nå de identifierade kvaliteterna.

Aktivitet

För att ett område ska uppfattas som levande krävs mänsklig aktivitet, och människor vistas gärna där andra människor är.

Funktionerna i området kommer i sig att generera ett flöde av människor. Med omsorgsfull utformning kan den potentialen tillvaratas och förstärkas.

I offentliga rum som inte utformats med omsorg kommer endast de mest nödvändiga aktiviteterna att uppstå, så som att förflytta sig till och från träning. Vill man i stället att torg, gator och parker ska fyllas med människors liv och rörelse behöver platserna utformas för att bjuda in till spontana och sociala aktiviteter. (Jan Gehl, dansk stadsplanerare, fritt översatt)



I aktivitetstaket Superkilen i Köpenhamn samsas sport och lek för vuxna och barn på samma plats.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR AKTIVITET SKAPAS GENOM UTFORMNING AV DE OFFENTLIGA RUMMEN?

- **Ta vara på platserna där korsande rörelser möts.** Här finns inbyggd potential att tillvarata för att ytterligare förstärka området som mötesplats.
- **Skapa platser för spontan aktivitet.** Vissa aktiviteter är aktivt planerade på förhand medan andra uppstår för att det finns någonting i miljön som fångar vårt intresse. Det kan vara en rolig möbel som man vill testa att sitta i, en hinderbana eller ett utegym som lockar till rörelse.
- **Möjliggöra för flexibla ytor med fler än ett användningsområde.** Arenaområdet ska kunna fungera väl såväl vardagskvällar som på helger vid matcher eller större arrangemang. Det ställer krav på utemiljöns flexibilitet. Vad som till vardags är en yta för att åka kickbike kan vid andra tider och situationer vara en plats för foodtrucks.
- **Skapa varierade platser där fler funktioner samexisterar.** Människor dras till andra människor. Ska en utemiljö befolkas bör funktioner samplaneras, så att olika mänsklig aktivitet som uteservering, kickbikeslinga, skatebara ytor och lekvänliga möbler upplevs i närheten av varandra.
- **Möjliggöra platser med bra mikroklimat.** Arenaområdet kommer användas året om. Därmed behöver utemiljön utformas för att skapa vindstilla sollägen för tidiga vårar såväl som beskuggade platser dit vinden når för de riktigt varma sommardagarna.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR AKTIVITET SKAPAS GENOM UTFORMNING AV BYGGNADER?

- **Glasade entrépartier ger kontakt mellan ute och inne** och bidrar till upplevelsen av ett befolkat område. Det ger en självförstärkande effekt eftersom människor gärna vistas där andra människor är.
- **En blandning av olika funktioner i byggnaderna** så som olika sporter, restaurang och konferens, gör att många har anledning att vistas där och samtidigt får möjlighet till möten med människor ur andra än sin egen gruppering.
- **Flexibla ytor med olika användningsområden** gör att området kan användas till tillfälliga aktiviteter så som konsert, cuper, mässor osv.

Trygghet

Arenaområdet ligger idag något avsides, utan större flöden av människor annat än vid träningar och matcher på de befintliga fotbollsplanerna.

Olika människor kräver olika förutsättningar för sin upplevelse av trygghet. Men grundprincipen är att känsla av trygghet skapas genom närvaro av en variation av människor i området. Då skapas vad som kallas *informell social kontroll*; vi alla anpassar oss bättre till de beteenden som anses okej i vårt samhälle.

För att skapa en trygg plats för människor att vistas på är det därför viktigt att skapa förutsättningar för aktivitet, beskrivet tidigare, men vikten av trygghet i området ger att den behöver stödjas genom fler riktade strategier.



Glasade entrépartier ger möjlighet till kontakt mellan ute och inne. Det bidrar därmed till att området upplevs och blir mer befolkat och tryggt.



Skulptural belysning kan skapa stämning och lekvärden, som i verket Cousins av Monika Gora på Olof Arnbergs plats i Höganäs.



I Brunnsparken, Göteborg, skapar belysningsstolpar och belysning integrerad i de upphöjda planteringarna, en trygg känsla kvällstid.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR TRYGGHET SKAPAS GENOM UTFORMNING AV DE OFFENTLIGA RUMMEN?

- **Befolkade offentliga platser** där en variation av människor är representerade, så som av olika åldrar, kulturell bakgrund och könsidentitet.
- **Genomtänkt placering av olika funktioner och kopplingar mellan funktioner**, så som gångvägen till och från busshållplatsen.
- **Utrymme för aktiviteter året om, under dag och kväll** ger möjlighet för befolkade platser.
- **Överblickbara platser** utan undanskymda delar som skumma hörn. Man skall både se och synas.
- **Välplanerad belysning** som skapar god sikt och trivsam stämning.
- **God förvaltning**. Väl omhändertagna allmänna platser skapar en upplevelse av trygghet då de signalerar engagemang och kontroll.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNING FÖR TRYGGHET SKAPAS GENOM UTFORMNING AV BYGGNADER?

- Genom att **minimera baksidor och skydda utrymmen** i stråk där fotgängare och cyklister förväntas röra sig.
- **Fojéer** där det folk naturligt passerar, väntar, samlas.
- **Glasade entrépartier** ger kontakt mellan de som är ute och de som är inne.
- **Flera entréer** som genererar folkflöden.

Inkludering

Arenaområdet ska vara en plats för alla. Eftersom det vid all design finns möjlighet att inkludera eller exkludera användare ska miljön utformas utifrån vetskapen om att alla människor är olika, med olika förutsättningar. För varje människa förändras också förutsättningarna över tid.

För att man som besökare ska uppleva sig välkommen är det viktigt att området utformas som gemensamt.



Allmänna funktioner i entréplan gör att byggnaden upplevs som mer gemensam. I Kungliga musikhögskolan i Stockholm riktar sig lunchrestaurangen både till studenter och allmänhet. Inredningen är ritad av Sweco.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR INKLUDERING SKAPAS GENOM UTFORMNING AV DE OFFENTLIGA RUMMEN?

- **Funktioner som inte kostar pengar** gör att inkomstsvaga grupper, som barn och ungdomar, kan ta del av platsens utbud.
- Området ska inhysa föreningsverksamhet som bandy, hockey och fotboll men det offentliga rummet bör innehålla **aktiviteter för de som inte vill delta i klassiska lagsporter**. Genom att tänka *Något för alla* i stället för *Mycket för få* och möjliggöra för aktiviteter så som skateboard, klättring, dans och brädspel får fler en anledning att vistas här.
- **Tillgängliggöra** i möjligaste mån för fysiska och kognitiva funktionsvariationer genom materialval, höjdsättning och orienterbarhet.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR INKLUDERING SKAPAS GENOM UTFORMNING AV BYGGNADER?

- **Allmänna funktioner i byggnaderna** som restaurang och café gör att byggnaderna upplevs vara för alla.
- **Möjliggöra kollektiva vardagsrum** som möbelgrupper att hänga i, lugna platser för läsläsning och att ladda sin mobil eller dator.
- **Tillgängliggöra** för fysiska och kognitiva funktionsvariationer genom ledstråk, materialval, höjdsättning och orienterbarhet.



När tillgänglighetsanpassningar integreras med det övergripande formspråket kan gestaltningen stärkas snarare än stjälpas av dem, likt i utemiljön kring Axel towers i Köpenhamn med produkter från GH Form.



Aktiviteter som inte kostar pengar och som lockar personer som inte vill delta i klassiska lagsporter är två sätt att inkludera fler användare av Arenaområdet, så som till exempel klättring.

Representativitet

Arenaområdet kommer bli en plats som många kommuninvånare besöker men även ett ansikte utåt för de som bor någon annanstans och som kommer dit för att spela cup eller medverka i andra evenemang. Därtill gör läget vid Marstrandsvägen att området annonseras för alla som passerar med bil och buss. Här finns det möjlighet att genom medveten utformning skapa en plats som är representativ för hela Kungälv.



Kviberg Arena i Göteborg har en väl sammanhållen gestaltning där material, formspråk, färgsättning och växtmaterial är genomgående i hela området. Den röda böljande fasaden är karaktärsgivande och bottenvåningen är bitvis uppglasad så att man kan ta del av innehållet i byggnaden.

”Här finns det möjlighet att genom medveten utformning skapa en plats som är representativ för hela Kungälv”



En större skulptur på en entréplats är ett sätt att signalera för besökaren att nu har du kommit fram. Kanske har den också en lekfunktion som i verket Landningsplats av Monika Gora.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EN **REPRESENTATIV** BILD AV KUNGÄLV SKAPAS GENOM UTFORMNING AV DE OFFENTLIGA RUMMEN?

- **Väl utformade entréer** till området som tydligt signalerar att "nu är du framme vid Kungälv arenaområde".
- **God och sammanhållen gestaltning** av de allmänna ytorna som bidrar till platsens identitet och skapar en platskänsla.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EN **REPRESENTATIV** BILD AV KUNGÄLV SKAPAS GENOM UTFORMNING AV BYGGNADER?

- **Medveten gestaltning.** Vissa sidor av området kommer exponeras mer än andra. Genom att hantera volymer och fasader på ett medvetet sätt kan detaljnivåerna i utformningen relatera till hur pass exponerad sidan är. Baksidor kan ha mindre detaljrika uttryck så som förskjutningar i fasaden och muralmålningar. Framsidor bör ha mer genomtänkta arkitektoniska uttryck så som glaspartier vid entréer och ett detaljrikt formspråk. De långa fasadernas skala ska brytas ner genom att fasader ges en vertikal indelning vad gäller form, färg och/eller material. Till exempel ska skivmaterial således monteras vertikalt, inte horisontellt.



Skyttar kan användas för att hälsa besökare välkomna och vara mer än informativa, som Harry Hjörnes plats där skytten också fungerar som en informell sittplats och en utsmyckning i torgmiljön.

Ekologisk hållbarhet

Kungälv kommun vill bidra till en bättre miljö när vi bygger om eller bygger nytt. Arenaområdet kommer delvis byggas på områden som idag inhyser växt- och djurliv. Denna natur är självberättigad men ger oss också många fördelar, så kallade ekosystemtjänster. Till exempel renar den vår luft och vårt dagvatten från föroreningar, lagrar kol som annars hade bidragit till växthuseffekten och ger oss möjligheter till rekreation. När området nu ska göras om är det av vikt att ha med det ekologiska perspektivet i utformningen. Idag drabbas området regelbundet av översvämningar efter regn och i och med klimatförändringar kan vi förvänta oss att den problematiken kommer växa. I och med utvecklingen av området finns det möjlighet att förbättra den befintliga situationen och välja lösningar som ger mervärden så som upplevelsevärden och ekologiska värden till platsen.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ÖKAD EKOLOGISK HÅLLBARHET SKAPAS GENOM UTFORMNING AV DE OFFENTLIGA RUMMEN?

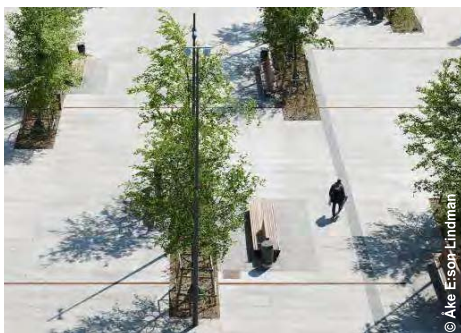
- **Genom komposition och växtval** i de nya grön-blå miljöerna skapas nya växt- och djurhabitat som bidrar med förutsättningar för ökad biologisk mångfald.
- **Öppen dagvattenhantering** fördröjer och renar dagvattnet innan det släpps vidare till recipient.
- **Torgmiljöerna är trädplanterade** för att rena och omhänderta dagvatten, ge skydd för regn och sol och skapa bättre luftmiljö.
- **För markmodellering och bärlager används sprängsten från de berg som behöver planas ut** i och med att hallarna byggs. På så vis slipper massor transporteras bort vilket hade genererat koldioxidutsläpp.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ÖKAD EKOLOGISK HÅLLBARHET SKAPAS GENOM UTFORMNING AV BYGGNADER?

- Takutformning som skapar förutsättningar för **solpaneler**.



Delar av byggnadernas tak kan lämpa sig för solpaneler.



På Hyllietorg i Malmö står 30 träd i slitsar i torgets golv och bildar en väv av vandrande gröna fält. Projektet gjordes av Sweco.



Dammarna kan utformas för att både fördröja dagvatten, skapa habitat som inte finns på platsen idag och bidra med estetiska kvaliteter till området.

Hållbart resande

Till Arenaområdet ska det vara lätt att promenera, cykla och resa kollektivt. Det är transportsätt som både är bra för miljön och hälsan. Det ökar barn och ungdomars rörelsefrihet och självständighet att på egen hand kunna ta sig till sina fritidsaktiviteter och därtill kan det underlätta livspusslet för deras föräldrar som slipper att skjutsas. I kommunens miljöpolitiska program från 2016 lyfts vikten av hållbara resor och att i planeringen främja gång, cykling och nyttjandet av kollektivtrafik. Eftersom Arenaområdet kommer vara en stor del av många personers vardag kommer området generera många resor. Därför är det av vikt att hållbara transportsätt prioriteras och görs till ett attraktivt val.



En "matta" i markmaterialet tar tag i besökaren och leder hen in i området. Markmaterialet förstärker stråket och detaljeringsgraden i uttrycket gör att man känner att man är framme. Här i Vallastaden i Linköping är mattan en del av det centrala gångstråket genom stadsdelen.



Väderskydd för busshållplats med intresseväckande utformning gör det blir mer lockande att resa kollektivt. Vid hållplatsen Nordstan i Göteborg har ABAKO designat ett veckat tak av träribbor med integrerad belysning.



För att göra cykling till ett attraktivt resesätt behöver cykelvägarna till Arenaområdet ha hög kvalitet, likt denna vid resecentret. Generös bredd, jämt underlag och att vägen är gen är grundläggande faktorer. Vackra vyer, trädplanteringar som ger lå och en välkommande entréplats när du når området, gör cykling till ett mer lockande resesätt.

HUR KAN FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT GYNNA HÅLLBART RESANDE SKAPAS GENOM UTFORMNING AV DE ÖFFENTLIGA RUMMEN?

- **Den hållbara resan till Arenaområdet börjar redan utanför resenärens dörr.** Det ställer krav på kvaliteten på gc-stråken och kollektivtrafiken även utanför planområdet. Dessa behöver utformas för att vara gena och trygga. Genom att utforma miljön kring cykelstråken så att de ger upplevelsevärden blir resan en del av målet.
- **I utomhusmiljöerna prioriteras gående och cyklister högre än bilister.** Cykelparkeringen förläggs nära målpunkter medan parkeringsplatser förskjuts längre bort.
- **Väl utformad cykelparkering** ökar cyklingens attraktivitet.
- **Stråket mellan busshållplatsen och entréerna ges extra omsorg i utformningen** – det här är "röda mattan".

"Eftersom Arenaområdet kommer vara en stor del av många personers vardag kommer området generera många resor. Därför är det av vikt att hållbara transportsätt prioriteras och görs till ett attraktivt val"

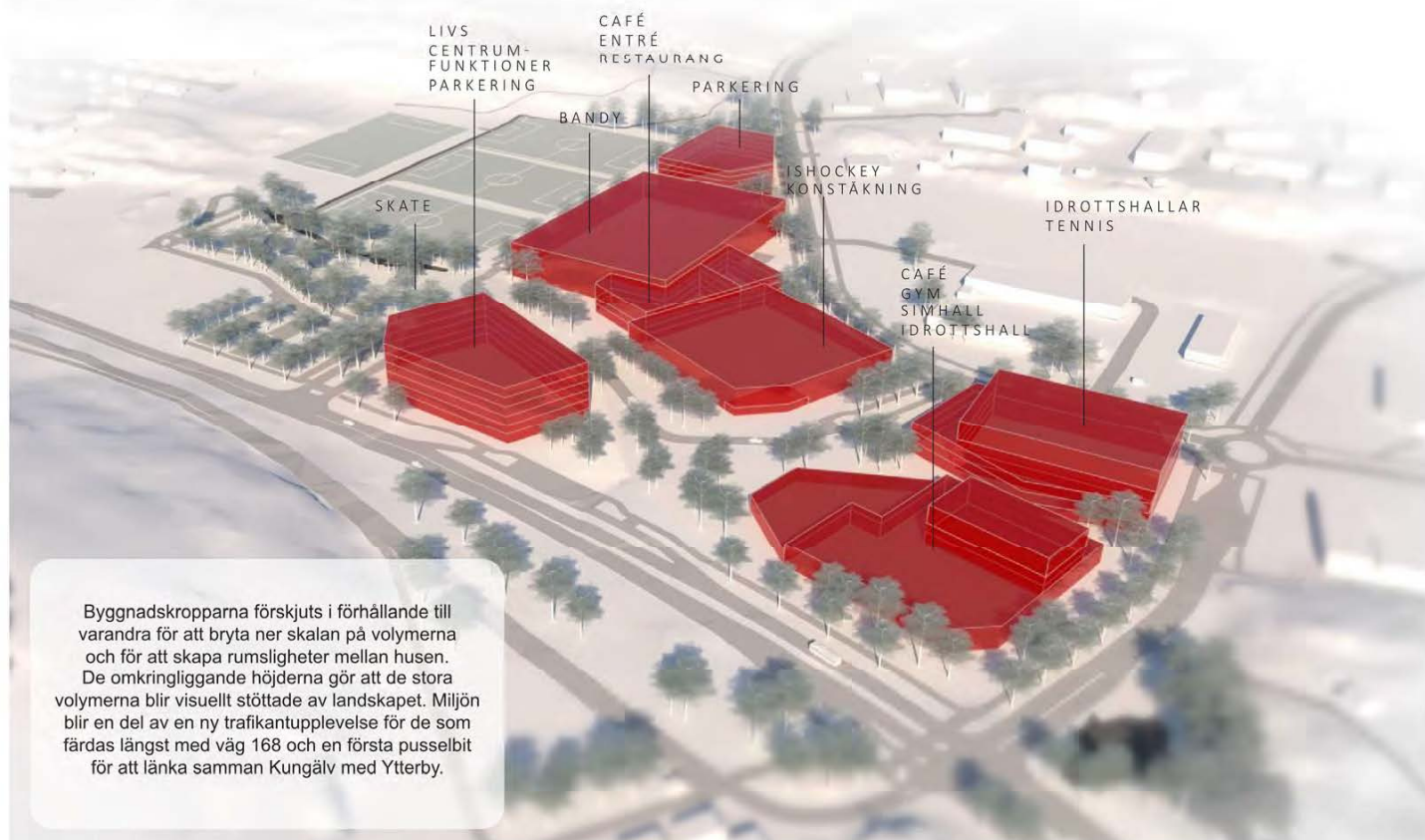
Fysisk struktur

Platsens fysiska struktur skapar förutsättningarna för de beskrivna kvaliteterna. I det här avsnittet beskrivs hur föreslagen bebyggelsestruktur skapar möjlighet att samordna funktionerna i och mellan byggnaderna så att de kan dra nytta av varandra. Hur byggnaderna är placerade och utformade påverkar livet mellan husen: en indragen söderfasad kan skapa en platsbildning med sol och lä och en för smal passage mellan byggnader kan upplevas som skämmande under kvällstid. I Arenaområdet ska många funktioner samsas i utomhusmiljön – aktivitetsytor, dagvattenhantering och olika typer av trafik för att nämna några. Genom att samordna dem skapas förutsättningar för välfungerande allmänna platser där människor vill vistas.

Strukturplan



Bebyggelsevolymer



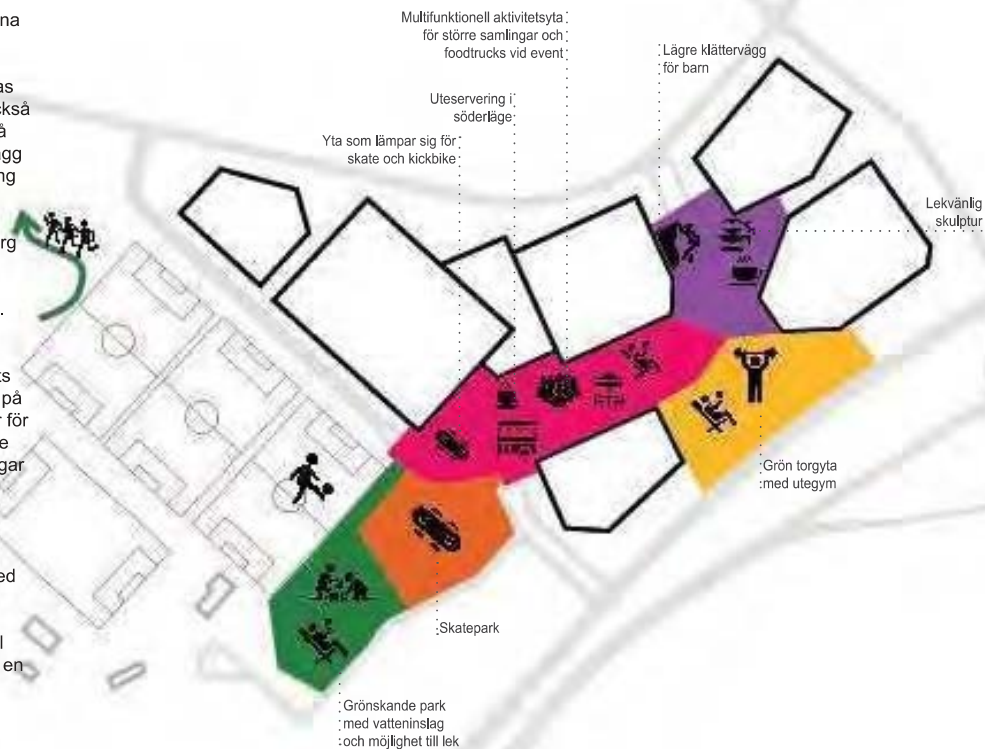
Byggnadskropparna förskjuts i förhållande till varandra för att bryta ner skalan på volymerna och för att skapa rumsligheter mellan husen. De omkringliggande höjderna gör att de stora volymerna blir visuellt stöttade av landskapet. Miljön blir en del av en ny trafikantupplevelse för de som färdas längst med väg 168 och en första pusselbit för att länka samman Kungälv med Ytterby.

Platser att vistas på

För att möjliggöra kvaliteten Aktivitet föreslås utomhusmiljön fyllas med funktioner som lockar både till rörelse och vila, vilka kan utföras ensam eller tillsammans med andra. På torgytan framför ishallarna samsas planteringar, sittmöbler och uteservering med ytor som lämpar sig för skate, kickbike och streetbasket. Ytor hålls öppna för att kunna användas för samlingar vid större evenemang och här finns också möjlighet att ha flera foodtrucks vid event. Gaveln på hockeyhallen kan användas som en längre klättervägg för barn. Utanför simhallen finns plats för uteservering och en större skulptur som är lekbar.

Vid busshållshållsplatsen finns ett nedsänkt grönt torg med ett utegym och platser att slå sig ner och vänta på bussen. En stor skatepark dockar an mot den centrala torgytan och blir en del av dess förlängning. Här finns möjlighet till skate i olika svårighetsgrad och en mindre läktare för att betrakta de som åker. I parken som tar vid i väst kommer en del av områdets dagvatten fördröjas. Parken gestaltas för att ta vara på vattnets lekvården: hoppstenar, pumpar och kanaler för barkbåtar. Eftersom vattenbilden förändras beroende på nederbörds mängd skapas hela tiden förutsättningar för nya typer av lekar. Nordväst om fotbollsplanerna ligger en skogsklädd höjd med motions slingor. I samband med att området utvecklas kan nya stråk skapas som möjliggör bättre förutsättning att använda stigarna till att värma upp på i samband med träningarna.

Den aktiva utomhusmiljön bidrar också i hög grad till kvaliteten Trygghet genom att befolka området med en mångfald av människor.





©Kungälv kommun

Flyttbara möbler, likt dessa i Strandparken, låter dig som besökare inreda ytan som du själv känner för. Sitt i sol eller skugga, ensam eller tillsammans med andra.



© Emilia Ruijst

Stämningsfull belysning gör området trevligt att besöka på kvällstid.



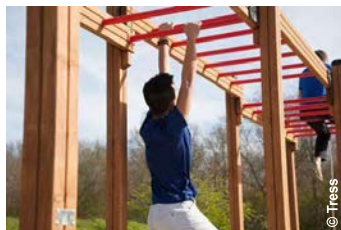
© Emilia Ruijst

Ljusstättning kan användas för att skapa en lekfull karaktär.



© Anubisabyss

Lek och spel för både vuxna och barn kompletterar lagsporterna. Kanske stämmer du träff med dina vänner här eller bara stannar kvar spontant efter en träning.



© Tress

Utegymp lockar till spontan rörelse för förbipasserande och blir en given del av uppvärmningen för de dagliga lagträningarna i området.



© Judi Oyama

Skate kan sammanföra människor av olika åldrar, kön och kulturer. Man kan åka tillsammans oavsett hur duktig man är och lära sig av varandra.



© Zoetret

Mer stilla aktiviteter som brädspelet tränar hjärnan.



© Kradeki

Platser för vila och vistelse är viktiga som komplement till aktivitetsytor.



© Oobrien

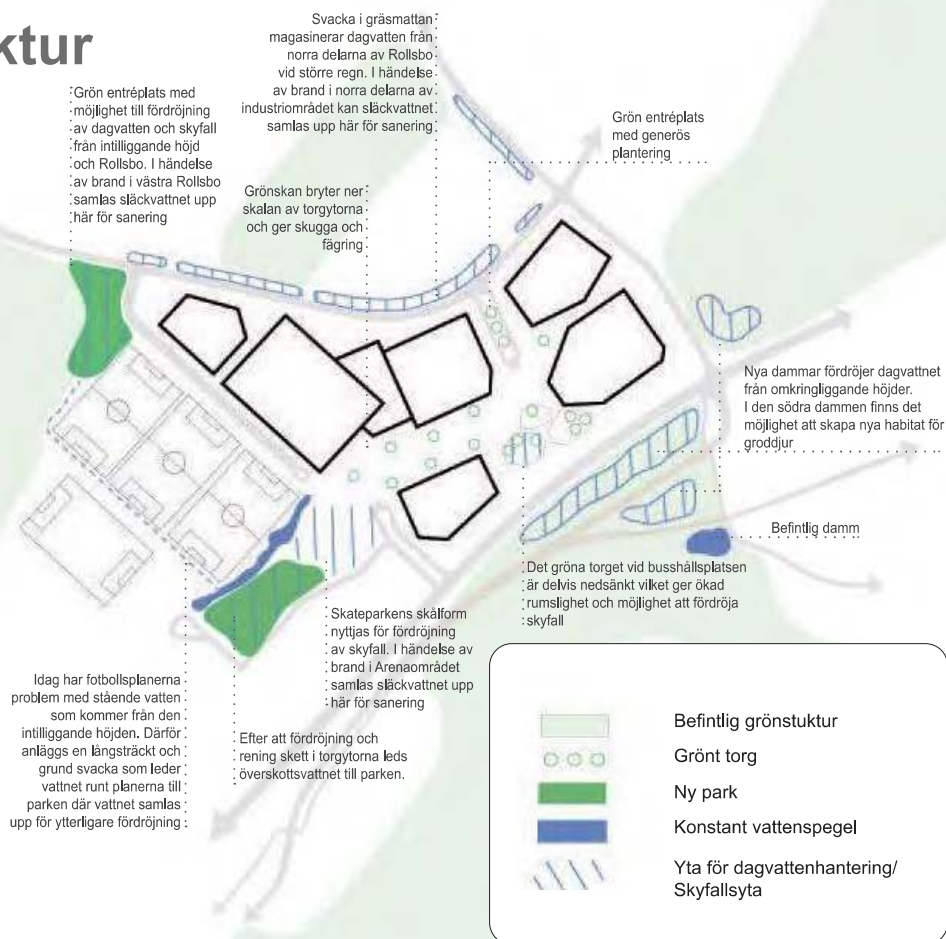
Klättra, kläng och häng för att öva upp styrka och koordination.

Grön- och blåstruktur

För att sträva mot kvaliteten Ekologisk hållbarhet integreras det blå (dagvatten) det gröna (vegetation) och det grå (hårdgjorda ytor) i ett mångfunktionellt system.

Det regnvatten som faller på områdets torgtyor renas och fördröjs i regnbäddar och i trädgropar med skelettjord. Grönskan på torgen bryter ner storskaligheten som präglar byggnaderna och rummen mellan dem. Träden ger välbehövlig skugga för de som idrottar och hjälper till att motverka så kallade "urban heat islands", det vill säga, då hårdgjorda miljöer i staden får mycket höga temperaturer sommardag. Eftersom dagvattnet leds ner i trädgroparna behöver träden vattnas mycket mer sällan. För att motverka att föroreningar från trafiken följer med nedströms i systemet har alla gator en öppen grön dagvattenhantering som renar dagvattnet på plats. Om systemet blir fullt förs vattnet ner till parkområdet söder om fotbollsplanerna. Där finns det möjlighet att ha en större samlad fördröjning med delvis konstant vattenspegel för rekreation och kanske lek. Utomhusmiljöerna utformas med skyfallsfunktioner. Det som till vardags är en skateyta, park eller ett nedsänkt torg kan vid extremväder också fördröja stora mängder vatten.

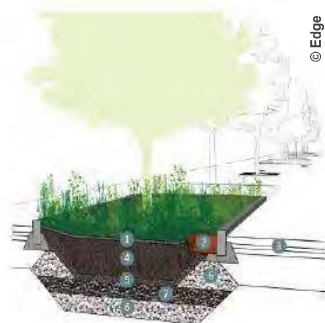
Genom att samordna aktivitetsytor, grönstruktur och dagvattenhantering skapas synergieffekter dem emellan: 1+1+1 = 5.





I Arenaområdet används dagvattnet som en resurs för att bevattna områdets gröna miljöer, skapa habitat för vattenlevande växter och djur och bidra till en spännande lekmiljö för barn.

PRINCIPUPPBYGGNAD FÖR REGNBÄDDAR PÅ TORGYTOR



1. Täcklager
2. Inlopp med sandfångskar
3. Konventionell överbyggnad
4. Övre växtsubstrat
5. Undre växtsubstrat
6. Öppet förstärkningslager
7. Öppet förstärkningslager med biokol (sfm)

Regnbäddar med öppet förstärkningslager ger trädet optimala förutsättningar under mark för att utvecklas bra. Regnvatten leds ner i bäddarna via brunnar eller ytvärning och renas med hjälp av biokol. Träden blir bevattnade samtidigt som regnvattnet inte belastar dagvattennätet.



Genom att använda rätt material kan torgytorna planteras med träd och perenner som ger grönska och mjukar upp intrycket av den storskaliga miljön, likt på Hyllie i Malmö torg ritat av Sweco.



En nedsänkt torgplats vid busshållplatsen kan ha en funktion vid torrväder och svämma över vid regnväder. I Tanner Springs park i Portland tas nivåskillnaden upp genom gräsklädda stigrappor.



Genom att sänka ner parkytor blir de mer rumsliga och man kan nyttja volymen som skapas för dagvattenhantering. På platsen Mellemrummet av BOGL ger de gjutna stenarna ett skulpturalt intryck och rekvisita till leken "inte nudda marken".



Utformningen av Neptunigatan i Malmö skapar såväl rekreativa som ekologiska värden där dagvattnet ses som en tillgång som har arbetats in i gestaltningen. Det blågröna systemet är ritat av Edge.



Kyrkparken i Järfälla kommun är ritad av Landskapsgruppen för att kunna ta emot stora mängder dagvatten från stadsdelen Barkarbystaden. Bilden visar när det i maj 2021 föll ett 25-årsregn och bryggorna med bänkar lades under vatten och borden blev fågelöar. Vid normalväder används parken som en helt vanlig park med plats för bollspel, pulkabacke och café. Val av formspråk och växter har gjorts med stort fokus för att öka en biologisk mångfald och för att fördröja och rena dagvattnet från föroreningar.

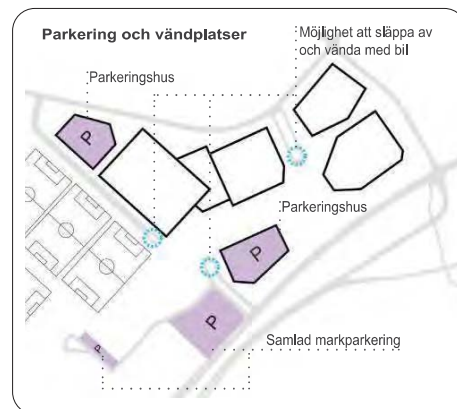
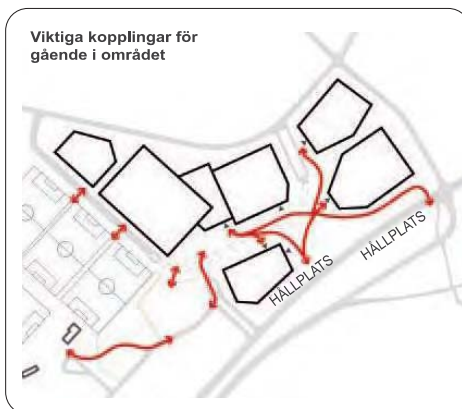
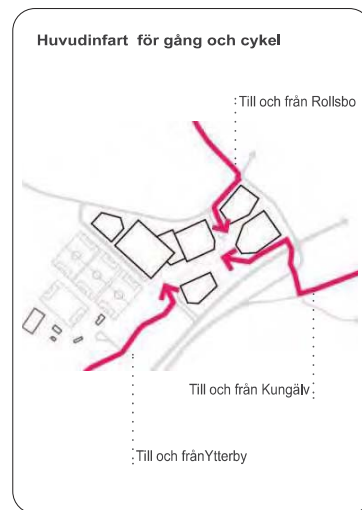
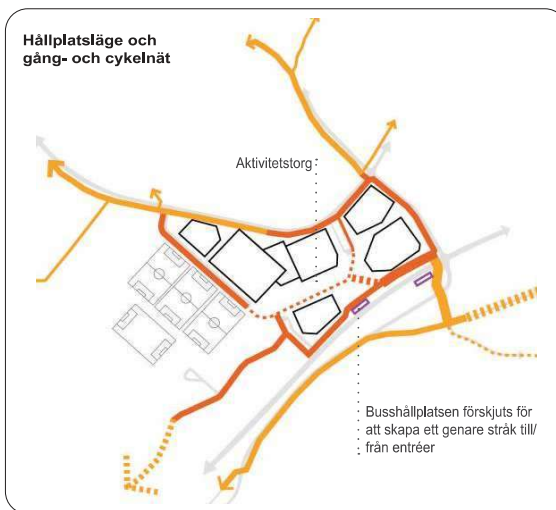
Rörelse

RESAN TILL OMRÅDET

För att möjliggöra för kvaliteten Hållbart resande behöver det vara mer attraktivt att gå, cykla och resa kollektivt än att ta bilen. Därför förslås de sekvenser av gång- och cykelbanorna till Arenaområdet som idag sker i blandtrafik att byggas om till separata stråk med generös bredd. Kopplingen över Marstrandsvägen behöver förbättras för att underlätta för gående och cyklister att ta sig över på ett tryggt sätt. Om vägen i framtiden omvandlas till en gata med mer stadsmässig karaktär kan bredare vilplan introduceras. För att förbättra platsens koppling till kollektivtrafiken föreslås busshållplatsen för resande väster ut att förskjutas närmare området. Då skapas ett gent stråk som upplevs tryggt även kvällstid. Här skapas en av de viktigaste entréplatserna i form av ett torg som blir ett välkomnade ansikte om man anländer från Kungälv och en trivsamt plats att vänta på bussen hem om man åker mot Ytterby. Väljer man att ta bilen till området finns det möjlighet till korttidsparkering för att släppa av eller hämta och vändslingor gör att man inte behöver köra igenom området. Större samlade parkeringsytor finns i områdets utkanter medan cykelparkering placeras nära entréer. På så vis belastas inte torgytorna med biltrafik och ytorna blir tillgängliga för aktiviteter och trygga för barn.

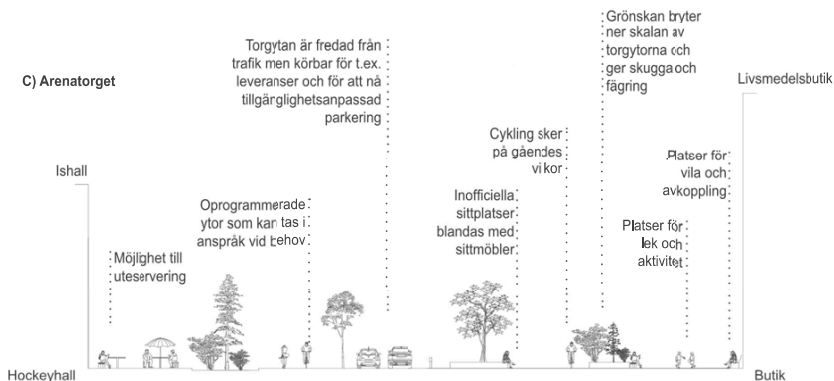
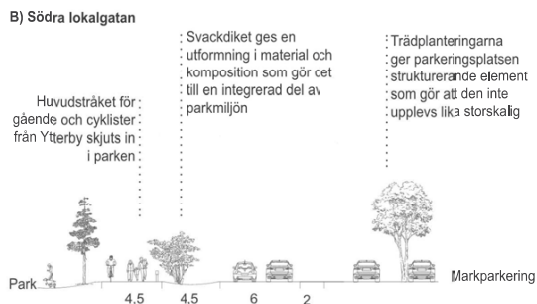
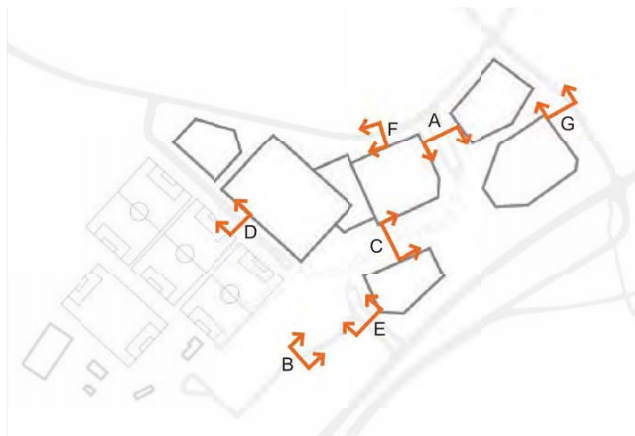
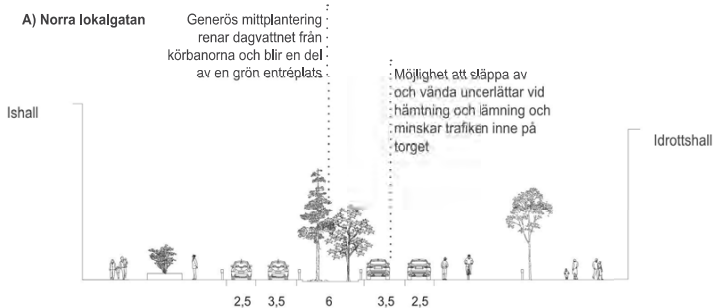
VIKTIGA KOPPLINGAR I OMRÅDET

Arenaområdet är stort och innehåller många funktioner. Kopplingarna inne på området måste därför utformas väl för att sammanföra delarna och göra att området upplevs som en enhet. Hur man förväntas röra sig på platsen ligger till grund för hur man i senare skede gestaltar området. Genom att vara medveten om de rörelsemönstren som kommer finnas när området är färdigt kan man arrangera platserna så att de fungerar i alla skeden av Arenaområdets succesiva framväxt.

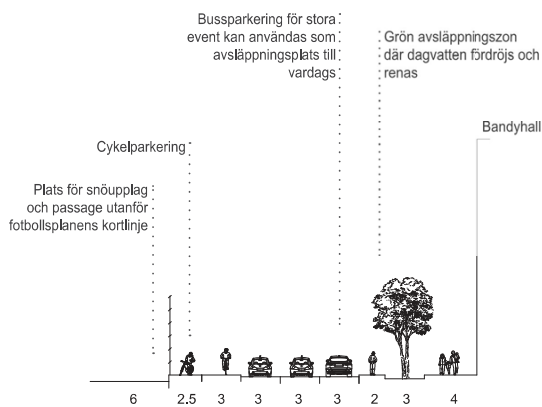


PRINCIPSEKTIONER FÖR GATURUM

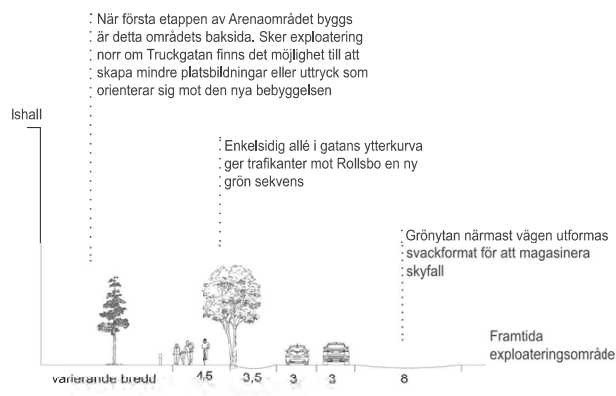
För att hantera gaturummets olika funktioner har sju principsektioner tagit fram. De bärande idéerna som har legat till grund för utformningen är att fotgängare och cyklister ska ha god framkomlighet, dagvattnet från vägbanorna ska fördröjas och renas lokalt och gaturummet ska inte enbart ses som stråk för transport utan också ha estetiska och rekreativa egenskaper.



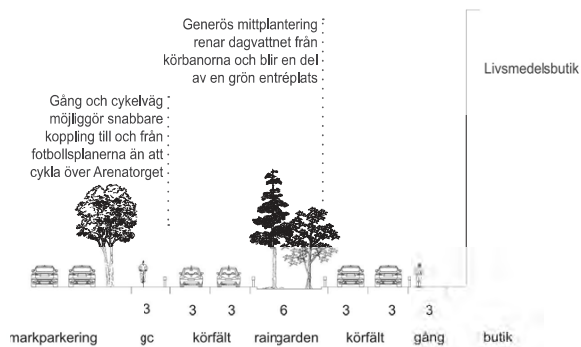
D) Lokalgata med bussparkering



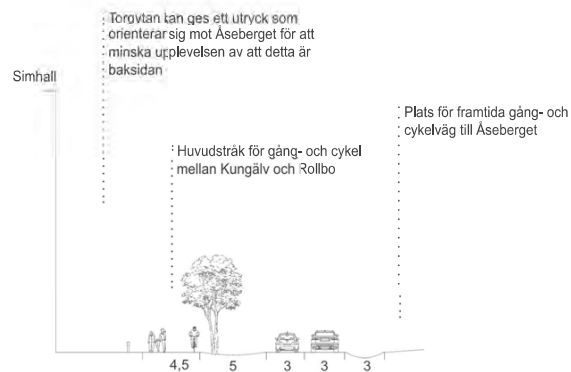
F) Truckgata



E) Ny infart från väg 168



G) Rollsbövägen



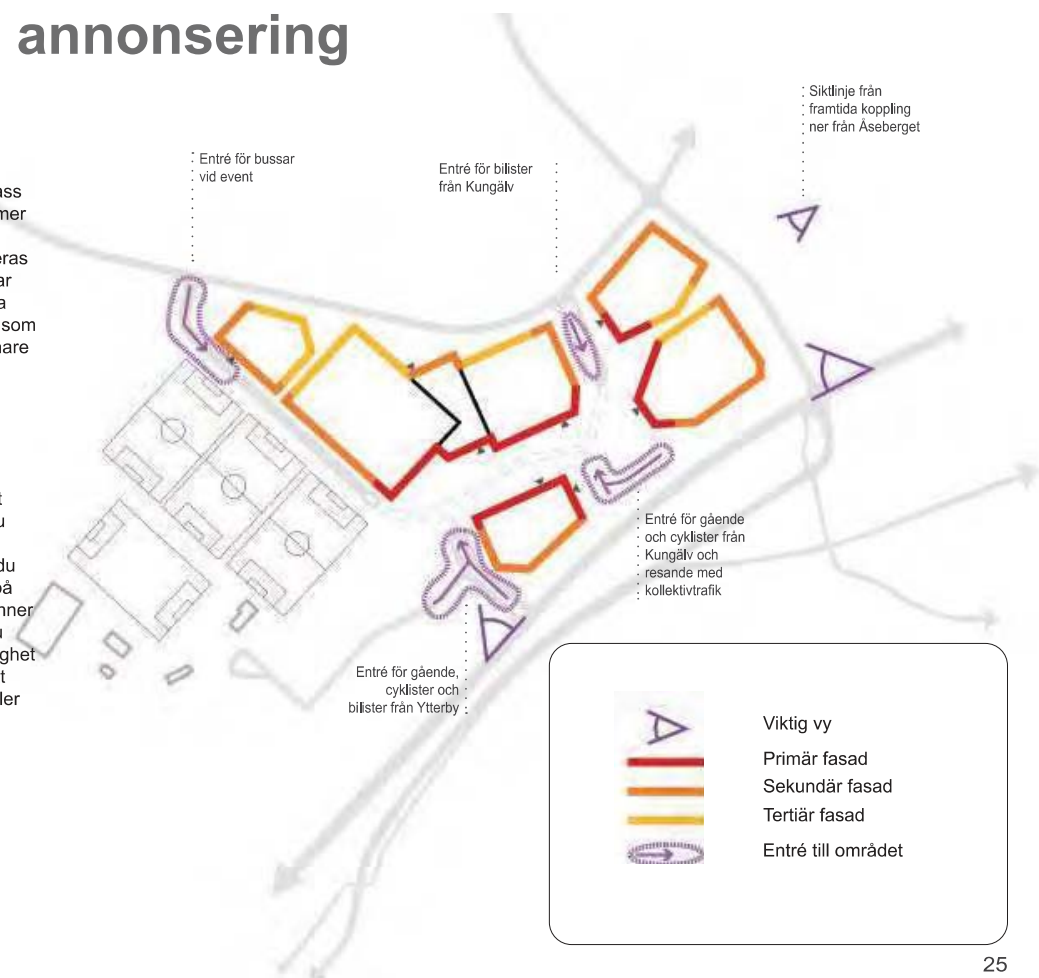
Exponering och annonsering

FASADHIERARKIER

För att möjliggöra kvaliteten *Representativitet* bör den fysiska miljön gestaltas omsorgsfullt. Hur pass detaljerad utformningen bör vara relaterar till hur pass välexponerad miljön är, alltså hur många som kommer i kontakt med den och hur länge det sker. För att kunna göra medvetna val i utformningen kategoriseras byggnadernas fasader i tre hierarkier som motsvarar graden av exponering – primära fasader, sekundära fasader och tertiära fasader. Tre vyer har pekats ut som man bör ha i åtanke vid mer precis utformning i senare skeden.

ENTRÉPLATSER

För att skapa identitet och platskänsla är det av vikt att du tydligt upplever att du har kommit fram när du når området. Det finns olika entréplatser beroende på vilket trafikslag du ankommer med och varifrån du reser. Platserna behöver utformas olika beroende på vilken hastighet som de kommer upplevas i – du hinner inte uppleva samma detaljeringsgrad i miljön om du färdas med bil som till fots. Här finns det även möjlighet att sträva mot kvaliteten *Hållbart resande* genom att utforma entréerna för de som promenerar, cyklar eller reser kollektivt på ett särskilt välkomnade sätt.



TRE HIERARKIER AV FASADER, TRE DETALJERINGSGRADER

Ett av sätt att motverka att de storskaliga byggnaderna och den hårdgjorda miljön upplevs som kalla och sterila är färgsättning. Därför föreslås samtliga fasader ha en kulör som upplevs som varm och att svart, vitt och grått endast används på detaljer. Beroende på hur pass exponerade fasaderna är och hur länge man förväntas betrakta dem delas de in i tre hierarkier som motsvarar hur pass detaljerade de bör vara i sin utformning.

De primära fasaderna kräver en hög detaljeringsgrad eftersom de är sidor som många människor kommer i kontakt med. De är väggarna till torgytor där människor inte bara rör sig förbi utan stannar kvar för att delta i aktiviteter eller vistas. Här behöver fasadens volym brytas ner i mänsklig skala och material och formspråk vara väl bearbetat.

De sekundära fasaderna kräver en relativt hög detaljeringsgrad. Det här är sidor som är väl exponerade men som framförallt upplevs i rörelse. Här behöver fasadens volym om möjligt innehålla förskjutningar för att ge dem ett nättare intryck.



Genom att förskjuta volymerna i fasaden, använda flera material och färger och ha välavvägda möten mellan dessa skapas en detaljeringsgrad i uttrycket på den primära fasaden som ger en miljö där människor vill dröja kvar. Glasade partier ger möjlighet för kontakt mellan ute och inne och bidrar till att området upplevs som befolkat och tryggt.

Materialet och dess bearbetning kan vara av enklare karaktär. Muralmålningar och gröna väggar kan användas för att hantera de fasader där fönster inte lämpliga.

De tertiära fasaderna upplevs mer sällan. För att dessa sidor inte ska uppfattas som rena baksidor är det av vikt att dessa gestaltas medvetet men de tål en längre detaljeringsgrad i utformningen. De kan exempelvis vara målade i sektioner med olika kulörer för att bryta ner skalan på fasaden.

ENTRÉPLATSER

För att stärka området platskänsla bör de olika entréerna till området utformas så att du som besökare upplever att "nu är jag framme i arenaområdet". Entrén från busshållplatsen och huvudentrén för gång- och cyklist ges extra hög prioritet för att uppmuntra till hållbart resande. Här finns det en möjlighet att påverka den upplevda närheten av området. Uppfattar du att du är framme redan när du går av bussen är det helt



Muralmålningar kan användas för att ge liv åt sekundära fasader och göra Arenaområdet till stadens galleri. Eftersom att det är enkelt att uppdatera motiven kan uttrycket av fasaden förändras och förnyas kontinuerligt. Kanske genom event likt *No Limit Street Art* i Borås eller av elever på estetiska programmet på Mimers hus?

enkelt större chans att du väljer att resa kollektivt. Det här är platser man färdas igenom med låg hastighet vilket medför att sekvensen kan vara kortare men kräver högre detaljeringsgrad i utformningen. Det kan vara ett mer detaljrikt intryck i livsmedelsbutikens fasad, mönstersättning i markmaterial och planteringar med högt skönhetsvärde.

Det omvända sambandet krävs för entréplatser man färdas genom med bil. Den högre hastigheten kräver i stället att du får lite längre tid på dig att märka att du har kommit fram och du behöver tydligare element som kommunicerar med dig. Det kan till exempel vara större skyltar, att markmaterialet skiftar från asfalt till plattor, och att vegetationen byter karaktär från natur till park.



En skylt kan både ge information och verka som ett konstverk i sig själv. Den hälsar besökaren välkommen och kan, beroende på utformning och placering, användas som en avgränsning mellan två ytor eller en informell sittplats.



Karaktärsgivande färgsättning kan användas för att göra fönsterlösa tertiära fasader mer intressanta.



**KUNGÄLV
KOMMUN**



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Anni Danielsson

2023-05-19

Samverkansavtal, Kastellegården 1:267 (Dnr KS2021/2030-1)

Sammanfattning

Exploatören Ikano (Fastighets AB Kastellegården) önskar ingå ett samverkansavtal med Kommunen för fastigheten Kastellegården 1:267. Syftet med detta samverkansavtal är att ange förutsättningar för att upprätta en detaljplan samt ange villkor och förutsättningar för fortsatt arbete. Samverkansavtalet syftar även till att klargöra ekonomi, genomförandefrågor och övrigt samarbete. Den befintliga fastigheten föreslås utvecklas genom ett tillskott av nya bostäder.

Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna som uppkommer i samband med detaljplanarbetet förutom om kostnaderna endast härrör från kommunens pendelparkering.

Förvaltningen kommer att förhandla om medfinansieringsersättning och exploateringsbidrag samt flytten av pendelparkeringen med Exploatörerna i samband med framtagandet av genomförandeaftalet.

Förvaltningen föreslår att samverkansavtal med tillhörande bilagor ska godkännas och att kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna avtalet.

Juridisk bedömning

Detaljplanen Kastellegården 1:267 bedrivs med ett utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Förvaltningens bedömning

Exploatören Ikano (Fastighets AB Kastellegården) önskar ingå ett samverkansavtal med Kommunen för fastigheten Kastellegården 1:267.

Syftet med detta samverkansavtal är att ange förutsättningar för att upprätta en detaljplan inom Fastigheten samt ange villkor och förutsättningar för fortsatt arbete. Samverkansavtalet syftar även till att klargöra ekonomi, genomförandefrågor och övrigt samarbete. De slutliga förutsättningarna för exploatering och eventuella marköverlåtelse regleras i ett genomförandeaftal mellan Kommunen och Exploatören som undertecknas innan detaljplanen antas. Detaljplanen ska följa antagen fördjupad översiktsplan för Ytterby som antogs av kommunfullmäktige 2021-04-15.

Fastigheten Kastellegården 1:267 saknar i nuläget detaljplan och ligger i Ytterby centrum strax norr om Ytterby Järnvägsstation angränsande till järnvägen (Bohusbanan) i väster. Fastigheten har närhet till förskolor, skolor och övrig service, och är väl försörjt med kollektivtrafik. Inom Fastigheten finns idag bostäder, lokal och pendelparkering.

På Exploatörens fastighet har Kommunen idag ett dagvattenmagasin samt del av en pendelparkering, dessa kommer behöva flyttas vid lagakraftvunnen detaljplan.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

En ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen.

En byggnation på Kastellegården 1:267 skulle naturligt ge en ökad samordning mellan infrastruktur och planerad nybyggnation.

Att underlätta för invånare och företag som vill reducera klimatutsläppen.

Planområdets närhet till tåg och buss kommer möjliggöra och underlätta för invånare att göra en positiv skillnad för miljön genom att välja att åka kollektivt i stället för bil.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

I detaljplanens planbeskrivning kommer det redogöras för planområdets förhållande till de miljömål som bedömts relevanta för kommande planförslag.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Samverkansavtalet förhåller sig väl till gällande styrdokument. Detaljplanen ska arbetas fram utifrån gällande styrdokument.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Detaljplanearbetet syftar till en utbyggnad av bostäder. Fler boende centralt skapar behov av förskoleplatser och vistelseytor för barn och unga. Positiva aspekter på planen är att det finns en god kollektivtrafik som underlättar vardagsresor till arbete och att kommunal och kommersiell service finns inom promenadavstånd.

Ekonomisk bedömning

Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna som uppkommer i samband med detaljplanearbetet förutom om kostnaderna endast härrör från kommunens pendelparkering. Ett plankostnadsavtal är framtaget.

Förvaltningen kommer att förhandla om medfinansieringsersättning och exploateringsbidrag samt flytten av pendelparkeringen med Exploatören i samband med framtagandet av genomförandeavtalet. Medfinansieringsersättningen och Exploateringsbidraget slutliga omfattning regleras i kommande genomförandeavtal.

Kommunens befintliga dagvattenmagasin placerat inom exploatörens fastighet på nuvarande pendelparkering kommer behöva flyttas. Kostnader för denna flytt står kommunen.

Förslag till beslut

1. Upprättat samverkansavtal mellan kommunen och Fastigheten Kastellegården 1:267 godkänns.
2. Kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna samverkansavtalet.

Anders Holm
Sektorchef samhälle och utveckling

Fredric Norrå
Verksamhetschef planering och myndighet

Expedieras till:

För kännedom till:

KUNGÄLVS
KOMMUN



FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR YTTERBY

ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 210415

REFERENSGRUPPER FÖP

Politisk referensgrupp: Framtids- och utvecklingsberedningen (FOU) nuvarande beredningen för Samhälle och Utveckling (BSU)

Förvaltningens referensgrupper: Gestaltningsgruppen, Sektorsamsyn, Strategmöte och Program Kungälv

STYRGRUPP FÖP

Styrgruppen för stora exploateringar

ARBETSGRUPP FÖP

Anna Ulvehed, Viktor Heinesson, Erik Liedner, Jenny Bjönness Bergdahl, Linda Andreasson (plan)

PROJEKTGRUPP FÖP

Arbetsgrupp FÖP samt Johan Emanuelsson, Sune Karlsson, Sarah Franzén (VA), Fredrik Horn (Miljö), Hanna Bäck (TGP), Christoffer Bjarneberg (MEX), Andreas Rutgersson (TGP), Therése Albertsson (Bygglov)

PROJEKTLEDARE

Jessica Andersson (t.o.m. vår 2017)

Linda Andreasson (fr.o.m. höst 2017)

ILLUSTRATIONER

Martin Forsman Hallberg (plan)

LAYOUT

Elisabeth Böber (plan)

FOTON

Kungälvs kommun där inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Inledning	5	6 Användning av mark- och vattenområden	41
Sammanfattning och Vision	6	1. Centrala Ytterby	45
FÖP Ytterby	6	2. Björkås - Östra Porten - Porteberget	50
Läsanvisningar	6	3. Västra Porten	53
Organisation	6	4. Västra Tunge	54
Underlagsmaterial	7	5. Östra Sparrås	55
2 Vad är en översiktsplan	8	6. Lilla Smällen	56
Vad är en översiktsplan	9	7. Yttern	57
Fördjupning av översiktsplanen (FÖP)	9	8. Södra Tornhaga	57
Planprocess	9	Nordtag	58
3 Bakgrund och Utgångspunkter	10	Riksintressen och skyddade områden	59
Uppdrag	11	7 Förutsättningar och Riktlinjer	63
Planområdet - Ytterby	11	Planering	64
Utgångspunkter för planeringen	21	Exploatering	65
Forskning och samverkan	26	Mellankommunala frågor	67
4 Syfte, Mål och Avgränsning	30	Befolkning	68
Syfte	31	Landskapsbild	70
Mål och Vision FÖP Ytterby	31	Gestaltning	73
5 Utvecklingsstrategi	35	Stadsliv	75
Bakgrund	37	Naturvården och rekreation	80
Strategi och delstrategier	37	Trafik och kommunikationer	84
Prioriteringsordning	38	Jordbruk och skogsbruk	90
Huvudprinciper	38	Kulturmiljö	92
		Teknisk försörjning	99
		Geoteknik och Geologi	105
		Miljö- och riskfaktorer	109
		Kommunal service	115

8| Konsekvenser 118

9| Fortsatt Planering och Arbete 123

Bilagor 128

1 | INLEDNING

Sammanfattning och Vision

Översiktsplanen (ÖP 2010) lyfter Ytterby som en del av Göteborgsregionens strukturbild där Ytterby som stationssamhälle ligger i ett av huvudstråken och är en del av en hållbar utveckling.

Ytterby är både ett eget samhälle och en del av Kungälv centralort. Ytterby är till stora delar omgiven av landsbygd och natur samt Nordre älv. I norr angränsar Ytterby till Rollsboindistriområde med stort underlag för arbetstillfällen. Förtätning föreslås i ÖP2010 i de centrala delarna öster om järnvägen men det är främst i utkanten av Ytterby i väster och söder som exploatering har föreslås och genomförs. Grönstrukturen har angetts som en lika viktig del som bebyggelse- och trafikstrukturen.

Denna fördjupade översiktsplan (FÖP) för Ytterby tar visionen om det hållbara stationssamhället längre genom att mer styra exploateringen till de centrala områden runt stationen. Mobiliteten lyfts fram genom koppling till kollektivtrafik och gena trygga gång- och cykelstråk. Samtidigt förtydligas grönstrukturen både centralt med parker och dagvattenhantering samt koppling till omgivande rekreations- och kulturmiljöer. Förhoppningen är att Föpen mer i detalj ska kunna beskriva hur målsättningarna ska kunna infrias.

Vision 2050

I FÖPens Vision är Stationssamhället Ytterby en självklar del av Storgöteborg och en entrépunkt till Bohuslän. Ytterby har 12 000 invånare och ett välutvecklat näringsliv. Kungälv-Ytterby har växt samman till en sammanhängande centralort för kommunen, men Ytterbys egen identitet är stark på den kulturhistoriskt betydelsefulla

plats där bebyggelse, landsbygd och älv möts.

Hållbara kommunikationer präglar Ytterby där stationen är hjärtat för tätorten, landsbygden och kustzonen. Ytterbys täta centrum på båda sidor av Bohusbanan är en kreativ blandning av bostäder, arbetsplatser, service, spännande arkitektur, variationsrika rumsbildningar och grönska.

Ytterby är en sammanhängande tätort med välintegrerade bostadsområden och mötesplatser för alla, där invånarna är välmående och har nära till varandra. Naturområden som Kastellegården, Guddehjälm och Nordre älv förbinds via gröna stråk genom centrum och är populära för både kvällspromenader och söndagsutflykter. De boende i Ytterby vandrar eller cyklar gärna längs med älven.

FÖP Ytterby

Den fördjupade översiktsplanen anger hur kommunen anser att mark- och vattenområden i Ytterby ska användas, både avseende exploatering av de centrala delarna och bevarande av de yttre områdena, samt hur samhället ska knytas ihop med stråk för gående och cykel. Den anger även riktlinjer för hur denna utveckling ska genomföras.

Konsekvenserna av denna utveckling har analyserats ur tre hållbarhetsperspektiv; miljökonsekvenser, sociala konsekvenser och ekonomiska konsekvenser. Den samlade bedömningen är att planeringen utgör goda förutsättningar för en hållbar utveckling på lång sikt.

Läsanvisningar

Den fördjupade översiktsplanen inleds med beskrivningar vad en FÖP är, om bakgrund och vilka utgångs-

punkter som varit viktiga i arbetet samt vilka mål som ska uppnås.

En **utvecklingsstrategi** redovisas i text och karta som visar de stora dragen i utvecklingen av FÖP området. Den anger även vilka övergripande principer som ska gälla för det framtida arbetet.

Kapitlet om **Användning av mark- och vattenområden** anger hur av mark- och vattenområden avses användas samt ger riktlinjer för genomförande av FÖPen. Här redovisas även ställningstagande avseende allmänna intressen.

Under kapitlet om **Förutsättningar och Riktlinjer** beskrivs alla aktuella ämnesområden med nuläge, förändringar utifrån FÖPen samt med tillhörande riktlinjer där det bedöms viktigt för kommande utveckling.

Under kapitlet **Konsekvenser** sammanfattas miljö-, sociala- och ekonomiska konsekvenser för FÖPen. Konsekvensbeskrivningarna som helhet finns som bilagor.

Fortsatt planering anger vilka processer som behövs för genomförandet av FÖPen.

Organisation

Processen med att ta fram Planhandlingen och dess bilagor har letts av Planenheten under sektor Samhälle och utveckling, med en arbetsgrupp bestående av planarkitekter, samhällsplanerare och en trafikstrateg. I arbetet har även en större projektgrupp medverkat med kompetenser från miljöenheten, mark- och exploateringsenheten, va-enheten samt trafik-gata-park. Avstämning har även skett med kompetenser inom fritid, socialÖP, bygglov, lokalresursplanering.

Som referensgrupper inom förvaltningen har projektet haft möten som Sektorsamsyn samt Gestaltningmöte.

Beredningen för samhällsutveckling (f.d.FOU) har varit politisk referensgrupp under framtagandet av FÖPen.

Underlagsmaterial avseende Grönstrukturplan/Dagvatten samt Miljökonsekvensbeskrivning för FÖP Ytterby har tagits fram av Norconsult. PM för geoteknik och bergsteknik har tagits fram av COWI.

Underlagsmaterial

Arbetet med fördjupad översiktsplan för Ytterby utgår till stor del från de utgångspunkter och övergripande inriktningar som anges i ÖP2010. Dock har vissa förutsättningar ändrats vilket kräver en ny utbyggnadsstrategi för Ytterby. Under kapitel om Bakgrund och Utgångspunkter anges ett stort antal mål, riktlinjer som styr samhällsplaneringen på nationell, regional samt kommunal nivå.

Som bilagor finns det material som varit underlag inför uppstart av FÖParbetet, t.ex. rapport Hela Ytterby, Medborgardialog samt en täthetsanalys. Dessutom finns underlag som tagits fram under arbetets gång avseende grönstruktur, dagvatten samt kulturmiljö. Dessutom ligger miljö-, social och ekonomiska konsekvensanalyser som bilagor. Bilagorna anges sist i dokumentet. Efter samråd har ett underlag avseende geoteknik tagits fram.

Hela Ytterby

Under 2015, arbetade en intern tjänstemannagrupp från planeringsenheten tillsammans med forskare och specialister från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), i en serie workshops med Hela Ytterby inom forskningsprojektet SPECIAL. I arbetet deltog ett stort antal tjänstemän i förvaltningen samt politiker. Arbetet samman-

ställdes i en rapport, som har varit ett viktigt underlag för framtagandet av FÖPYtterby.

Medborgardialog Ytterby

Våren 2017 inför arbetet med FÖPen hölls en medborgardialog i Ytterby. Dialogarbetet samordnades med EU-projektet SMART-MR som Kungälv kommun deltar i. SMART-MR syftar till att lokala och regionala myndigheter ska få stöd i att utforma styrdokument och få förslag på hur det hållbara resandet kan öka.

I dialogarbetet genomfördes workshops med två högstadieklasser på Ytterbyskolan samt en mobilitetsvandring i Ytterby med en av klasserna. Det utfördes även en workshop med PRO:s lokala förening i Ytterby samt en workshop med företrädare för Ytterbys näringsliv. Till näringslivet har också en enkät skickats ut. Vidare genomfördes intervjuer med människor på plats i Ytterby samtidigt som det fanns möjlighet att svara på en enkät på Kungälv kommunens hemsida. Dialogen har sammanställs i en rapport som varit ett viktigt underlag i arbetet.

Täthetsanalys

Rapporten "Hållbar täthet i Stationssamhällen Riktlinjer och indikatorer för hållbar täthet i stationsnära lägen i Göteborgsregionen Exempel på hållbar förtätning i Ytterby", togs fram i augusti 2017 av Spacecape. Kungälv kommun och GR hade ett överenskommet samarbete i EU-projektet SMART-MR där stationssamhället Ytterby ingick som fallstudie i projektet. Detta arbete har haft en stor betydelse i arbetet med FÖPen.



2 | VAD ÄR EN ÖVERSIKTSPLAN



Vad är en översiktsplan

En översiktsplan är ett styrdokument som är vägledande för kommunens planering som till exempel vid planbesked, framtagande av detaljplaner, hantering av bygglov och andra tillståndsprövningar. Den är också underlag för kommunen i dialog med statliga myndigheter, medborgare och övriga.

I översiktsplanen tar kommunen ställning till hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas i framtiden och vilken målsättning kommunen har att utvecklas.

Planbeskrivningen innehåller vision och viljeinriktning för kommunens mark- och vattenanvändning. Konsekvensbeskrivningen redovisar sociala, ekonomiska och ekologiska konsekvenser av översiktsplanen.

Mark- och vattenanvändningskartan redovisar de ställningstaganden som kommunen gjort avseende bland annat bebyggelse och näringslivsutveckling samt riksintressen som kommunen omfattas av.

Översiktsplanen har en viktig roll som måldokument och vägvisare mot en mer hållbar framtid.

Fördjupning av översiktsplanen (FÖP)

För områden i kommunen som behöver en mer detaljerad redovisning av ställningstaganden, till exempel en tätort, kan en fördjupning av översiktsplanen (FÖP) göras. En FÖP behandlar samma typ av frågor som en översiktsplan och tas fram på samma sätt.

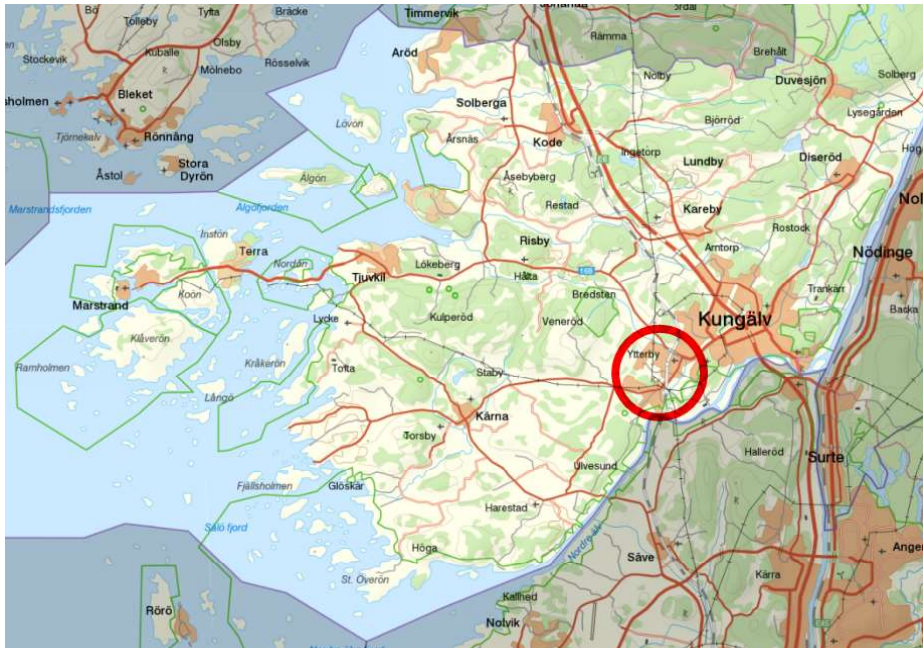
FÖP Ytterby utgår från i stort sett samma ställningstaganden som i gällande översiktsplan, ÖP2010, men förutsättningarna för markanvändning har förändrats sedan antagandet av ÖP2010. Kartan för mark- och vattenanvändning har förändrats i förhållande till ÖP2010 och ersätts därmed av en ny för FÖP-Ytterby området. Dessutom har flera ställningstaganden för ett hållbart attraktivt stationssamhälle förtydligats genom FÖPen.

Planprocess

Processen att upprätta en översiktsplan styrs av plan och bygglagen. När ett förslag till ny översiktsplan eller FÖP har upprättats hålls samråd med medborgare, myndigheter och andra berörda. Förslaget tillgängliggörs genom att allt material finns utställt på offentliga platser som bibliotek, i stadshuset och på kommunens hemsida. Efter samrådet tar kommunen ställning till de inkomna synpunkterna och besvarar dem i en samrådsredogörelse. Planförslaget arbetas om och ställs ut på nytt under minst två månader. Synpunkter som kommit in vid granskningen sammanfattas och besvaras i ett särskilt utlåtande. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan FÖPen antas av kommunfullmäktige.



3| BAKGRUND OCH UTGÅNGSPUNKTER



Uppdrag

Förvaltningen fick 2016 (KS 2016/0329) i uppdrag av Kommunfullmäktige att arbeta fram en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby. FÖP Ytterby utgår ifrån genomförandet av Översiktsplanen (ÖP) 2010.

Inledningsvis var projektnamnet för arbetet med utveckling av Ytterby "Hela Ytterby". Det arbetet syftade till att läka tätorten fysiskt, genom att se över möjligheterna att förtäta den centrala marken i västra Ytterby som skulle frigöras av ridskolans flytt. Hela Ytterby

utvecklades och omfattade även stationen och de östra delarna av tätorten i enlighet med omvandlingsområde och intentioner för ÖP 2010. Hela Ytterby som var ett internt arbete resulterade i en rapport som ligger som underlag för arbetet med FÖP Ytterby.

Arbetet med Hela Ytterby tydliggjorde behovet av en FÖP för Ytterby. Ytterby är en av kommunens viktigaste serviceorter och ligger i kommunens huvudstråk för kollektivtrafik. Tillsammans med ett stort kommunalt markinnehav ger det en stor potential för att utveckla orten och skapa ett attraktivt stationssamhäl-

le som kan hävda sig i regional konkurrens. Samtidigt finns möjligheter att minska klimatpåverkan och minska segregation av samhällsgrupper genom tidiga ställningstaganden i enlighet med kommunfullmäktiges mål.

Utvecklingen de senaste åren har inte skett helt i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning, men förutsättningarna för förtätning har förbättrats genom beslut om flytt av ridskolan.

Planområdet - Ytterby

Ytterby är ett stationssamhälle beläget ca 5 km väster om centrala Kungälv men ingår tillsammans med Kåreby i kommunens centralort. Det är inom centralorten som kommunens bostadstillskott huvudsakligen ska tillkomma.

Nuvarande markanvändning i centrala Ytterby består främst av bostäder, en del verksamheter utmed Bohusbanan samt mindre centrumverksamheter, en stor matvaruaffär och kommunal service. I södra Ytterby finns ett mindre industriområde. De yttre delarna i väster, söder och öster innehåller stora rekreationsområden med höga natur och kulturvärden. I norr grän-



sar Ytterby mot Rollsbo som är ett omfattande industriområde och viktigt avseende lokala arbetstillfällen. Inom det område som begränsas av FÖP Ytterby-området bor i dag ca 6000 personer.

Landskapsbilden i Ytterby domineras av en bred lerdalgång där Kyrkebäcken rinner ner mot Nordre älv. Dalgången omges av höjdparter i nordväst och sydost. Vid dalgången ligger Ytterbycentrum på den västra sidan och bostadsområdet Enekullen på dess östra sida. Det är detta landskapsrum som både ytterbybor och besökare i första hand kommer i kontakt med.

Längre västerut avgränsas Ytterby av en bergsrygg mot den omgivande landsbygden. Kastellegårdsbergsryggen löper längs dalgångens östra sida ända ner till Nordre älv. Den norra delen av bergsryggen blir en barriär mellan Ytterby och Kungälv.

Kyrkan utgör ett framträdande landmärke med sitt smäckra torn och är en betydelsefull del i Ytterbys identitet.

Tre vägar utgör huvudvägar i Ytterby: Marstrandsvägen, Torsbyvägen och den nyligen utbyggda Sparräsvägen. Tillsammans bildar de en ringväg runt Ytterby. Av särskild betydelse är de "entréer" till Ytterby som finns kring dessa vägar, i synnerhet entrén från kungälvshället. Marstrandsvägen och Torsbyvägen är kopplingar från omlandet och orterna Kärna, Kovikshamn, Tjuvkiel och Marstrand till Ytterby. Bohusbanan skär genom området i nord-sydlig riktning med den gamla stationsbyggnaden som central punkt.

De kulturhistoriska värdena i Ytterby har en betydande potential i ett framtida arbete med att levandegöra kulturmiljöerna i olika sammanhang. Området utgör en synnerligen spännande "mix" av miljöer med koppling



till bl.a. riksbildningsskedet under Skandnaviens äldsta historia. Flera för landet unika lämningar, såväl synliga som dolda under mark, återfinns här. De har dessutom i ovanligt hög grad varit föremål för arkeologiska undersökningar. Den naturliga inramningen, bl.a. läget intill älven och möjligheter till överblickar, skapar också ovanligt goda förutsättningar för information, levandegörande och identitetsskapande i olika former.

Flera äldre byggnader är en viktig del i Ytterbys identitet och dess historia, varav vissa inte har ett skydd avseende förvanskning eller rivning. Några av dessa bygg-

nader är kyrkan, stationen, gamla skola samt även ett flertal villor från början av 1900-talet. Dessutom finns gårdar vars tillkomst går längre tillbaka i tiden. Även senare tillkommen bebyggelse har sin specifika karaktär och utgör viktiga historiska markeringar i Ytterby.

Under 1900-talet har Ytterby genomgått större förändringar. 1907 öppnades Ytterby station vid Bohusbanan 1942 byggdes ABC-fabrikerna i Ytterby för tillverkning av bland annat båtar. Från att tidigare ha varit ren landsbygd ökade byggandet och ett samhälle med eget centrum växte fram till följd av att stationen förlades till



Ytterby. Personalbostäder till stationen och skolbyggnaden. Vid områdena Enekullen och Tunge byggdes mindre villaområden och däremellan utgjordes landskapet av åkermark.

Nybyggandet sedan 1950-talet har varit omfattande och har fortsatt in på 2000-talet. 1971 blev Ytterby en del av Kungälv kommun och i samband med tätortsavgränsningen 1980 blev Ytterby en del av tätorten Kungälv. Runt de centrala delarna av Ytterby byggdes i slutet på 1900-talet stora villaområden i framförallt Stället och Tega.



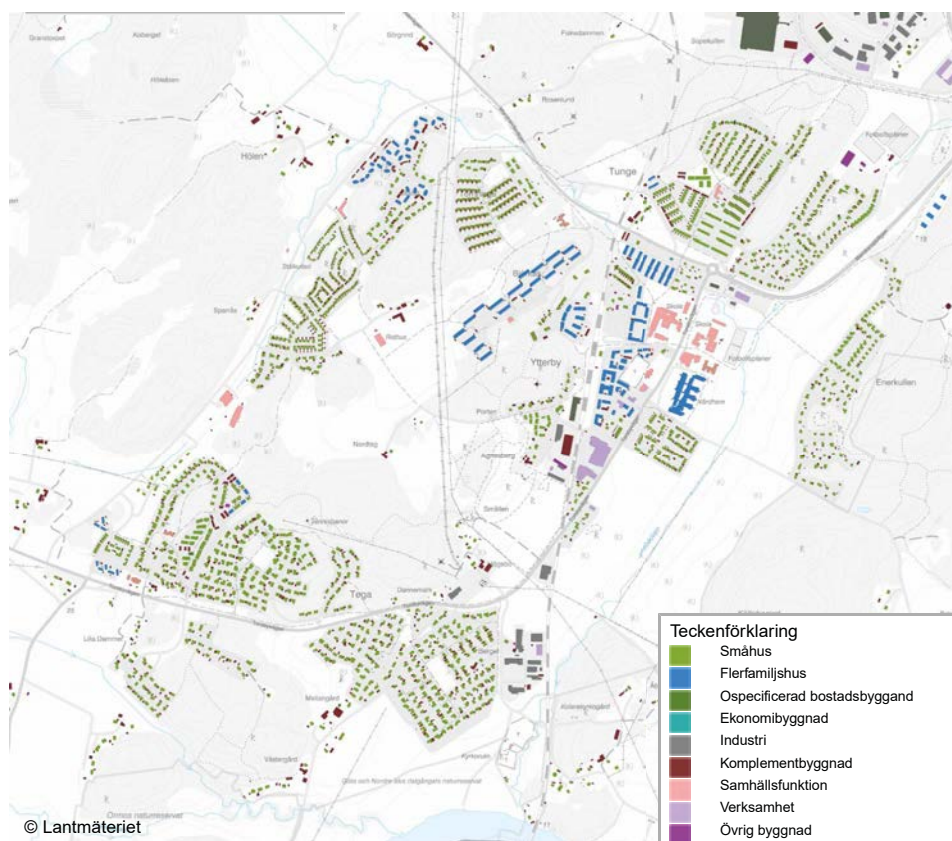
Under de senaste 20 åren har inflyttningen och nybyggnationen i Ytterby ökat. City Gross öppnade butiker i Ytterby 1999 i ABC-fabrikernas gamla lokaler vilket flyttade centrum något söderut. 2006–2008 byggdes till stor del nya Ytterby Centrum med flera byggnader på 4 till 5 våningar. Det byggdes ny busstation och järnvägsstationen restaurerades. I samband med nyinvigningen av Ytterby Torg 2008, utplacerades konstverket "För stor för sitt bo" av Karin Schmid som skapats på uppdrag av byggföretagen, Kungälv kommun och Statens Kulturråd. År 2012 och 2014 revs Folkets hus respektive det gamla centrumhuset. På dessa tomter har uppförts byggnader på upp till 5 våningar med både lägenheter och kommersiella lokaler.

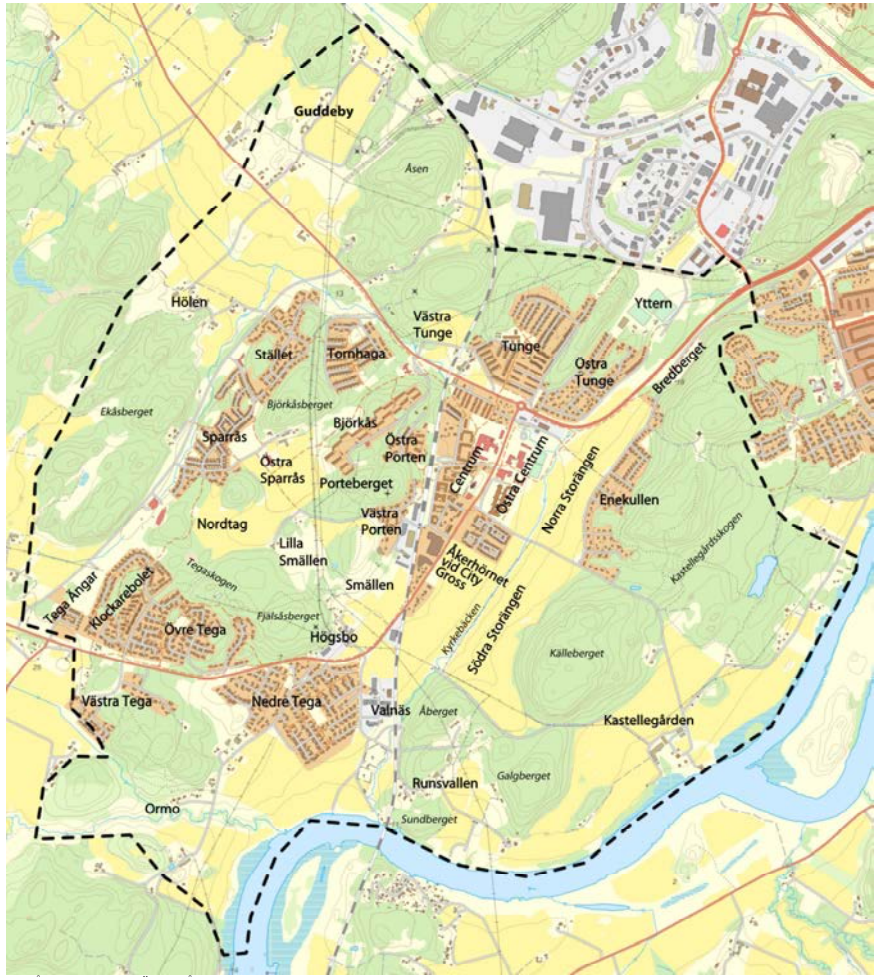


Bebyggelse

Ytterbys bebyggelse karaktäriseras av en gles och funktionsuppdelad struktur uppdelad i olika enklaver. I de centrala delarna ligger större delen av den offentliga och privata servicen, blandat med bostäder, medan de omkringliggande bebyggelseområdena i stora drag är renodlade småhusområden. Flerbostadshus är koncentrerade till framförallt centrum och områdena närmast väster om centrum. Två mindre industriområden finns i Ytterby, belägna i anslutning till järnvägen. Ett beläget i centrala Ytterby i Västra Porten, det andra i Valnäs. Större delen av bebyggelsen i Ytterby är uppförd från 50-talet fram till idag.

I områdesbeskrivningarna på följande sidor ingår inte områden vars uppförande påbörjades efter att arbetet med FÖPen startade, såsom Västra Tega och Tega Ängar.





OMRÅDESNAMN INOM FÖP-OMRÅDET

Centrum

Bebyggelsen i denna del av Ytterby har karaktären av en centrummiljö med småbutiker, kommunal och privat service, men även ett stort inslag av bostäder, framförallt i flerbostadshus. Bebyggelsen närmast järnvägsstationen är relativt tät, för att bli glesare längre bort från stationen. Närmast stationen är bebyggelsen även högst med upp till fem våningar, för att sedan bli lägre, längre bort från stationen. I södra delen av centrum ligger City Gross butik som kan upplevas som gräns söderut för centrumområdet, även om ett antal villor ligger söder om butiksområdet. Bebyggelsens utseende är mycket varierad i denna del av Ytterby, gammalt blandas med nytt i olika arkitekturstilar med olika fasadmateriell. I södra delen av centrum är gatunätet relativt sammanhängande, vilket kan jämföras med den norra delen där gatunätet är uppbyggt kring återvändsgator.



Östra Centrum

I Östra Centrum dominerar ett antal större offentliga institutioner stadslandskapet, såsom äldreboende, skola och idrottshall. Längst i norr mot Marstrandsvägen ligger ett antal verksamhetsbyggnader och en bensinstation. Mellan byggnaderna ligger stora öppna ytor vilket bidrar till att ge ett mer storskaligt intryck jämfört med bebyggelsen väster om Torsbyvägen. Längst söderut mot jordbruksmarken ligger ett bostadsområde, som skapar ett "vasst" hörn i det öppna landskapet. Uppdelningen mellan offentliga institutioner, verksamheter och bostäder är tydlig och området har en starkt funktionsuppdelad prägel. Byggnaderna är låga, envåningshus dominerar, endast en tillbyggnad till äldreboendet (två våningar) och Kastellegårdshallen är högre. Då bebyggelsen är låg smälter den in i det öppna, flacka, landskapet. Trafiken leds in till området via återvändsgator och Torsbyvägen.



Östra Tunge

Östra Tunge består av blandad villabebyggelse med olika uttryck, från olika tidsepoker. Den äldre, sydvästra delen av området karaktäriseras av en stor blandning av stilar. Bebyggelsen i denna del är till största del uppförd mellan slutet av 30-talet och 50-talet. Denna del av området har ett gatunät av trädgårdsstadstyp, där gatunätet har drag av rutnätsstruktur. Detta till trots finns bara en anslutning till Marstrandsvägen. I nordöstra delen är bebyggelsen mer enhetlig och i huvudsak byggd under tidigt 60-tal respektive tidigt 70-tal. Gatustrukturen utgörs av återvändsgator, vilka ansluter till gatunätet i den sydvästra delen av området.



Tunge

Tunge består av villor, radhus och kedjehus uppförda under andra halvan av 60-talet. Det norra delområdet består av kedjehus och röda, tidstypiska tegelvillor. Det sydöstra delområdet, i hörnet Marstrandsvägen/Länsmansvägen, domineras av rad- och kedjehus med varierat utseende. Det västra delområdet domineras av enhetligt utformade kedjehus uppförda 1968, med typiskt utseende för tiden. Gatustrukturen i Tunge är uppbyggt kring återvändsgator med gång- och cykelbanor som knyter ihop de inre delarna av området.



Enekullen

Enekullens bebyggelse består av småhus i 1-1,5 plan, till stor del uppförda under 50- och 60-talen, vilka är placerade mellan Kastellegårdsberget och Norra Storängens dalgång. På detta sätt har bebyggelsen anpassats till landskapet och villaområdet smälter in som en del av det skogsklädda berget och framstår inte som bebyggelse som landat på åkern. Enekullsvägen är dragen längs med bergskanten så att åkermarken i dalgången inte delas itu. Sådan vägdragnin var vanlig förr, och ledde till slingrande vägar. Raka återvändsgator ansluter till Enekullsvägen och går upp längs sluttningen. Dessa gator ger en lätt klättrande bebyggelse med fria siktlinjer ut över dalgången och Ytterby centrum.



Västra Porten

Västra Porten, beläget sydväst om stationen, innehåller en blandning av industri och bostäder. Närmast järnvägen ligger ett antal större industribyggnader, där gamla ABC-fabrikens byggnad (idag lager) utmärker sig. Längre in i området längs bergssluttningarna är bostäder uppförda, mestadels trähus i 1-2 våningar. Bebyggelsen ligger längs återvändsgator, vilka ansluts till Ytterby centrumsgatunät via en plankorsning över järnvägen.



Östra Porten

Precis väster om stationsområdet ligger Östra Porten som domineras av ett antal flerbostadshus och radhus uppförda under 80-talet. Runt dessa ligger ytterligare ett antal radhus och villor. Bebyggelsen är relativt småskalig med en höjd på max två våningar. Flerbostadshusens gula tegelfasader är utmärkande i området, men småhusens blandade utseenden ger ändå en variation i området. Bebyggelsen ligger längs återvändsgator, som ansluter till Hällebergsgatan norrut. Genom en gång- och cykelväg kopplas området till Ytterby centrum, vilken passerar under järnvägen i en tunnel.



Björkås

Björkås, beläget nordväst om Östra Porten, består av ett flertal loftgångshus i 2-3 våningar uppförda runt 1970. De är alla likadana och placerade i samma nordost/sydvästliga riktning upp på en bergsplatå. Parkering sker längs återvändsgatan Hällebergsgatan vilket skapar bilfria bostadsgårdar. Björkås är ett typiskt område från miljonprogramsåren avseende utseende, bebyggelse- och trafikplanering. Parkering sker i parkeringsanläggningar placerade ut mot Hällebergsgatan, vilken ansluter till Marstrandsvägen. Björkås är ett av de större sammanhängande flerbostadshusområdena i Kungälv kommun från denna tidsperiod, och det enda i Ytterby.



Tornhaga

Tornhaga småhusområde, uppfört 1970, är beläget norr om Björkås. Området ger ett varierat uttryck i fråga om t.ex. kulör och fasadmateriäl, även om byggnaderna är byggda under samma epok och till stor del är lika stora, bortsett från östra och norra delens något större villor. Bebyggelsen ansluter till återvändsgator som ansluter till större gator, som i sin tur ansluter till Marstrandsvägen. Gång- och cykelbanor kopplar samman Tornhaga med andra kringliggande bostadsområden och vidare mot Ytterby centrum. En typisk trafikplanering för perioden då området byggdes.



Stället

Stället byggdes ut under första halvan av 90-talet med mindre flerbostadshus och villor. Flerbostadshusen är i två plan och till största del belägna i områdets norra del, närmast Sparråsvägen. I södra delen av området dominerar småhus 1 - 1,5 plan. Gemensamt för bebyggelsen är ett utseende som till stor del hämtar inspiration från förfunktionalistiska stilar med träfasad och sadeltak. Gatustrukturen är organisk och följer terrängen. I södra delen där villabebyggelse dominerar är gatorna mycket smala.



Sparrås

Sparrås, beläget sydväst om Stället, byggdes under första halvan av 00-talet och består av villor och parhus. Området är inspirerat av trädgårdsstaden i bebyggelse- och gatustruktur. Husen står tätt längs gatorna samtidigt som små grönytor lämnats mellan de olika tomterna inne i kvarteren. Området består till stor del av olika enhetliga typhus i 1 - 2 plan, vilket ger respektive delområde en tydlig karaktär. Likt Stället är byggnaderna stilmässigt till stor del inspirerade av förfunktionalistiska stilar med träfasad och sadeltak eller valmat tak. Området har en gatustruktur som är uppbyggd av smala återvänds- och rundkörningsgator, vilka ansluter till huvudgator för biltrafiken. Gatorna rör sig organiskt genom området, trots att terrängen är platt, vilket skapar intressanta gaturum. Gång- och cykelvägar kopplar ihop de inre delarna av området.



Nedre Tega

Bebyggelsen i nedre Tega består i huvudsak av småhus i 1 - 1,5 plan. En stor del av småhusbebyggelsen uppfördes under första halvan av 70-talet, men nya delområden har tillkommit under 80- och 00-talen. Även inslag av äldre bebyggelse finns i området. Tillsammans ger detta en utseendemässigt varierad villabebyggelse i olika form, färg och fasadmaterial. Husen är placerade kring återvändsgator som ansluter till större gator och vägar. Gång- och cykelvägar korsar områdena vilket gör att det är lätt att röra sig igenom området till fots eller med cykel.



Valnäs

Mellan nedre Tegas villabebyggelse i väst och järnvägen i öst ligger Valnäs industriområde. Området är ett relativt småskaligt industriområde med byggnader i måttlig skala.



Övre Tega

Övre Tega byggdes till största del ut under andra halvan av 70-talet och består i huvudsak av villor i 1 - 1,5 plan. Området är likt nedre Tega varierat i fråga om form, färg och fasadmaterial. Gatustrukturen är uppbyggd kring återvändsgator i en organisk struktur som följer den kuperade terrängen.



Klockarebolet

Klockarebolet, som kan ses som en fortsättning västerut från övre Tega, består av villor, radhus och mindre flerbostadshus. Flerbostadshuset i två våningar är placerade i nordöstra delen av området, "inkilat" mellan kullar och berg. Österut mot övre Tega ligger ett antal radhus som tillsammans med höjdskillnad och vegetation skapar en förhållandevis tydlig avgränsning mellan områdena. I västra och norra delen dominerar området av villor, till stor del i 1 plan, vilket har givit en "mjuk" övergång till det öppna landskapet västerut (som idagslaget dock bebyggs). Bebyggelsen i området är förhållandevis enhetligt utformat i fråga om form och färg, jämfört med Tega. De norra och östra delarna består av för 80-talet tidstypiska hus i orange/rosa tegel.



Utgångspunkter för planeringen

Plan- och bygglagen (PBL)

Planeringen utgår från plan och bygglagen som syftar till att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Enligt plan och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning med resurser.

Nedan anges ett antal relevanta nationella och regionala samt kommunala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen och som är applicerbara på FÖParbetet.

Globala Hållbarhetsmål

Läs mer: [globalamalen.se](https://www.globalamalen.se)

FN har antagit, en Agenda 2030 för hållbar utveckling, med 17 stycken globala mål.

Jämställdhet, rent vatten och sanitet, Hållbar energi för alla, minskad ojämlikhet, hållbara städer och samhällen,



Bekämpa klimatförändringarna, Ekosystem och biologisk mångfald, fredliga och inkluderande samhällen är de mål som främst har betydelse för arbetet med hållbar samhällsplanering.

Nationella ställningstaganden

Riksdagens mål

Läs mer: [regeringen.se](https://www.regeringen.se)

Riksdagen har ett stort antal mål som ska vara vägledande för samhällsplaneringen i kommunen. Följande mål har lyfts fram som viktiga i arbetet med FÖPen:

• Miljömålen

Generationsmålet, miljömålen och etappmålen är vägledande för miljöarbetet i Sverige.

Generationsmålet anger inriktningen för den samhällsomställning som behöver ske inom en generation för att miljömålen ska nås.

Miljömålen beskriver det tillstånd i miljön som arbetet ska sikta mot – den kvalitet miljön ska ha.

Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och ett eller flera miljömål. De visar vad Sverige kan göra och tydliggör var insatser bör sättas in.

De miljömål som främst har betydelse för arbetet med FÖP Ytterby är Begränsad klimatpåverkan, Giftfri miljö, Grundvatten av god kvalitet, Levande sjöar och vattendrag, God bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv samt Ett rikt odlingslandskap. När det gäller etappmålen så är det främst **Biologisk mångfald och Hållbar stadsutveckling**.

Den biologiska mångfaldens och ekosystemtjänsternas värden
Senast år 2018 ska betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden, politiska avväganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt.

Under **Hållbar stadsutveckling** finns ytterligare delmål som är relevanta för FÖParbetet.

Andelen gång-, cykel- och kollektivtrafik

Andelen persontransporter med kollektivtrafik, cykel och gång i Sverige ska vara minst 25 procent år 2025, uttryckt i personkilometer, i riktning mot att på sikt fördubbla andelen för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Integrering av stadsgrönka och ekosystemtjänster i urbana miljöer

En majoritet av kommunerna ska senast år 2025 ta tillvara och integrera stadsgrönka och ekosystemtjänster i urbana miljöer vid planering, byggande och förvaltning i städer och tätorter.

Metod för stadsgrönka och ekosystemtjänster i urbana miljöer

Kommunerna ska senast år 2020 ha tillgång till en utvecklad metod för att ta tillvara och integrera stadsgrönka och ekosystemtjänster i urbana miljöer vid planering, byggande och förvaltning i städer och tätorter.

• Kulturpolitiska mål

Läs mer: [kulturradet.se](https://www.kulturradet.se)

Kulturen ska vara en dynamisk, utmanande och obun-

den kraft med yttrandefriheten som grund. Alla ska ha möjlighet att delta i kulturlivet. Kreativitet, mångfald och konstnärlig kvalitet ska prägla samhällets utveckling. För att uppnå målen ska kulturpolitiken bl.a.:

främja ett levande kulturarv som bevaras, används och utvecklas, särskilt uppmärksamma barns och ungas rätt till kultur.

- **Arkitektur- form och design politik**
”Gestaltad livsmiljö”

Läs mer: regeringen.se

Regering och riksdag anser att arkitektur, form och design har avgörande betydelse i samhällsbygget eftersom den gestaltade livsmiljön påverkar alla människor i deras vardag. 2018 antog riksdagen politiska mål för arkitektur-, form- och designområdet

Det ska uppnås genom att:

Hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden

Kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids

Det offentliga agerar förebildligt

Estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas

Miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla, och Samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.

- **Bostadspolitiska mål**

”Målet för bostadspolitiken är att alla ska ges förutsättningar för att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt

hållbara ramar. Boende och bebyggelsemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering och förvaltning ska en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utvecklig vara grund för verksamheten”

Regionala ställningstaganden

Vision Västra Götaland – Det goda Livet Framtagen i samarbete mellan VGR och kommunerna

Visionens fem fokusområden

- Ett livskraftigt och hållbart näringsliv
- Ledande i kompetens- och kunskapsutveckling
- Infrastruktur och kommunikationer med hög standard



GÖTEBORGSREGIONENS STRUKTURBILD

- En ledande kulturregion
- En god hälsa

Göteborgsregionens strukturbild

Göteborgsregionens strukturbild är en överenskomelse om ett gemensamt ansvar för en långsiktigt hållbar regional struktur. Strukturbilden visar på samspelet mellan kärnan (centrala Göteborg) det sammanhängande stadsområdet, huvudstråken för infrastruktur, kustzonen, de gröna kilarna och Göta älv.

I framtagen strukturbilden fastslås huvudstråk för regionens utveckling som utgör ryggraden i Göteborgsregionen. I ett av regionens huvudstråk innefattar Bohusbanan och E6 som utgår från Regionens kärna, Göteborg. I denna strukturbild ligger Bohusbanan går genom Ytterby centrum. Utvecklingen av huvudstråken i regionen ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. I stationslägen är det särskilt attraktivt att förtäta och skapa goda förutsättningar för gång- och cykel, etablera handel-, service och arbetsplatser med ett större upptagningsområde än den egna orten

Regionala miljömål för Västra Götaland

Läs mer: Länsstyrelsens hemsida

Generationsmålet, miljömålen och etappmålen ska tillsammans med de regionala tilläggsmålen vara vägledande för miljöarbetet i Västra Götaland. Målen kallas tillsammans Västra Götalands regionala miljömål.

Hållbar tillväxt

Läs mer: GR:s hemsida

Syftet med mål- och strategidokument är att lägga en stabil grund för vårt gemensamma arbete inom GR-kommunerna med att utveckla Göteborgsregionen till en stark och tydlig tillväxtregion i Europa – en region som är attraktiv att leva och verka i samt besöka. Genom ett gemensamt målinriktat arbete vill vi stärka regionens kvaliteter och aktivt arbeta för att möta framtidens utmaningar.

Stimulera en fortsatt befolkningstillväxt och samtidigt ta vara på de möjligheter en fortsatt regionförstoring ger.

Stärka de kvaliteter som gör att vi vill leva och verka i samt besöka Göteborgsregionen

Skapa en stark och långsiktigt hållbar regional struktur som utgår från storstadsområdets möjligheter.

Utveckla ett långsiktigt hållbart transportsystem med en attraktiv kollektivtrafik.

Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om.

Läs mer: GR:s hemsida

2009 antogs ett regionalt klimatmål att Västra Götaland ska vara en fossiloberoende region senast 2030. Det har sedan preciserats med regionala tilläggs mål:

- Utsläppen av växthusgaser i Västra Götaland ska minska med 80 procent till år 2030 från 1990-års nivå.
- Utsläppen av växthusgaser från västsvenskarnas konsumtion, oavsett var i världen de sker, ska

minska med 30 procent jämfört med 2010.

K2020 – Målbild för kollektivtrafiken i Göteborgsregionen

Läs mer: GR:s hemsida

Denna omfattar förutom Göteborg, Mölndal och Partille också struktur och resande i Göteborgs lokala arbetsmarknadsområde, vilket i princip innebär området med en timmes pendlingsavstånd till Göteborg. Viktiga utgångspunkter är dels visionen för utveckling av Västra Götaland, ”det goda livet”, dels den långsiktiga strukturen för den regionala tågtrafiken. Minst lika viktiga är de av GRs förbundsstyrelse antagna målen och strategierna för uthållig tillväxt i Göteborgsregionen.

Trafikförsörjningsprogrammet – Så utvecklas kollektivtrafiken

Läs mer: VGR:s hemsida

Trafikförsörjningsprogrammet är det viktigaste dokumentet i utvecklingen av kollektivtrafiken i Västra Götaland. Det är här det beskrivs hur kollektivtrafiken ska utvecklas och var fokus på kollektivtrafiksatsningar ska ligga. Nuvarande program sträcker sig från år 2017 till år 2020 med utblick till år 2035. Nu pågår arbetet med att ta fram ett program för åren 2021 - 2024.

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan ÖP2010

GR:s strukturbild efterföljs i ÖP 2010 och Ytterby är

där, och i andra styrdokument, utpekade som en prioriterad ort för bebyggelseutveckling på grund av dess strategiska läge. För Ytterby anger ÖP 2010 att Ytterby i första hand bör växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. I närhet till stationsområdet bör en hög bebyggelsestäthet eftersträvas. Nya områden ska tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintlig infrastruktur. En utbyggnadsordning eftersträvas som innebär att nya områden tas i anspråk inifrån och ut. ÖP anger även ambitionen att Kungälv-Ytterby-Kareby ska växa samma till en huvudort. Sammantaget finns det i Ytterby potential för långsiktig hållbar utveckling och att nå kommunens strategiska mål och tillväxtmål.

Natur- och friluftslivsplan

Läs mer: kungälv.se

Här beskrivs naturen i Kungälv och vilka områden som klassas som skyddsvärda. Planen innehåller också mål och åtgärder för hur kommunen ska skydda naturen och underlätta för friluftslivet. Naturvårds- och friluftslivsplanen beslutades av fullmäktige 2005.

Närströvområden i Kungälv-Ytterby Inventering och åtgärdsplan antagen av KS 2008 är en underlagsrapport.

Grönplan

Läs mer: kungälv.se

Grönplanen för Kungälv kommun antogs av fullmäktige 2006. Det är en handlingsplan för hur kommunen ska bygga och sköta parker i tätorterna.

Kommunfullmäktiges strategiska mål

Läs mer: kungalv.se

Arbetet med FÖPen har utgått från KF:s tidigare strategiska mål och då framför allt Attraktivt boende, Minskad segregation, Minskad miljö- och klimatpåverkan samt gör rätt från början investera i barn och unga.

De nya av KF:s mål som bedöms relevant i FÖPen är:

1. Att ge goda förutsättningar för livslångt lärande
2. En trygg omsorg med valmöjligheter genom hela livet
3. Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldra
4. Att alla medborgare ska ha möjlighet att delta i ett rikt och aktivt kulturliv
5. Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen
6. En ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen
7. Att underlätta för invånare och företag som vill reducera klimatutsläppen
8. Att nå Sveriges lägsta arbetslöshet med utbildning, arbete, sysselsättning för de som står längst från arbetsmarknaden

Miljöpolitiskt program

Läs mer kungalv.se

Det miljöpolitiska programmet pekar ut fem programområden där kommunfullmäktige vill se ökade aktiviteter och förbättrad miljö under perioden 2016-2019.

Bidra till hållbara och klimateffektiva resor

Kungälv kommun vill att resandet ska vara hållbart, med miljöanpassade fordon och en hög andel cykel- och kollektivtrafik. Hållbara resvanor hos dem som bor och arbetar i kommunen kan stödjas genom att fortsätta investera i cykelbanor och laddstationer, utveckla tåg- och busstrafik, främja bil- och cykelpooler, gynna cykling och kollektivtrafik i detaljplaner, stötta samåkning och sprida information om effektiva fordon och förnybara drivmedel.

Utveckla naturvård och friluftsliv för en attraktiv kommun

Kungälv kommun vill att den biologiska mångfalden ska vara hög och att naturen ska vara tillgänglig för alla. Det kan uppnås genom att utveckla livsmiljöer för växter och djur i tätorter, bevara och utveckla värdefulla naturområden och stigsystem, samt miljöanpassa skötseln av kommunens egna skogar. En rik och tillgänglig natur är en resurs för bättre folkhälsa, ökad attraktivitet för boende och utvecklat näringsliv och besöksnäring.

Trafikplan 2017

Läs mer: kungalv.se

Den kommunala trafikplanens inriktning definieras av strategiska mål och resultatmål. Dessa utgår från styrande dokument dels på nationell och regional nivå men även på kommunal nivå, det vill säga inriktningar som Kungälv kommun har tagit fram.

Trafikplanens strategiska mål är de utpekade mål som trafikplanens strategier ska verka mot. De är definierade utifrån övergripande mål som nämns ovan.

- Öka andelen hållbara resor.

- Ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik genom att i första hand utvecklas i huvud- och sekundärstråk samt i serviceorter.
- Öka trygghet, säkerhet och tillgänglighet i trafikmiljöer.
- Öka samnyttjande av trafikslag.
- Minskad miljö- och klimatpåverkan.

Lokala miljömål

Läs mer: kungalv.se

För att styra den kommunala verksamheten inom olika miljöområden har kommunen flera politiskt antagna styrdokument. I skrivande stund finns naturvårds- och friluftslivsplan, grönplan, energiplan, vattenöversikt, renhållningsordning, översiktsplan och årlig tillsynsplan.

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2019

Läs mer: kungalv.se

Bostadsförsörjningsprogrammet baseras av KF:s mål främst på målet Attraktivt boende – Attraktiv kommun som växer genom en aktiv och hållbar samhällsutveckling:

Kommunen ska ha ett attraktivt boende. Kommunen är Attraktiv och växer genom en aktiv och hållbar samhällsutveckling. Det finns god tillgång till bostäder i olika upplåtelseformer för livets alla faser.

Bostadsbyggnation och samhällsplanering ska präglas av social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

En utveckling av såväl centrala Kungälv som våra serviceorter. Serviceorter ska vara så stora att de skapar ett

underlag för en bra samhällsservice. Möjlighet ska skapas att ha funktionella och billiga bostäder i alla kommunens delar.

Boendet är bostaden, en trygg boendemiljö, tillgången till varierat utbud av service, en dynamisk stadskärna, bra skolor, god omsorg, närhet till havet och natur samt ett rikt kultur- och föreningsliv samt god tillgång till infrastruktur och till kollektivtrafik.

Den sociala dimensionen har under kommande år har ett särskilt fokus. Ett attraktivt boende integrerar människor. Kommunen är aktiv för samordning av hela miljöer. Ett attraktivt boende integrerar människor.

Kommunen erbjuder ett varierat utbud utifrån efterfrågan av bostäder för att kunna skapa flyttkedjor.

Befolkningsstillväxt i Kungälv kommun ska i genomsnitt vara ca 1,5–2,0 % under ett 15-årigt perspektiv (2020-2035).

Kulturpolicy 2018

Läs mer på kommunens hemsida

I Kungälv kommun vill vi främja allas möjlighet till kulturupplevelse och eget skapande, främja ett levande kulturarv samt särskilt uppmärksamma barns och ungas rätt till kultur. I Kungälv vill vi lyfta fram vårt rika kulturhistoriska arv och värna om att ta vara på våra nysvenska medborgares kultur och deras historia. Vi behöver gränsöverskridande kulturell samverkan för att skapa ett tryggt och bra samhälle.

Lokalbehovsanalys 2016–2019

En del i Kungälv kommunplanering är det årliga arbe-

tet med lokalresursplanering, LRP, för att få fram ett tydligt underlag för förvaltningens framtida lokalbehov till den rullande investeringsbudgeten.

Social översiktsplan (SÖP)

Läs mer på kungälv.se

Utifrån kommunfullmäktiges tidigare strategiska mål att minska segregationen har kommunstyrelsen fastslagit resultatmålen om minskad barnfattigdom och minskat utanförskap. För att uppnå detta gav kommunstyrelsen inför 2015 förvaltningen i uppdrag att ta fram en social översiktsplan. Syftet med social översiktsplan är att, utifrån resultatmålen, analysera den sociala hållbarheten och i ett första steg presentera en översikt över social utsatthet.

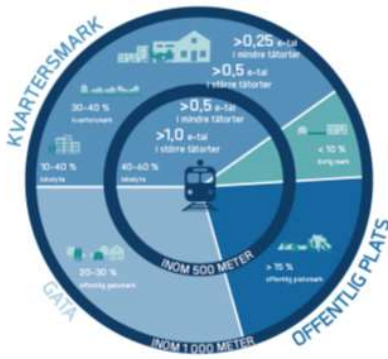
I den sociala översiktsplanen analyseras olika indikatorer, som kan påvisa sociala risker/sårbarhet, exempelvis arbetslöshetstid, försörjningsstöd, meritvärde årskurs 9 och sjukskrivningar. Metoden innebär att olika indikatorer hänförs till olika nyckelkodsområdena i Kungälv kommun och hur de förhåller sig till kommunens genomsnittliga värde. Fokus för analysen är de områden, som utifrån olika indikatorer ligger dubbelt så högt jämfört med det genomsnittliga värdet.

I arbetet med FÖP Ytterby och kommande fysisk planering handlar det framför allt om att planera för ett attraktivt samhälle för alla d.v.s. både för de som bor i Ytterby idag och de som kommer att flytta dit.

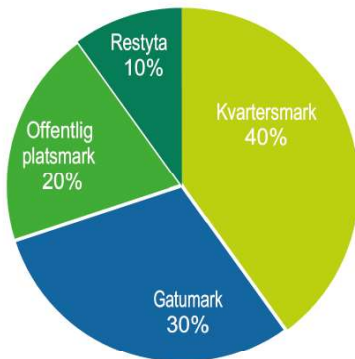
I samband med förtätning och utbyggnation av serviceorter är det särskilt angeläget att investera i de mjuka värdena, såsom livet mellan husen, lekplatser, mötesplatser etc.

Vid nyproduktion, förtätning eller ändrade upplätel-

seformer av bostäder ska det finnas ett tydligt socialt ansvarstagande. I samband med markexploatering sätter Kungälv kommun ett krav på engagemang i sociala hållbarhetsfrågor.



RIKTLINJER FÖR HÅLLBAR TÄTHET FRÅN RAPPORTEN "HÅLLBAR TÄTHET I STATIONSSAMHÄLLEN"



EXEMPEL PÅ EFFEKTIV FÖRDELNING AV MARKANVÄNDNING

Forskning och samverkan

Hela Ytterby

Läs mer "HelaYtterby + SPECIAL" Bilaga 6

Under 2015 var Ytterby ett "case" i det internationella forskningsprojektet SPECIAL, med stöd av bland annat Kungliga tekniska Högskolan (KTH) och i samverkansprojektet Det urbana stationssamhället som har fokus på stationssamhällen i Göteborgsregionen (med GR, Trafikverket och Mistra urban futures). Under dessa arbeten har mycket betydande underlagsmaterial tagits fram i tvärssektoriella och blocköverskridande workshops med förtroendevalda och tjänstemän inom kommunen. Resultaten från dessa workshops har varit ett viktigt underlag i FÖParbetet avseende främst mål och visioner.

Täthetsanalysen

Läs mer "Hållbar täthet i Stationssamhällen" Riktlinjer och indikatorer för hållbar täthet i stationsnära lägen i Göteborgsregionen. Exempel på hållbar förtätning i Ytterby augusti 2017 (Spacescape) Bilaga 5

Under uppstart av arbetet med FÖP Ytterby tog kommunen i samarbetet med SMART MR fram en täthetsanalys där Ytterby användes som exempel.

I rapporten har riktlinjer och indikatorer för hållbar täthet i stationsnära lägen i Göteborgsregionen sammanställts. Riktlinjerna och indikatorerna baseras på rekommendationer från UN-Habitat och tidigare undersökningar av markanvändning och täthet i ett nordiskt sammanhang.

Kartläggningen av täthet och service i regionens stationssamhällen visar på att sambandet mellan mängden boende och arbetande och utbudet av urbana verksamheter är starkt.

Men för att uppnå hållbar täthet behövs också en viss fördelning av markanvändning så att inte förtätningen går ut över behovet av tillgänglig offentlig grönyta, trafikyta etc. Riktlinjerna för hållbar täthet innehåller därför också i grova drag indikatorer för markanvändningen i stort inom de stationsnära områdena.

Täta, men också gröna och tillgängliga städer kan bidra till att minska utsläppen av växthusgaser och förbättra luftkvaliteten. De kan minska bilberoendet och förbättra folkhälsan då fler stimuleras till att gå, cykla och använda kollektivtrafik.

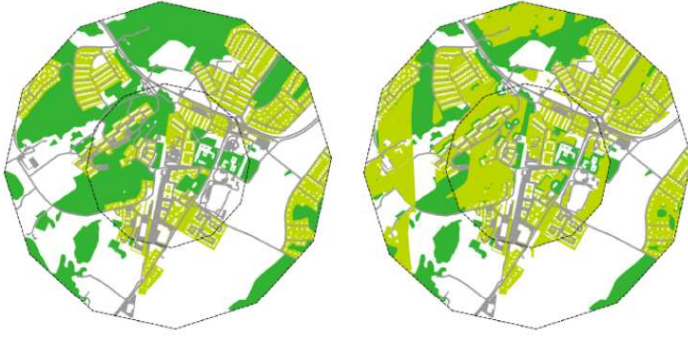
Exempel Ytterby

Täthetsanalysen illustrerar markanvändningen idag i Ytterby samt markanvändningen i ett framtidsscenario med möjlig förtätning.

En fjärdedel av marken inom 500m från stationen har stor förtätningspotential enligt täthetsanalysen.

En blandning av boyta och lokalyta understöder en lokal arbetsmarknad, lokalt serviceunderlag och mindre bilberoende.

Täthetsanalysen menar att det är av stor vikt att prioritera en hög andel lokalyta inom nära avstånd från stationer, dvs 500 meter. Likväl behövs en viss andel lokalyta inom 1 000 meter, inte minst för att ge närhet till nödvändig samhällsservice.



NULÄGE OCH FRAMTIDSSCENARIO I YTTERBY FRÅN TÄTHETSANALYSEN. LJUSGUL YTVÄRISÄR KVARTERSMARK, GRÖN ALLMÄNPLATSMARK, GRÅ GATUMARK OCH VIT ÖVRIG MARK.

Smart-MR – Hållbara åtgärder för att uppnå flexibla/elastiskt hållbara transporter i storstadsregioner

Kungälv kommun har medverkat i EU-projektet SMART MR (Sustainable Measures for Achieving Resilient Transportation in Metropolitan Regions) som startade upp under 2016. I projektet var fokus det centrala stationsområdet i Ytterby samt kopplingen till resecentrum i Kungälv för att skapa ökad delaktighet, mobilitet och energieffektivitet i arbetet med transportnoder. Inom ramen för FÖP Ytterby har samverkan skett med SMART MR-projektet så att dessa berikat varandra genom att behandla olika perspektiv av Ytterby som stationssamhälle.

Att Ytterby fortsatt ingår i olika samverkansprojekt och forskningsbaserade plattformar säkerställer att FÖP Ytterby blir ett användbart planeringsinstrument och

innebär en regional och global uppmärksamhet kring orten ur ett planeringsperspektiv. Genom projektet har lokala och regionala myndigheter fått stöd i att utforma styrdokument samt förslag på hur det hållbara resandet kan öka. På så sätt kan storstadsregionerna växa på ett sätt som gynnar både invånare och näringsliv.

Den 12-13 december 2017 genomfördes en Workshop i Kungälv där medlemmar från de andra storstadsregionerna i SMART MR deltog. Bland annat diskuterades förtätningsanalysen för Ytterby samt att det genomfördes en walk and talktur på plats i Ytterby. Resultatet från detta arbete var ytterligare ett underlag i FÖP arbetet.

Deltagande i walk & talk var ett stort antal samhällsplanerare, trafikplanerare, miljöstrateger samt ekonomer m.fl., från olika EU-länders storstadsregioner. De deltagande vandrade i 3 olika områden i Ytterby och kommenterade på förutbestämde platser enligt en mall.

Denna metod är värdefull för att få en bred analys över ett större eller mindre område. Metoden har fördelen



WALK & TALK (2017)

att den kan fånga upp olika intressenters subjektiva erfarenheter och uppfattningar om den fysiska miljön. Detta leder till helt nya inspel och idéer för området samt en validering i fall FÖP arbetet är på rätt väg. Denna metod är ett viktigt komplement till den mer mätbara analysmetoden som täthetsstudien gav.

Resultat Walk & talk

Resultatet av walk&talkpromenaden diskuterades och sammanställdes tillsammans med deltagarna i SMART MR projektet.

De synpunkter som framkom var till stora delar i enlighet med det som framkommer i den s.k. täthetsanalysen, d.v.s. högre täthet, attraktivare arkitektur och utemiljöer.

Ett urval av de synpunkter som framkom:

- Förtäta centralt på Porteberget
- Bygg på delar av jordbruksmark
- Bygg på befintliga byggnader t.ex. Citygross eller befintliga flerbostadshus
- Förtäta runt stationen
- Fortsätt att utveckla arkitekturen
- Utveckla för gång och cykel för att minska bilåkandet för att uppnå minskad klimatpåverkan
- Begränsa parkering, endast Park&Ride inom 500m från stationen
- Utveckla multifunktionella ytor nära stationen och skolor
- Förtäta för att kunna uppnå en livligare stad, där människor stannar, snarare än enbart bor i
- Jordbruksmark bör bevaras både ur ett landskapsperspektiv samt livsmedelsproduktion
- Utveckla grönytor

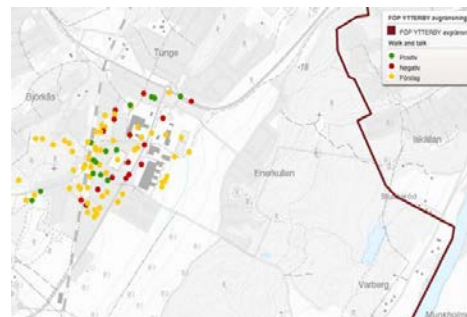
Medborgardialog Ytterby

Läs mer Rapport Medborgardialog bilaga 7

En medborgardialog hölls våren 2017 inför arbetet med FÖPYtterby. Dialogarbetet samordnades med EU-projektet SMART-MR som Kungälv kommun deltar i.

I dialogarbetet genomfördes workshops med två högstadielklasser på Ytterbyskolan samt en mobilitetsvandring i Ytterby med en av klasserna. Det utfördes även en workshop med PRO:s lokala förening i Ytterby samt en workshop med företrädare för Ytterbys näringsliv. Till näringslivet har också en enkät skickats ut. Vidare genomfördes intervjuer med människor på plats i Ytterby samtidigt som det fanns möjlighet att svara på en enkät på Kungälv kommunens hemsida.

I dialogen framkom att många ser positivt på att Ytterby kompletteras med nya verksamheter och bostäder men att hänsyn måste tas till grönområden och att tillgängligheten till dessa för befintliga invånare inte försämras. Många värnade också den lantliga känslan som Ytterby idag förmedlar. Flera synpunkter rörde den ansträngda trafiksituationen, som behöver lösas inför framtida nybyggnation. Många framhåller även de snabba kollektiva förbindelserna från Ytterby centrum till Göteborg som något mycket positivt. För att fler ska resa kollektivt behövs dock tätare turer, framförallt för tågen, samt fler kollektiva förbindelser in till Ytterby centrum från omlandet. Brist på pendelparkeringsplatser lyftes upp som en faktor som gör kollektivtrafiken till ett mindre attraktivt alternativ än bilen.



RESULTAT FRÅN WALK & TALK GRÖN POSITIV MARKERING, RÖD NEGATIV, GUL UTVECKLINGSPOTENTIAL



WORKSHOP MEDBORGARDIALOG

4| SYFTE, MÅL OCH AVGRÄNSNING

Syfte

FÖP Ytterbys syfte är att för det avgränsade geografiska området, ersätta ÖP2010 avseende mark- och vattenanvändningskartan samt utveckla och förtydliga översiktsplanens övergripande mål om ett hållbart stationssamhälle. Syftet är också att få ett mer detaljerat underlag som är vägledande och förenklar processen i kommande detaljplanering, bygglov och övriga beslut.

Mål och Vision FÖP Ytterby

Vision för FÖP Ytterby 2050

Visionen har sitt ursprung i projekt HelaYtterby

Stationssamhället Ytterby är en självklar del av Storgöteborg och en entrépunkt till Bohuslän. Ytterby har 12 000 invånare och ett välutvecklat näringsliv. Kungälv-Ytterby-Kareby har växt samman till en sammanhängande centralort för kommunen, men Ytterbys egen identitet är stark på den kulturhistoriskt betydelsefulla plats där bebyggelse, landsbygd och älv möts.

Hållbara kommunikationer präglar Ytterby där stationen är hjärtat för tätorten, landsbygden och kustzonen. Attraktionskraften för boende och företag är stor då Ytterby station och Kungälvs resecentrum samspelar effektivt och ger utmärkta valmöjligheter för resande. Ytterbys täta centrum på båda sidor av järnvägen är en kreativ blandning av bostäder, arbetsplatser, service, spännande arkitektur, variationsrika rumsbildningar och grönska. Liv och rörelse i gaturummet karaktäriserar de tidigare trafiklederna som omvandlas till stadsgator.

Ytterby är en sammanhängande tätort med välintegrerade bostadsområden och mötesplatser för alla, där in-

vånarna är välmående och har nära till varandra. Naturområden som Kastellegården, Guddehjälm och Nordre älv förbinds via gröna stråk genom centrum och är populära för både kvällspromenader och söndagsutflykter. De boende i Ytterby vandrar eller cyklar gärna längs med älven.

Vision utifrån medborgardialog om ett framtida Ytterby

De äldre i Ytterby tycker om att träffas för en förmiddagsfika innan de tillsammans spelar Boule och umgås. Dagar då det är sämre väder träffas de i den centrala samlingslokalen.

Kvällar när Eivor har mer energi tycker hon om att möta upp sina vänner på krogen i centrala Ytterby. Där är alla välkomna.

De äldre träffas gärna för gemensamma promenader längs Kyrkebäcken och ner till älven. De trivs som äldre i Ytterby eftersom orten tillhandahåller all service de behöver.

Ali tycker om att spela fotboll efter skolan, han cyklar tillsammans med Adam till träningarna och efteråt handlar de träningskläder i den lokala sportaffären, sedan möter de upp Lisa och Sherin för att fika. Så ser en optimal dag ut för Ali när han inte behöver konditionsträna i Elljusspåret. Lisa och Sherin brukar också springa eller promenera i de populära slingorna.

Småbarnspapporna Lars och Gunnar trivs i sitt hus, där de har gångavstånd till stationen. De har tid att fokusera på sina karriärer samtidigt som de snabbt kan åka kollektivt för att hämta och lämna barnen. De tycker om att leka med dem i parken efter arbetet för att sedan handla på det lokala bageriet för att kunna bjuda de ny-

inflyttade grannarna på middag.

Familjeföretaget _____ är nöjda med Ytterby som arbetsmarknad där de lätt kan locka de bästa unga webbdesigners till sitt företag. De brukar locka genom de korta pendeltiderna från Storstaden Göteborg och lugnet ute vid havet, där företaget gärna har sina verksamhetsmöten.

Turisten Javier tycker om att känna historien under fötterna när han besöker Kungälvs födelseplats. Vandringen startade när han anlände med tåget, Javier som är trött efter resan tycker om att kunna pusta ut på det trendiga fiket, där han kan insupa den lokala Ytterby atmosfären. Efter påfyllning lockar fågelskådning längs med älven, där träffar han på de lokala flugfiskarna som lätt når vattnet genom bryggor. Fiskarna vill gärna visa Javier deras favorit stråk i Kungälvs andra största motionsområde.

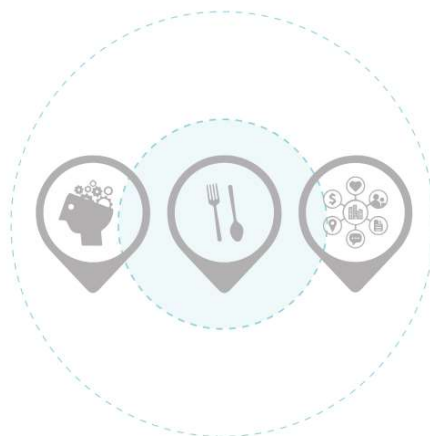
MÅL FÖP Ytterby – Med utgångspunkt från Rapport Hela Ytterby

Sociala frågor

2035 ska det finnas ett utökat utbud av mötesplatser både i Ytterbys centrum och i befintliga bostadsområden. Mötesplatser och utemiljöer ska vara trygga, inbjudande och inkluderande. Ytterbys identitet ska ha förtydligats.

2050 ska Ytterby ha, en välplanerad urban miljö, för alla dess invånare i bostadsområden och gemensamma utemiljöer, där alla känner sig trygga och trivs. Ytterby har en tydlig egen identitet.

Socioekonomiska skillnader ska inte vara synliga i bebyggelsestrukturen



Näringsliv & Centrum

2035 ska omfattningen av verksamhetslokaler och kontor i centrum ha utökats i linje med det utökade bostadsbeståndet och en god servicenivå för vardag och fritid. De centrala verksamheterna ska vara av den art som kräver begränsade transporter.

2050 ska centrum vara fullt utbyggt på bägge sidor av Bohusbanan och goda förutsättningar ska finnas för ett levande näringsliv med nyskapande verksamheter och kontor. Centrum ska ha en stark koppling till Rollsbo, centrala Kungälv och omlandet genom tydliga tillgängliga stråk.



Mobilitet & Infrastruktur

2035 ska stationsområdet vara utbyggt med mycket god pendlarservice inom kommunen. Gång- och cykelvägnätet ska vara välutbyggt med gena och trygga kopplingar till stationen och centrum samt Rollsbo. Utbyggnad sker av pålitligt infrastruktursystem.

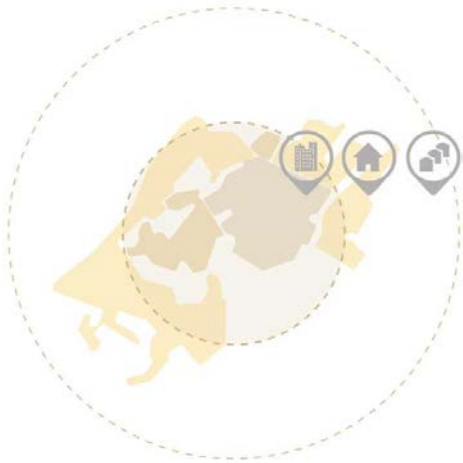
2050 ska det självklara transportsättet vara gång-, cykel-, och kollektivtrafik i Ytterby och till/från Kungälv/Rollsbo och i regionen. Ytterby är ett tydligt stationssamhälle i sin helhet med ett Resecentrum och ett pålitligt och hållbart transportsystem och infrastruktur.



Bostäder

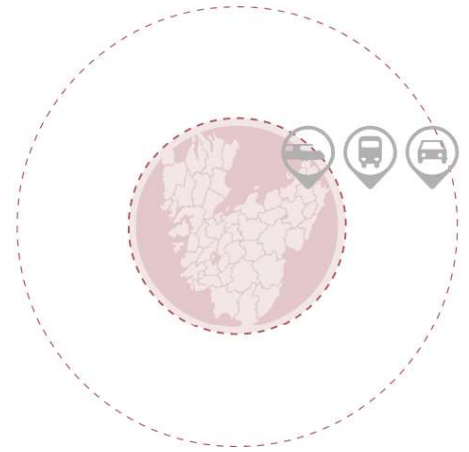
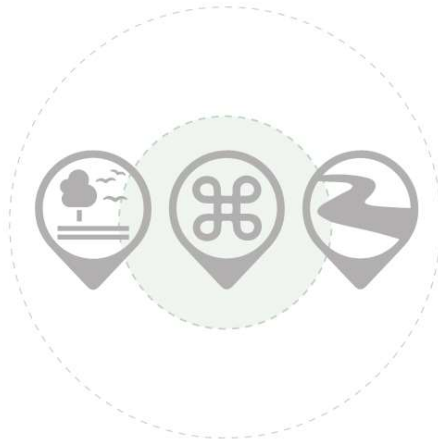
2035 ska Ytterbys invånarantal ha växt med 50 % i de centrala delarna, inom 500m från stationen, genom nybyggnation och förtätning. Nya bostäder har även tillskapats i befintliga områden som bidrar till att bostadsutbud blir lokalt diversifierat men med fokus på flerbostadshus. Boendemiljöerna ska vara attraktiva med omsorgsfull gestaltning och kvalitativa grönytor. **2050** ska invånarantalet fördubblats i Ytterby som helhet men med fokus på området ca 1000m från stationen. Det ska finnas möjlighet att bo i Ytterby genom livets alla skeden.

Nya bostadsområden ska ha medfört att tätorten växt samman, och Ytterby ska upprätthålla en god service-nivå.



Natur, Kultur, Rekreation

2035 ska parker och grönska tydligt vara integrerade i bebyggelsestrukturen i de centrala delarna av tätorten. Det ska vara lätt att ta sig till naturområden och Nordre älv. Den biologiska mångfalden värnas på land och i vatten. Kända kulturmiljöer och objekt ska ha lyfts fram och tillgängliggjorts som en del av tätortens identitet. Det kulturella intresset har utvecklats i samarbete med Ytterbyborna och andra intressenter. **2050** ska ett nätverk av parker och grönska ha tillskapats som sammanbinds med naturområden och Nordre älv. Naturområdena som helhet finns en rik biologisk mångfald. Ortens kulturmiljöer ska liksom grönskan vara identitetsbärare och tillgängliga i vardagen samt locka besökare.



Omvärlden

2035 ska Ytterby vara en attraktiv pendlingsort för Ytterbys omland, Kungälv, Göteborg (Hisingen), Stenungsund och Uddevalla.

2050 ska Ytterby vara en tydlig entré till Bohuslän och en attraktiv pendlingsort i regionen för boende, besökare och företag.

Avgränsning och lokalisering

I översiktsplanen (ÖP2010) redovisas en tätortsavgränsning kring varje tätort. Syftet med den är att tydliggöra översiktsplanens inriktning mot en mer koncentrerad bebyggelse och hållbar planering. Avgränsningen utgår från en ca 1-2 km radie från ortens centrumpunkt.

Tätortsgränsen innebär att utbyggnadsbehovet för bostäder och verksamheter för respektive tätort ska kunna tillgodoses innanför gränsen. Den gräns som anges som tätortsavgränsning i ÖP2010 för Ytterby, utgör till stor del den geografiska avgränsning av FÖPområdet, förutom att en avgränsning mot nordost mot Rollsbo och Komarken har gjorts. Tätortsavgränsningen fyller samma syfte som i ÖP2010, d.v.s. inom tätortsavgränsningen gäller krav på detaljplan för all ny bebyggelse för att säkerställa att marken används på ett så effektivt sätt som möjligt i enlighet med strukturbilden och FÖPen.

Planeringshorisont och befolkningstillväxt

Planeringshorisonten, det tidsperspektiv som avses för planeringen med FÖPYtterby, är satt till år 2035 och med utblick till 2050.

Målet för planeringen är att befolkningen i Ytterby ska växa till drygt 12 000 invånare från dagens (2018) 6000 invånare, inom FÖPområdet. Som en första etapp till omkring 2035 ska invånarantalet växa till 9 000. Tillväxttakten är anpassad efter att Ytterby, som en del av kommunens centralort, ska utvecklas i enlighet med gällande översiktsplan.

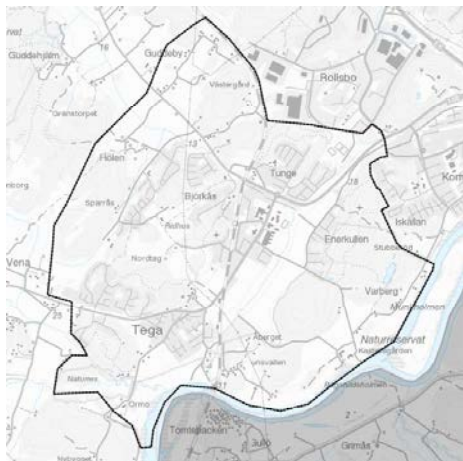
I ursprungsförslaget ingick cirka 2 000 nya bostäder vilket beräknades ge cirka 4 500 nya invånare. FÖPens

mål är dock 6 000 nya invånare, differensen beror på att FÖPen har räknat med detaljplaner i byggnations-skede som nyligen har vunnit laga kraft.

Den pågående byggnationen inom FÖPområdet beräknades ge en ökning med ca 1600 personer samt ca 760 bostäder.

Efter samrådskedet tog politiken beslut om att de områden som föreslogs för byggnation på jordbruksmark och som idag ägs av Statens fastigverk ska utgå ur FÖPen. Detta innebär en minskning med ca 360 bostäder och ett uppskattat antal invånare på 820 personer.

Därmed sänktes FÖPens beräknade 2000 nya bostäder till 1640 bostäder och 4500 invånare sänkts till 3680. Dock har det i exploateringen av de sen tidigare pågående projekten i Ytterby skett en ökning av antalet bostäder och invånare.



GEOGRAFISK AVGRÄNSNING FÖPOMRÅDET

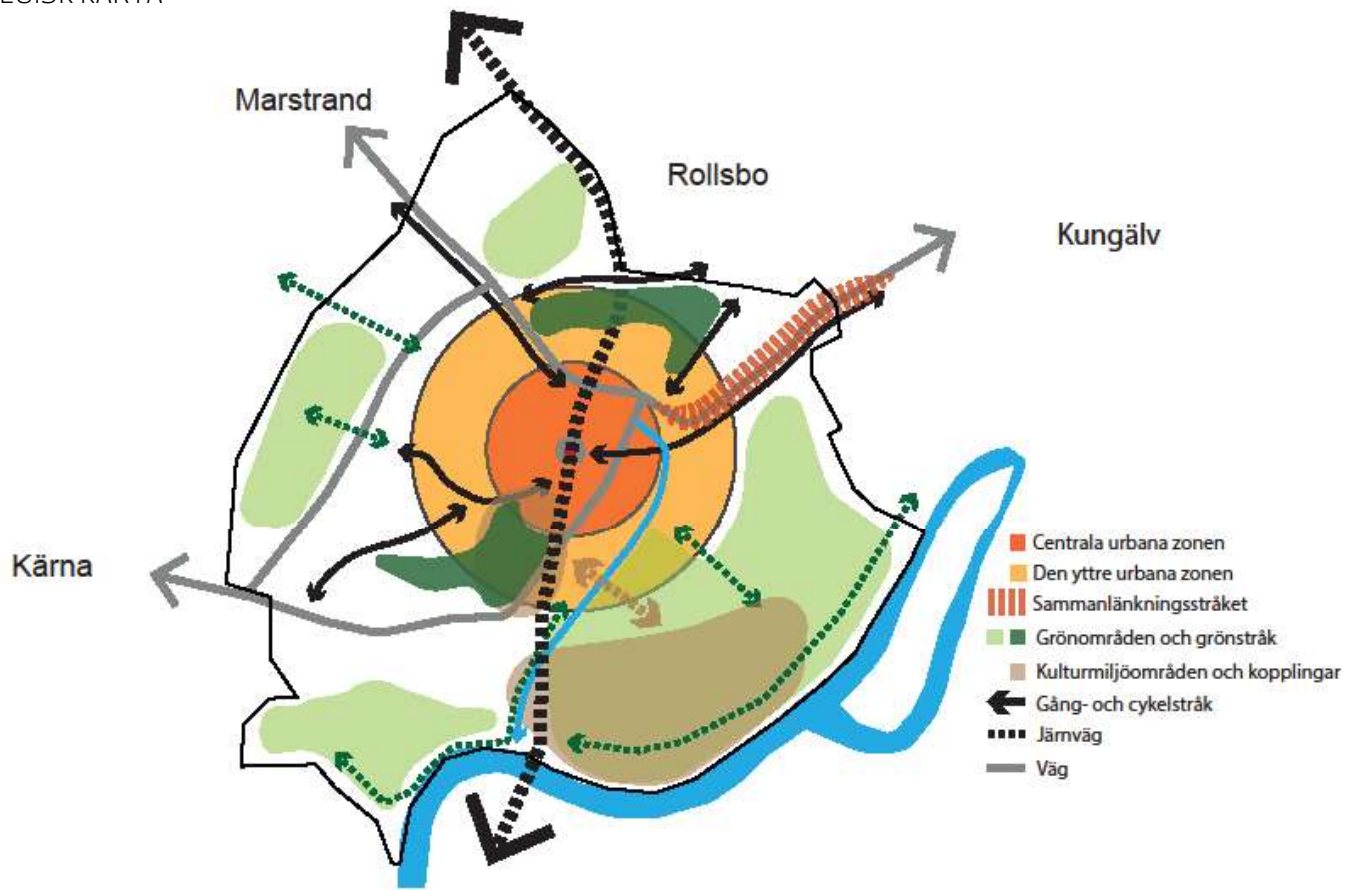
Detta innebär en möjlighet att på sikt nå målet med en fördubbling av antalet invånare.

Genomförandetiden för utbyggnaden av FÖPen bedöms till cirka 30 år, vilket medför en utbyggnadstakt på cirka 55 bostäder per år.

Befolkningstillväxt i Kungälv kommun som helhet ska i genomsnitt vara ca 1,5–2,0 % under ett 15-årigt perspektiv (2020-2035).

5| UTVECKLINGS- STRATEGI

STRATEGISK KARTA



Bakgrund

Utvecklingsstrategin för Ytterby utgår från gällande översiktsplan (ÖP2010) som i sin tur bygger på Göteborgsregionens (GR) strukturbild.

Göteborgsregionens strukturbild är en överenskommelse om ett gemensamt ansvar för en långsiktigt hållbar regional struktur. I det gemensamma ansvaret ingår att utveckla samspelet mellan bebyggelseutveckling och transportinfrastruktur. Strukturbilden utgör stöd för kommunernas egna arbeten med översiktsplaner och läggs till grund för mellankommunala frågor. Den utgör också underlag i dialogen med statliga verk och myndigheter ifråga om åtgärder i infrastrukturen m.m. ÖP 2010 anger att Ytterby i första hand bör växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna och eftersträva en hög bebyggelsestäthet i de stationsnära lägena. Exploateringen i Ytterby ska ske inifrån och ut. De centrala delarna av Ytterby är markerade i ÖP som ett område som kan förtätas och omvandlas.

Vidare anger ÖP 2010, ”Nya områden ska tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintlig infrastruktur.”

Strategi för FÖP Ytterby

FÖPens utvecklingsstrategi är att tydligare lyfta fram en utveckling som sker inifrån och ut, med tåg- och busstation som nod. Ytterby ska utvecklas till ett mer attraktivt stationssamhälle och utnyttja sitt strategiska läge i regionen. Det är som en tät, tillgänglig och grön tätort som en hållbar utveckling kan ske och bilberoendet minska. Gång- och cykelstråk ska utvecklas. Idag splittrar järnvägen Ytterby i två delar. Dessa behöver

sammanlänkas för att utveckla både ortens struktur och identitet. Att ridskolan i Ytterby flyttas möjliggör exploatering av stora arealer centralt belägen kommunal mark. Ytterbys natur- och kulturmiljö ska tillgängliggöras och utvecklas. Föpen vidareutvecklar ÖP:s mål att Ytterby och Kungälv ska växa ihop till att Ytterby och Kungälv ska sammanlänkas samtidigt som Ytterbys egna identitet utvecklas.

Strategi och delstrategier

Bebyggelsestruktur

Inom den **Centrala urbana zonen**, med ett avstånd på ca 500 m från stationen, ska inom området som idag är uppdelat av järnvägen i två separata områden, en ny sammanhängande bebyggelsestruktur skapas. Nybyggnation och förtätning med hög exploateringsgrad ska prioriteras. En blandning av bostäder och olika funktioner såsom service, kontor samt mötesplatser ska ge en attraktiv förtätning. Gestaltning av byggnader och allmänna ytor ska stärka Ytterbys identitet. Funktionsblandningen ger förutom centrala arbetsplatser med bra pendlingsförutsättningar också liv och rörelse dagtid.

Den **yttre urbana zonen** inom ett avstånd på ca 500 - 1000 m från stationen ska utvecklas efter den centrala zonen med framför allt bostäder men även viss samhällsservice. Utbyggnaden ska kopplas direkt till den centrala urbana zonen med trygga gång- och cykelstråk. Exploateringsgraden ska vara lite lägre än den centrala urbana delen men med flerbostadshus eller stadsradhus och effektiv markanvändning.

Sammanlänkingsstråket har som syfte att sammanlänka Ytterby med Kungälv längs med Marstrandsvägen. På grund av bevarandebeståndet och höjdskill-

nader är ett ihopbyggande av orterna i området mellan väg 168 och Nordre älv inte möjligt. En koppling via Rollsbo är inte heller lämplig. Det som återstår är att koppla samman orterna i ett stråk längs väg 168 – Sammanlänkingsstråket. Det stärker strategin eftersom det finns vinster med att bygga längs kollektivtrafikstråk. Sammanlänkningen kan enligt FÖPen ske genom utveckling av idrottsområdet Yttern (Multiarena) på norra sidan samt genom en utveckling av grönytor längs bägge sidor av vägen. Dessa grönytor består i dag till stor del av vildvuxen delvis sumpaktig skog. Syftet är att stråket ska vara mer av stadskaraktär samt ge tryggare gång- och cykelbanor.

Grön- och blåstruktur

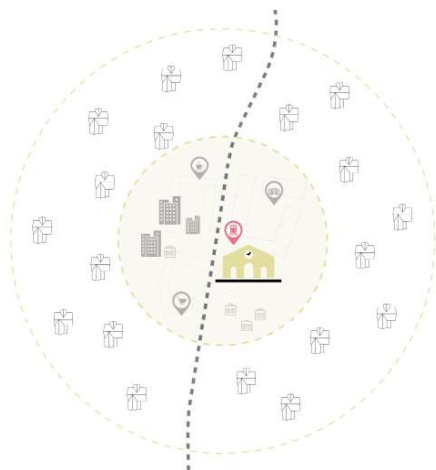
Utveckling och bevarande av den gröna och blå strukturen är en viktig del att attraktiviteten i Ytterby. Grönstrukturen ska utvecklas till ett sammanhängande nät av natur- och friluftsområden, mindre närströvområden och parker. Utgångspunkten är att utveckla en grönstruktur som tar hänsyn till och utvecklar de rekreativa såväl som de ekologiska värdena. Grönstrukturen ska även bidra till att skapa lösningar för hantering av dagvatten, vilka kan bidra med upplevelsevärden t.ex. i form av dammar och dagvattenstråk i parkmark. Dagvattenlösningarna behövs även för att säkerställa att det nya tätare Ytterby får förutsättningar för att klara framtida klimatförändringar med bl.a. fler skyfall. Kyrkebäcken samt Nordre älv lyfts fram och tillgängliggörs.

Kulturmiljö

Ytterby har en unik kulturmiljö av riksintresse med ett stort antal fornlämningar bl.a. ett av Bohuslans största

Ledord i planeringen

- Effektivt markutnyttjande
- Funktionsblandning
- Grönt
- Tryggt
- Tillgängligt



gravfält, Stora smällen. De arkeologiska fynden spänner över en bred tidsperiod. Vid Nordre älv har det medeltida Kungahälla, föregångare till Kungälv legat.

FÖPen lyfter fram den rika kulturmiljön som en samhällsekonomisk resurs utifrån ett vetenskapligt, upplevelsemässigt och identitetsskapande perspektiv.

Kommunikationsstruktur

Kommunikationsstrukturen ska vara tydlig och attraktiv där Ytterbys bebyggelseutveckling ska bidra med att skapa förutsättningar för att det ska vara enkelt att transportera sig hållbart inom Ytterby, till och från andra serviceorter men också inom regionen. Ytterby ska utveckla ett resecentrum som kopplar ihop järnväg med övrig kollektivtrafik samt bägge sidor av järnvägen som blir en nod för gång- och cykelstråk.

Gång- och cykelstråk

Cykel- och gångstråk inom Ytterby ska utvecklas till mer attraktiva stråk till och från kollektivtrafikpunkter, mellan målpunkter, bostadsområden och service. Stråken ska utformas gena, trygga, breda och säkra. Cykelstråk mot Rollsbo och mot centrala Kungälv ska utvecklas till enkla och gena stråk samt sammanlänka stråk till och från omlandet som möjliggör fler hållbara pendlingsmöjligheter. Säker och trygg cykelparkering vid större hållplatser och vid buss- och tågstationen är av vikt.

Järnväg och väg

Järnväg och vägarna i och till/från Ytterby är viktiga

kommunikationsstråk i Ytterby, i kommun och inom regionen. Utvecklingen av Ytterby ger förutsättningar att utveckla kollektivtrafiken både kommunalt och regionalt. Järnvägen ska utvecklas till en attraktiv transportväg och integreras med väg och ytor för buss. Genom utbyggnad av spår och stationsområdet kan tåg- och busstrafik bli effektiva, färdiga turtäthet t.ex. genom ett framtida dubbelspår på Bohusbanan, samt ett resecentrum i Ytterby. Vägstrukturen i Ytterby ska vara tydlig för längre resor och bidra till öka framkomligheten för kollektivtrafiken.

Prioriteringsordning

För att Ytterby ska bli ett hållbart och attraktivt stationssamhälle krävs en prioritering av utvecklingen där byggnationen fram till 2035 främst sker inom den centrala urbana zonen. Det vill säga att byggnationen sker inifrån och ut.

På så sätt kan en välfungerande stadskärna på bägge sidor av Bohusbanan utvecklas innan en fortsatt utveckling sker av den yttre delen av stationssamhället under tidsperioden 2035-2050.

Parallellt med byggnation och omvandling av de centrala delarna behöver både utveckling och tillgängliggörande av natur- och kulturområden ske samt utbyggnad av gång- och cykelstråk och spår/ kollektivtrafikkörfält och kommunal service behöver också ske tidigt för invånarna ska kunna anamma nya vanor avseende att välja dessa trafikslag före bil.

Huvudprinciper

För att uppnå målen för Ytterby och stödja planeringen för ett attraktivt stationssamhälle, har

principer för utformning av stadsmiljön formulerats. Principerna utgår till stor del från Tät-hetsanalysen och dess antagande och riktlinjer. Planeringen av Ytterby ska sätta människan i fokus. En varierad och upplevelserik stadsmiljö ska locka till utevistelse och möten.

Stationsnära utbyggnad

Ytterby ska utvecklas stationsnära. Detta möjliggör för boende, verksamma och besökande att välja kollektivtrafik. Bebyggelse inom en kilometer från stationslägen ger förutsättningar för att gå eller cykla till stationen. Handel, verksamheter och service i stationsnära lägen har ett större upptagningsområde än den egna orten vilket ökar tillgängligheten för alla. Ytterby har ett unikt läge längs ett av GR:s huvudstråk. En koncentrerad täthet kring stationen ger också andra mervärden i form av minskade kostnader för nya väginvesteringar och bevarande av värdefulla rekreationsområden och jordbruksmarker. Genom koncentrerad täthet centralt i Ytterby skulle också kostnaden för lokal kollektivtrafik minska, relativt en mer utspridd framtida bebyggelseutveckling.

Social hållbarhet

Ytterby ska vara ett socialt hållbart stationssamhälle som välkomnar alla invånare och besökare. Stadsrum ska bjuda in till besök och möjliggöra för olika former av social samvaro på lika villkor samt möjliggöra att invånarnas egna initiativ kan ta form. Det kan skapa samhällsmedborgare som bidrar till ett tryggt och integrerat samhälle. I Ytterby ska det finnas ett integrerat system av bostäder, service, näringsliv och kvaliteter i det offentliga rummet för att vara attraktivt. Utvecklingen av plan-

området ska också bidra till att befintliga och nya bostadsområden som varierar gällande sociala strukturer vävs samman för att skapa en tydligare identitet för Ytterby. Att bygga för social hållbarhet innebär även att eftersträva en blandning av olika upplåtelseformer, bostadstyper och storlek i samma byggnad eller i samma kvarter.

Det ska finnas en struktur och orienterbarhet i staden som skapar förutsättningar som främjar social samvaro och en hållbar vardag för alla.

Tillgänglighet och utveckling av grönområden ska prioriteras utifrån att det har stor betydelse för människors vardagsliv, livskvalitet och hälsa. I Ytterby ska miljöer utvecklas som tillgodoser barns och gamlas behov d.v.s. fungerar väl för människor i livets alla skeden bl.a. genom att beakta tillgänglighets- och trygghetsaspekter.

Social hållbarhet handlar även om att skapa en egen identitet för Ytterby. Med identitet menas här det som är speciellt med Ytterby avseende dess befintliga miljö, gestaltning av den nya urbana miljön och bevarande och utveckling av natur och kulturmiljö.

Mobilitet

Attraktivitet, komfort och orienterbarhet är tre aspekter som är grundläggande för mobilitet.

En omDispositionering måste genomföras i Ytterby så att cykel- och gångvägar blir gena i sin dragning, standarden blir hög i sin utformning, stråken blir sammanhållna. Detta ska ge ökad möjlighet att förflytta sig till fots, med cykel och kollektivtrafik vilket innebär ett mer jämlikt transportsystem med större rörelsefrihet. Säker med cykel och kollektivtrafik, vilket innebär ett mer jämlikt transportsystem med större rörelsefrihet.

Näringsliv verksamheter service

Utveckling av näringslivet i Ytterby är starkt kopplat till Rollsbo industriområde där yrkrävande och störande verksamheter kan etableras. Dock behöver gång- och cykelstråken mellan centrala Ytterby och Rollsbo förbättras för att underlätta pendling. I den centrala urbana zonen finns inte utrymme för transportintensiva verksamheter utan här är strategin att locka kontor och nya typer av verksamheter. Att möjliggöra för en hög andel arbetande i de centrala delarna är en viktig del i den vidare utvecklingen av det attraktiva stationssamhället. I samband med förtätning i mer centrala lägen är det av stor vikt att få till lokaler i gatuplan i de mest kommersiellt gångbara lägena. En utveckling med kontor i centrala Ytterby kan uppfylla efterfrågan på moderna och flexibla, men även miljöriktiga lokaler i ett kommunikationsnära läge.

Service i närområdet, såsom lunchrestauranger och butiker, är viktig för etablering av t.ex. kontor.

Attraktiva bostäder

Studier har visat att efterfrågan av bostäder till stor del drivs av gångavståndet till såväl utbud av urbana verksamheter, parker och snabb kollektivtrafik. Attraktivitet handlar även om utformning av bebyggelse och utemiljö. Ytterbys utveckling ska präglas av genomtänkt gestaltning och arkitektonisk kvalitet. Gestaltningen ska stärka Ytterbys identitet och framhäva varje områdes karaktär och ge en variation och mångfald. Exploateringen ska ske med energieffektiva lösningar med minimerad påverkan på klimat och ekosystem.

För att skapa en attraktiv stad behövs en markanvändning som ger både tillräckligt med utrymme för kvar-

tersmark, parker och gator.

Natur, kultur och rekreation

Utgångspunkten är att i Ytterby ska boende i de centrala delarna ha tillgång till natur- eller parkmark inom 300 meter utan att behöva korsa större barriärer. Ett nät av gröna stråk som utgör tydliga och lättnavigerade förbindelser till och från grönområdena. De gröna stråken och kopplingarna har även en viktig roll i att skapa länkar mellan grönområdena, t.ex. för att skapa möjlighet till längre promenader i sammanhängande gröna miljöer. Den rika kulturmiljön ska lyftas fram som en samhällsekonomisk resurs utifrån ett vetenskapligt, upplevelsemässigt och identitetsskapande perspektiv. De gröna områdena ska vara en viktig kvalitet både för de som bor i Ytterby samt som besöksmål för alla i kommunen och regionen.

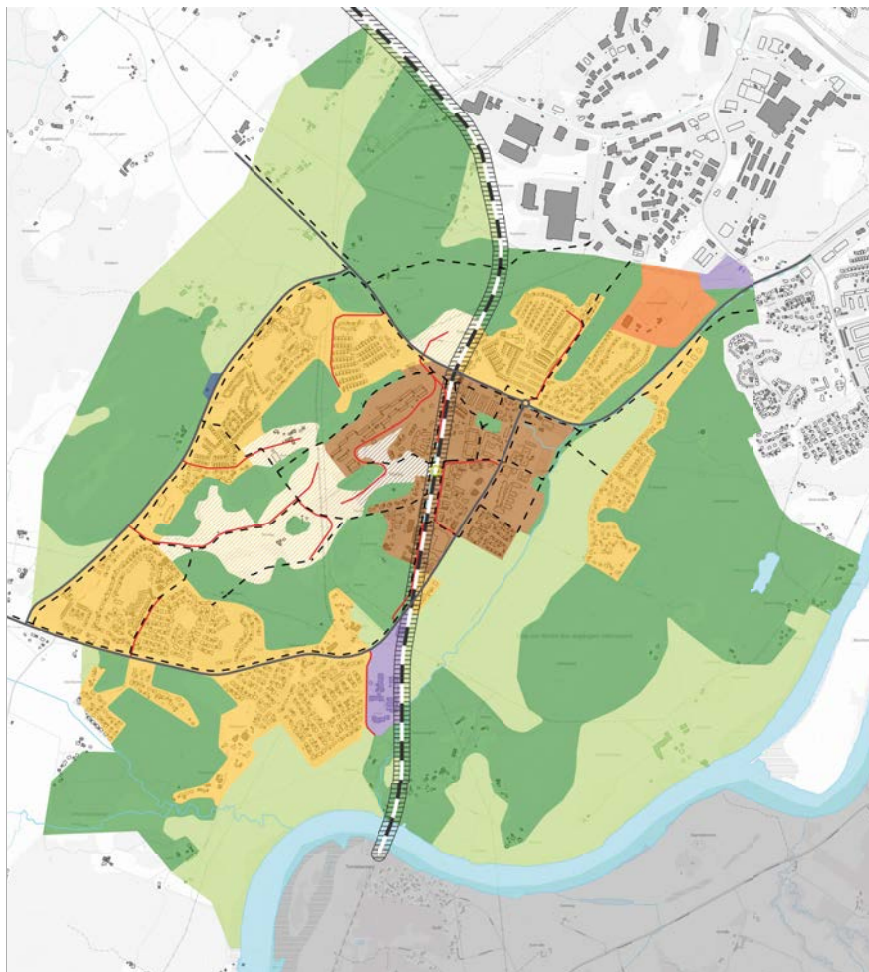
Omvärlden

Den stationsnära utvecklingen ska stärka Ytterby och dess identitet både för dess invånare, övriga Kungälvbor samt besökande. Identiteten med en blandning av historia och nyexploatering ska marknadsföra Ytterby. Ytterby ska kopplas till omlandet, orterna i väster, Rollsbo och centrala Kungälv genom utbyggnad av tillgängliga, trygga gång- och cykelbanor. Ytterby ska lyftas som en attraktiv ort i regionen för boende, besökare och företag.

6| ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

MARK- OCH VATTENANVÄNDNINGSKARTA

- Teckenförklaring
- Centrumbebyggelse förtätning
 - Centrumbebyggelse ny
 - Blandad bebyggelse befintlig
 - Blandad bebyggelse ny
 - Verksamheter
 - Tekniska anläggningar
 - Idrott
 - Natur och rekreationsområde
 - Jordbruksmark
 - Vatten
 - Säkerhetsområde järnväg
 - Järnväg, framtida dubbelspår
 - Genomfartsväg
 - Huvudgata
 - GC Huvudstråk
 - Bussgata
 - Ytterby resecentrum



Centrumbebyggelse förtätning

De centrala, redan bebyggda, delarna av Ytterby. Innehåller en blandning av bostäder, kontor, handel, kommunal och kommersiell service samt andra mindre störande verksamheter. En successiv förtätning av bebyggelsen eftersträvas, exempelvis genom på- och ombyggnation av befintlig bebyggelse och komplettering med nya byggnader. Störande verksamheter, såsom industri, ska ersättas av bostäder, kontor, handel och service. En högre nivå på exploateringen eftersträvas i förhållande till de mer perifert belägna områdena. Även grönytor ingår i dessa ytor.

Centrumbebyggelse ny

Centrala, obebyggda områden, som bedöms vara lämpliga att exploatera. Dessa områden föreslås innehålla en blandning av bostäder, kontor, handel och service samt inslag av grönytor. En högre nivå på exploateringen eftersträvas i förhållande till de mer perifert belägna områdena.

Blandad bebyggelse befintlig

Redan bebyggda områden som i huvudsak innehåller bostadsbebyggelse. Dessa områden inkluderar områden som under år 2019 håller på att byggas ut. Även skolor, förskolor och mindre störande verksamheter och service kan förekomma. I dessa områden kan ny bebyggelse tillkomma i mindre omfattning, om så prövas lämpligt. Pågående mark- och vattenanvändning fortsätter i huvudsak som hittills. Inga större förändringar föreslås.

Blandad bebyggelse ny

Områden som idag är obebyggda som i huvudsak föreslås innehålla bostadsbebyggelse, med inslag av grönytor. Även skolor, förskolor och mindre störande verksamheter och service kan förekomma.

Verksamheter

Områden som bl.a. innehåller störande verksamheter som inte bör blandas med bostäder.

Tekniska anläggningar

Område för tekniska anläggningar, t.ex. värmeverk.

Idrott

Område för i huvudsak större idrottsanläggningar.

Natur- och rekreationsområde

Innefattar olika typer av grönytor såsom parker, strövområden och skog. Mindre inslag av bebyggelse förekommer och mindre jordbruksområden. Ny bebyggelse som inte är kopplad till natur- och friluftsliv och jordbruk ska i dessa områden undvikas. För mer detaljerade beskrivningar och förslag för respektive delområde hänvisas till kapitlet Naturvärden och rekreation samt bilaga Grönstrukturplan.

Jordbruksmark

Områden som omfattas av i huvudsak jordbruksmark. Mindre inslag av bebyggelse förekommer. Ny bebyggelse som inte är kopplad till jordbruket ska i dessa områden undvikas.

Vatten

Visar sjöar och större vattendrag.

Säkerhetsområde järnväg

Område som visar en zon på 40 meter på var sin sida från järnvägens mitt. Inom denna zon ska bostäder och skolor inte byggas, men parkeringshus kan prövas. Ingen bebyggelse får tillkomma som hindrar framtida utbyggnad till dubbelspår.

Järnväg, framtida dubbelspår

Visar befintlig järnvägssträckning. Möjlighet för framtida utbyggnad till dubbelspår.

Genomfartsväg

Visar de stora genomfartsvägarna i Ytterby som bildar en ringväg för trafiksystemet. Väg 168, Marstrandsvägen (Marstrand-Kungälv) är sekundärstråket och en regional prioriterad länk med relativt stora trafikmängder. Väg 604, Torsbyvägen (Ytterby-Kärna) är tertiärstråk och Sparråsvägen är länken mellan väg 168 och väg 604.

Huvudgata

Större gator i de olika delområdena som ansluts mot genomfartsvägarna. Placeringen av huvudgator till nya bebyggelseområden ska ses som principiell. Gatan är utformad i flesta fall med separat gångbana eller gång- och cykelbana.

GC Huvudstråk

Huvudstråken i gång- och cykelnätet, visar både befintliga och framtida sträckningar. Dessa stråk ska ha god framkomlighet mellan viktiga målpunkter inom och utanför FÖP-området. De mindre gång- och cykelbanorna ansluter till huvudstråken.

Bussgata

Visar föreslagen framtida bussgata, direkt väster om Ytterby station samt en bussfil längs med väg 168 in mot Kungälv.

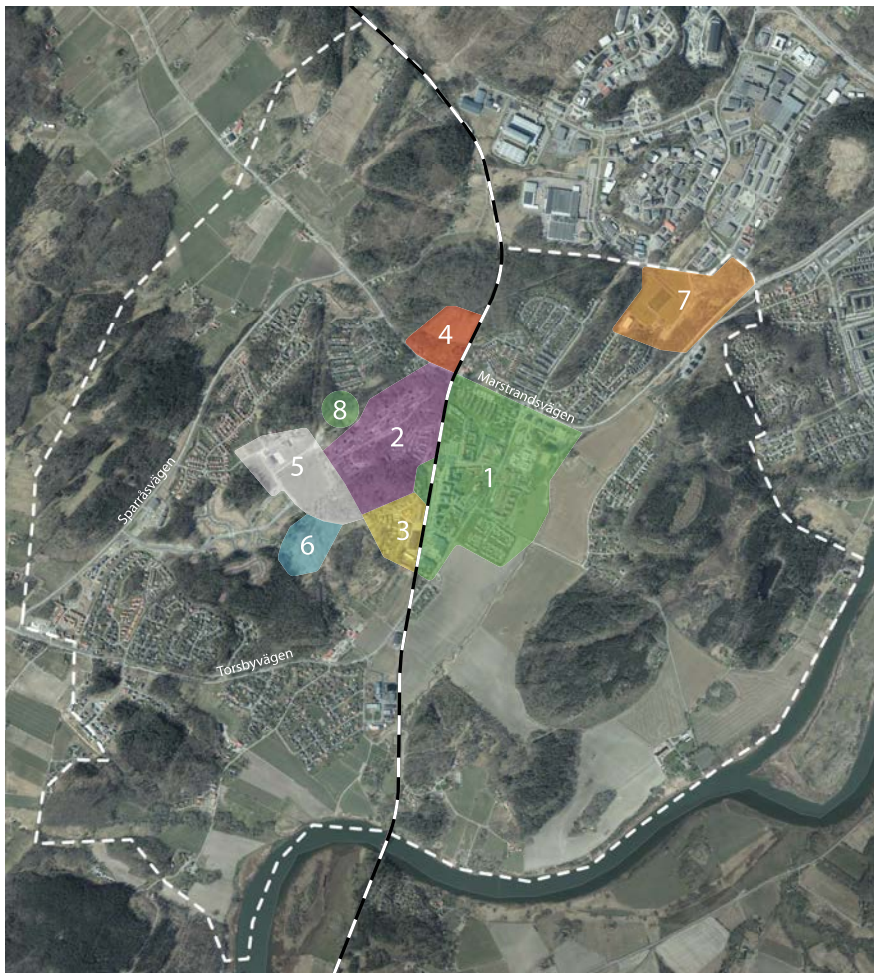
Ytterby Resecentrum

Visar läget för järnvägsstationen i Ytterby, vilken i framtiden byggs om till ett resecentrum.

Områdesvisa riktlinjer – preciseringar

I detta kapitel presenteras för ett antal delområden mer detaljerade riktlinjer och förslag till markanvändning.

- 1 Centrala Ytterby
- 2 Björkås - Östra Porten - Porteberget
- 3 Västra Porten
- 4 Västra Tunge
- 5 Östra Sparrås
- 6 Lilla Smällen
- 7 Yttern
- 8 Södra Tornhaga



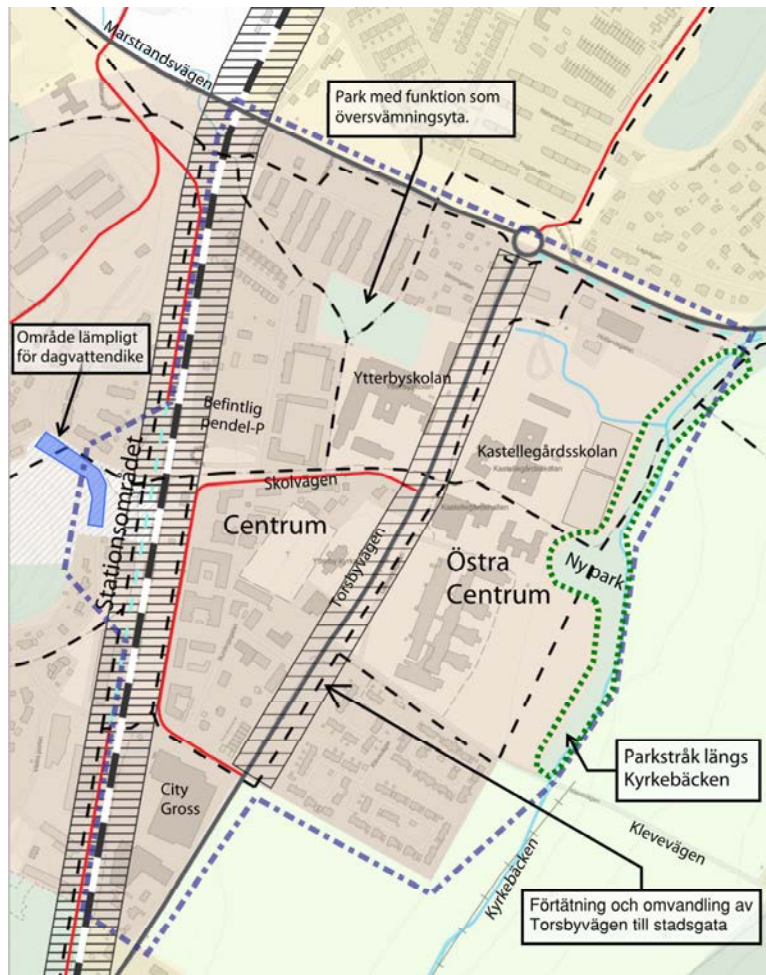
1. Centrala Ytterby

Centrum

Centrum föreslås fortsätta utvecklas med ny blandad bebyggelse där bostäder, kontor, centrumverksamheter och service blandas. Målsättningen är att skapa en stadsdel som är levande både dagtid och kvällstid. En stadsmässig karaktär ska eftersträvas, bl.a. genom att placera byggnader så att tydligt definierade gaturum skapas. Längs de större stråken ska verksamhetslokaler i byggnadernas bottenvåningar eftersträvas och är ett krav längs Stationsgatan och Skolvägen. Verksamhetslokaler är en viktig del i att skapa levande gaturum. Värt att notera är att verksamhetslokaler kan nyttjas inte enbart för t.ex. butiker och restauranger, utan kan även inrymma kommunal och kommersiell service, föreningslokaler och kontor.

I Centrum föreslås en högre exploateringsgrad jämfört med områdena längre bort från stationsområdet. Byggnadshöjder upp mot 4-5 våningar föreslås och enstaka högre hus kan prövas där det bedöms lämpligt (idag är de högsta husen i Centrum 4 våningar + 1 indragen takvåning). Nya bostäder, kontor och verksamheter kan tillkomma genom att befintlig bebyggelse byggs på med fler våningar, befintlig bebyggelse ersätts med ny, ny bebyggelse byggs på markparkeringar som ersätts i parkeringshus, eller att obebyggd mark utnyttjas. Enligt ett beslutat, men ännu inte påbörjat detaljplanearbete, kommer cirka 160 lägenheter att byggas norr om den befintliga pendelparkeringen.

Ny bebyggelse föreslås utformas så att en småskalighet förmedlas, trots att bebyggelsens höjd föreslås öka, för att bibehålla identiteten av Ytterby som en mindre stad. Detta kan ske genom att variera byggnadshöjder, fasadmaterial och formspråk inom kvarteren.



Ytterbyskolan föreslås vid behov utöka elevkapaciteten genom ombyggnad och påbyggnad inom befintligt område. Vid om- och påbyggnation bör skolan vända sig mot Skolvägen, vilket är ett av de större och viktigaste stråken i Ytterby, för att skapa ett mer inbjudande gaturum. Förslagsvis kan biblioteket, eller liknande allmänt tillgänglig funktion, placeras ut mot gatan istället för att som idag ligga ”dolt” inne på skolområdet. Korsningen Torsbyvägen/Skolvägen är en strategiskt viktig punkt som bör markeras tydligare, med ny bebyggelse som vänder sig mot gatan.

Grönytan norr om Ytterbyskolan, ”Lekporten”, föreslås vidareutvecklas till en större park med mycket lekvärde, grillplatser och mer rumsligare planteringar med träd, buskar och perenner. Genom en omgestaltning av bäcken kan den få ett högre upplevelsemässigt värde och kan användas för att omhänderta dagvatten. Parken bör utformas så att den kan ha funktion som översvämningssyta vid extremt regn.

All ny bebyggelse måste hantera buller, risker och vibrationer från järnvägen och inga åtgärder får vidtas som kan försvåra trafikeringen av järnvägen, vilken är av riksintresse. Marken närmast kan lämpligen utnyttjas för parkeringsdäck och kontorsbyggnader. Dessa kan på så sätt fungera som skydd för bakomliggande bostadsbebyggelse.

City Gross är en viktig målpunkt i Ytterby och föreslås få möjligheter att utveckla sin verksamhet, exempelvis genom att kunna bygga på extra våninga på sina befintliga byggnader.

I centrum finns ett antal äldre bevarandevärda byggnader, exempelvis Kyrkskolan och två villor i kvarteret Portmaden, norr om City Gross. Dessa byggnader bör bevaras då de utgör en stor del av den äldre bebyggelsen som är förhållandevis välbevarad, och ger en bild av

hus bebyggelsen såg ut i Ytterby innan den mer sentida bebyggelsen uppfördes.

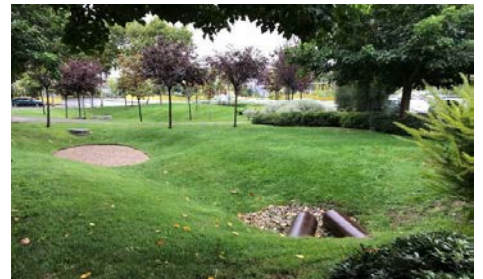
Gång och cykelstråket längs skolvägen och vidare österut mot Kyrkebäcken utgör en central axel i Ytterbys gång- och cykelnät. Stråket fungerar som en länk mellan östra och västra Ytterby. I västra änden ligger det framtida Västra Torget, där flera gång- och cykelstråk från de västra delarna av Ytterby går samman. I östra änden anläggs en ny park. En översyn av miljön kring detta stråk bör göras, exempelvis genom enhetlig utformning av markbeläggning och belysningsarmatur.



EXEMPEL PÅ BYGGNADSMILJÖ MED VARIATION I HÖJD, FASAMATERIAL OCH FORMSPRÅK. FOTO FRÅN VALLASTADEN, LINKÖPING.



BEVARANDEVÄRDVILLOR I KVARTERET PORTMADEN.



PARKYTA MED MÖJLIGHET ATT OMHÄNDERTA DAGVATTEN, BARCELONA. FOTO NORCONSULT.

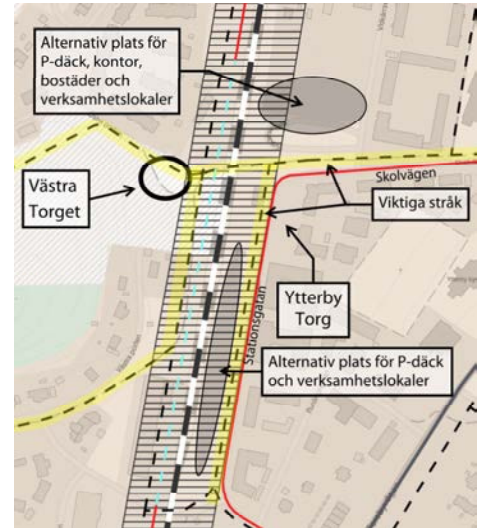
Stationsområdet

Stationsområdet är Ytterbys mest centrala del och spelar en avgörande roll för att skapa en levande stadskärna. För att sammankoppla centrala Ytterby med områdena väster om järnvägen är det även viktigt att stärka kopplingarna över järnvägen med trygga, välkomnande stråk.

Väster om den befintliga gång- och cykelpassagen under järnvägen vid stationen, föreslås en ny platsbildning skapas – Västra Torget. Denna plats bedöms ha ett viktigt strategiskt läge, dels då ett av Ytterbys större gång- och cykelstråk passerar, dels platsens betydelse för att centrummiljön ska kunna växa väster om järnvägen. Runt Västra Torget föreslås byggnader innehållandes funktioner som publika offentliga verksamheter, centrumfunktioner och kontor. Då det är av vikt att platsen blir levande både dagtid och kvällstid skulle ett allaktivitetshus eller liknande skulle kunna byggas för

att fungera som en stark publikdragande magnet. Ett framtida resecentrum bör integreras i bebyggelsen runt torget. Gång- och cykelpassagen under järnvägen bör breddas och ”rätas ut”, för att skapa längre siktlinjer och därmed tryggare miljö. Detta skulle också möjliggöra en förlängning västerut av det centrala gång- och cykelstråk som idag går längs skolvägen och vidare österut under Torsbyvägen mot Kungälv. Väster om järnvägsspåret föreslås en bussgata som möjliggör genomgående busstrafik, med hållplats invid stationen.

Portebergets nordöstra fot pekas i dagvattenutredningen ut som lämplig plats för ett dagvattendike. Ett sådant dike bör ha en utformning som gör det till en del av en parkmiljö som kan ansluta till Västra Torget.



EXEMPEL PÅ BRED, TRYGG GÅNGPASSAGE VID HJALMAR BRANTINGSPLATSEN, GÖTEBORG.



EXEMPEL PÅ HUR EN FRAMTIDA BEBYGGELSE RUNT STATIONEN SKULLE KUNNA SE UT.



EXEMPEL PÅ DAGVATTENDIKE MED FÖRDRÖJNING. FOTO: NORCONSULT.



ALTERNATIV A - BEFINTLIGA HÅLLPLATSELÄGEN FÖR BUSSAR LIGGER KVAR.



ALTERNATIV B - HÅLLPLATSELÄGENA FÖR BUSSAR FLYTTAS TILL STATIONSGATAN.

Dagens pendelparkering, norr om busstationen, pekas ut som alternativ plats för ett parkeringshus i kombination med bostäder, kontor och centrumverksamhet. På så sätt kan ett mer levande gaturum skapas, Ytterby torg få en tydlig inramning norrut och pendelparkeringar finns kvar centralt i Ytterby. Två alternativa utformningar presenteras ovan. I alternativ A ligger nuvarande hållplatslägen för bussar kvar i befintligt läge och en ny byggnadskropp placeras norr om dessa. I alternativ B placeras hållplatslägena längs Stationsgatan. Ett nytt byggnadskvarter kan då jämfört med alternativ A dels

bli större, dels placeras närmare Ytterby Torg och på så sätt skapa en tydligare rumsbildning. Alternativ B innebär att gatan endast trafikeras av busstrafik och stängs för biltrafik. Det bör även utredas om viss busstrafik, exempelvis skolbussar, skulle kunna stanna på annan plats i Ytterby.

Vid utformning av ett byggnadskvarter på platsen måste hänsyn tas till buller, risker m.m. från järnvägen. Närmast järnvägen bör därför kontor eller liknande placeras, vilka då utgör ett skydd för bostäder som kan placeras i den östra delen av kvarteret.



EXEMPEL PÅ HUR BOSTÄDER, VERKSAMHETER OCH PARKERINGSHUS KAN KOMBINERAS INOM SAMMA KVARTER. KARL JOHANSGATAN, GÖTEBORG.

Det befintliga stationshuset, som idag innehåller bostäder, bör bevaras då det är en karaktäristisk byggnad och en viktig del i Ytterbys historia som stationssamhälle. Byggnaden bör dock i framtiden inrymma utåtriktade verksamheter, exempelvis café, restaurang eller butik.

Ytterby torg bör utvecklas så att det får ett större inslag av grönska.



TORSBYVÄGEN KAN I FRAMTIDEN UTFORMAS SOM EN EN STADSGATA MED BEBYGGELSE SOM KANTARVÄGEN. FOTO FRÅN STRANDGATAN.



PARKMILJÖ LÄNGS BÄCK, VALLASTADEN LINKÖPING. FOTO: NORCONSULT.



KYRKEBÄCKSPARKENS STÖRRE PARKRUM KAN UTFORMAS MED PLANTERINGAR SOM SKAPAR RUM, LIKT STRANDPARKEN I CENTRALA KUNGÄLV

Östra Centrum

Östra Centrum domineras av storskaliga offentliga institutioner, såsom skola, idrottshall och äldreboende. I norra delen finns i även verksamheter och i södra delen ett bostadsområde. Området föreslås kompletteras med bostäder och verksamheter. Längs Marstrandsvägen och Torsbyvägen bör verksamheter av icke störande karaktär lokaliseras, exempelvis kontor och handel, för att på sikt kunna omvandla nämnda vägar till mer levande stadsgator. Framförallt Torsbyvägen har en stor potential att omvandlas till en gata med stadskaraktär. Kastellegårdsskolan föreslås behålla sina ytor för att ha möjlighet att byggas ut. På övriga ytor i östra delen av området, närmast Kyrkebäcken, byggs bostäder.

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.

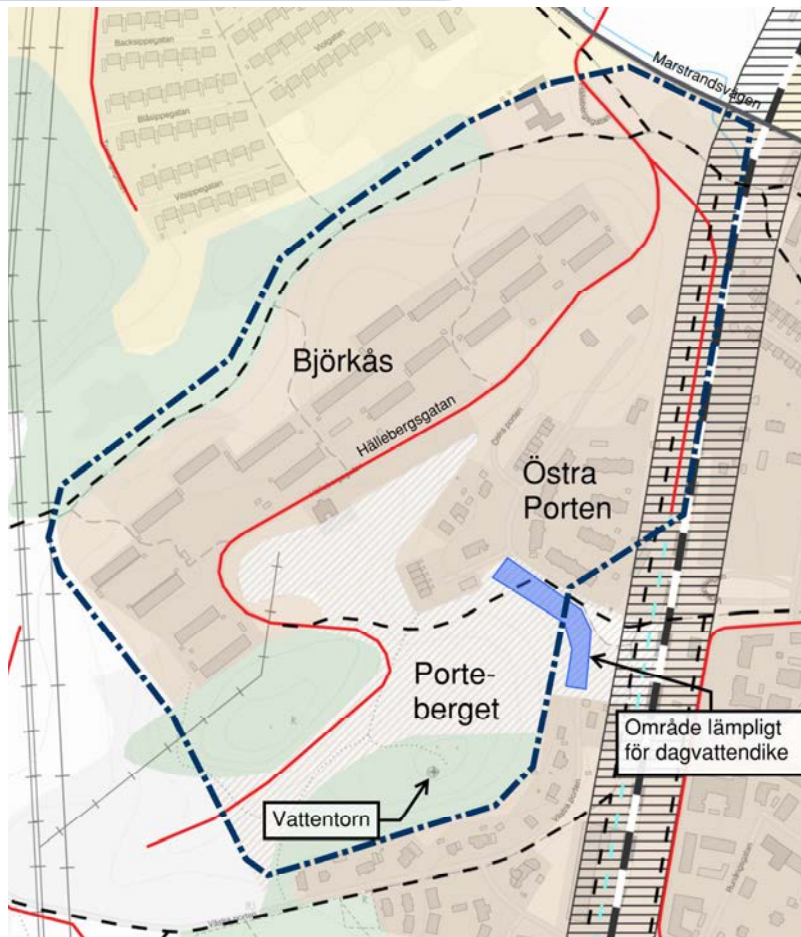
Skalan på bebyggelsen bör längst söderut, mot Södra Storängens öppna jordbrukslandskap, hållas ner i skala för att skapa en mjuk övergång. I övriga delar av området kan bebyggelsen gå upp mot 4-5 våningar. Karaktären på ny bebyggelse bör bidra till att bryta upp den storskaliga miljön i området.

För närvarande pågår i nordöstra delen av området, mot Marstrandsvägen, planläggning för cirka 80 bostäder och en kontorsbyggnad.

Riktlinjer för centrala Ytterby

- Funktionsblandad bebyggelse i stadsmässig karaktär, nya byggnader ska placeras så att tydliga gaturnum skapas.
- Vid nybyggnation ska lokaler i bottenvåningar eftersträvas längs de större stråken och är ett krav längs Stationsgatan och Skolvägen.
- Ny bebyggelse ska minska i skala i gränsen mot de öppna jordbrukslandskapen.
- Vid byggnation ska hänsyn tas till riksintressena järnväg och kulturmiljö.
- Parkeringshus och kontorshus placeras närmast järnvägen.
- Buller, risker och vibrationer från Bohusbanan och Marstrandsvägen ska utredas vid detaljplanläggning.
- Arkeologiska undersökningar kan komma att krävs vid detaljplanläggning, framförallt i de södra delarna av området.
- Förorenad mark ska utredas i samband med planläggning inom utpekade område vid Bohusbanan samt enligt Länsstyrelsens karta

2. Björkås - Östra Porten - Porteberget



Björkås

Björkås består i dagsläget av likartade flerbostadshus i 2 – 3 våningar. Området föreslås förtätas med i huvudsak nya bostäder, i strategiska lägen vid de större stråken kan lokaler för utåtriktade verksamheter etableras. Då handel och restauranger kan ha svårt att etablera sig i området kan lokaler innehålla exempelvis kontor för lokal service och samlingslokaler för de boende i området.

Björkås bör bebyggas så att området får en blandning av boendetyper och upplåtelseformer. Cirka 300 lägenheter eller boende för cirka 600 personer bedöms kunna skapas. Ny bebyggelse kan utseendemässigt bryta av mot befintlig bebyggelse och på lämpliga platser tillåtas gå upp i höjd. Detta för att skapa en mer variationsrik fysisk miljö i området och för att tydliggöra Ytterbys fortsättning väster om stationen. Hur ny bebyggelse ansluter till Hällebergsgatan ska särskilt beaktas i samband med detaljplanläggning, då gatan kommer att mata trafik till föreslagna nybyggnation på bl.a. Porteberget. Ökade trafikmängder kommer att kräva att en cirkulationsplats eller nytt vänstersvängfält behöver anläggas i korsningen Hällebergsgatan/Marstrandsvägen.

Riktlinjer Björkås

- Komplettering med i huvudsak bostäder i olika bostadstyper och upplåtelseformer.
- Gena trygga stråk ska skapas mot stationsområdet
- Vid detaljplanläggning ska utfarter mot Hällebergsgatan och Hällebergsgatans anslutning till Marstrandsvägen särskilt studeras.
- Buller, risker och vibrationer från Bohusbanan ska utredas vid detaljplanläggning.

Östra Porten

Områdets bebyggelse utgörs idag av bostäder i olika boendeformer, i 1-2 våningar.

Ytan längs med järnvägen föreslås som alternativ plats för en p-anläggning, med huvudsakligt syfte att nyttjas för pendelparkering. Längs med järnvägen föreslås även en bussgata anläggas, vilket delvis även kan utnyttjas för att leda ut trafik från befintliga bostäder.

För all ny bebyggelse måste risker, buller och vibrationer från järnvägen särskilt beaktas, samt att tillräckligt utrymme reserveras för framtida dubbelspårsutbyggnad av Bohusbanan.

Riktlinjer – Östra Porten

- Funktionsblandad bebyggelse närmast stationsområdet eftersträvas
- Ny bebyggelse i upp till 5 våningar.
- Ytan längs järnvägen föreslås som alternativ plats för ny parkeringsanläggning.
- Buller, risker och vibrationer från Bohusbanan ska utredas vid detaljplaneläggning.
- Dagvattenhantering ska särskilt utredas vid detaljplaneläggning.



NY BEBYGGELSE SKULLE BIDRA TILL ATT TYDLIGARE KOPPLA SAMMAN DE VÄSTRA DELARNA AV YTTERBY MED CENTRUM.

Porteberget

Platsen är idag naturområde, men föreslås delvis bebyggas. Ett relativt högt exploateringsstal är eftersträvsvärt tack vare det stationsnära läget, vilket kan innebära byggnadshöjder upp mot 6-7 våningar, eller fler där det prövas lämpligt. Förslagsvis bör lägre bebyggelse placeras närmast bergets kant och högre bebyggelse längre in i området. På Porteberget föreslås skapas 200-250 nya bostäder, vilket innebär uppskattningsvis cirka 500 boende i området. Bostäder på denna plats kommer att få en imponerande utsikt över centrala Ytterby, Kyrkebäckens dalgång och söderut över Nordre älv. Förutsättningar och lokalisering av andra funktioner än bostäder ska även prövas i framtida detaljplaneläggning.

Då bebyggelsen dels kommer att vara ett dominerande inslag i rumsbildningen kring Ytterby Torg och dels kommer att synas på långt avstånd, är det viktigt med hög kvalitet på gestaltningen. Genom hög kvalitet kan bebyggelsen komma att fungera som nytt landmärke för Ytterby. Ett gestaltungsprogram ska tas fram i samband med detaljplaneläggning. Lär mer om dessa frågor i avsnitten om Landskapsbild och Gestaltning.

En yta i södra delen föreslås vara naturområde med parkkaraktär. En utsiktsplats vid det gamla vattentornet erbjuder vida utblickar över landskapet och säkerställer att även allmänheten får tillgång till de upplevelsevärden som kan skapas på platsen. Detta naturområde bidrar också till att skapa ett avstånd mellan ny bebyggelse mot riksintresset Smällen.

Trafiken till och från området föreslås ledas till Marstrandsvägen via en förlängning av Hällebergsgatan. Gång och cykelvägar ska anläggas för att skapa genare vägar till stationsområdet.

Vid detaljplaneläggning måste dagvattenfrågan hanteras särskilt noggrant, då ökad avrinning på grund av att stora ytor hårdgörs kan få stora konsekvenser för områdena nedanför berget. Detta kan ske exempelvis genom att natur sparas vid bergets fot och genom olika fördröjningslösningar.

På platsen finns flera kända fornlämningar. Fördjupade arkeologiska undersökningar behöver genomföras för att utreda förutsättningarna för ny bebyggelse.



EXEMPEL PÅ BYGGNATION PÅ BERG. FOTO FRÅN NYA HOVÅS, GÖTEBORG.



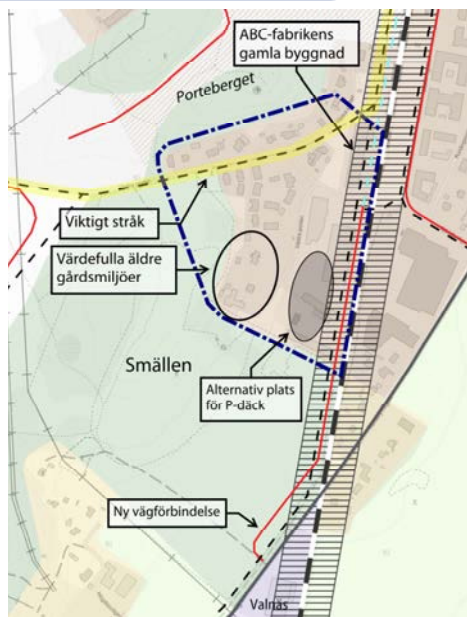
Riktlinjer – Porteberget

- I huvudsak bostadsbebyggelse i upp till cirka 7 våningar.
- Gena trygga stråk ska skapas mot stationsområdet
- Levande bottenvåningar eftersträvas längs huvudstråken
- Gestaltningprogram ska tas fram i samband med detaljplaneläggning.
- Dagvattenhantering och arkeologi ska särskilt utredas vid detaljplaneläggning.
- Buller, risker och vibrationer från Bohusbanan ska utredas vid detaljplaneläggning.



UTSikten från Porteberget. Gervida utblickar över Ytterby centrum och landskapet. Dock krävs gallring av vegetationen för att utsikten ska komma till sin fulla rätt.

3. Västra Porten



ABC-FABRIKENS GAMLA BYGGNAD ÄR KARAKTÄRISTISK OCH BÖR BEVARAS.

Områdets bebyggelse utgörs idag av verksamheter/industri av relativt storskalig karaktär närmast järnvägen i östra delen av området. Resterande bebyggelse utgörs av bostäder i villor och parhus.

En ny vägförbindelse föreslås längs järnvägen söderut som ansluter till Torsbyvägen för att mata trafik till området. Detta då järnvägstrafiken i framtiden planeras att utökas avsevärt, vilket leder till att vägen till och från Västra Porten kommer att vara blockerad betydligt oftare, jämfört med idag. En ny anslutning föreslås till Torsbyvägen i höjd med Valnäs. Detta innebär att delar av centrala Ytterby avlastas trafikmässigt. Dagens planeringsforskning vid City Gross kommer på sikt tas bort för att möjliggöra effektivare tågtrafik. Den ersätts av en plan-schild passage för gång- och cykeltrafikanter.

I den sydöstra delen av området föreslås att på sikt ersätta verksamheterna/industrierna med kontor, bostäder och centrumverksamheter. Tillsammans med centrumbebyggelsen öster om järnvägen kan då skapas en sammanhängande bebyggelse av urban karaktär, som förenar bebyggelsen på båda sidor av järnvägen. Denna del av området bedöms även vara en lämplig alternativ plats för en framtida pendelparkeringsanläggning. Denna anläggning är beroende av att en ny vägförbindelse anläggs längs järnvägen söderut.

Bostadsbebyggelsen, framförallt bebyggelsen längs Portebergets fot, skulle på sikt kunna omvandlas mot flervåningshus innehållandes bostäder, kontor och centrumverksamhet. Genom en sådan omvandling kan ett mer levande stråk skapas från stationen i riktning mot västra Ytterby.

Vid utformning av ny bebyggelse måste stor hänsyn tas till gravfältet Smällen, riksintresse för kulturmiljövården. De äldre gårdsmiljöerna i sydvästra delen av om-

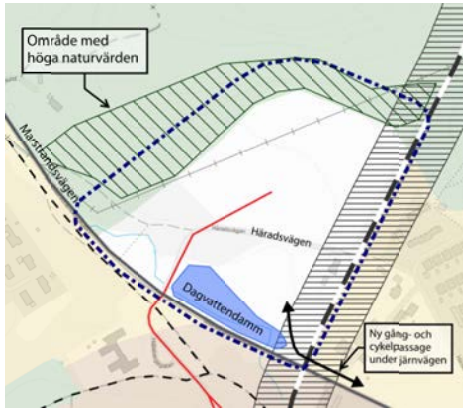
rådet är även de ett värdefullt inslag, som bidrar till en mjuk övergång från den bebyggda miljön till Smällen. I samband med detaljplanläggning ska arkeologiska utredningar genomföras, då det i området sannolikt finns fornlämningar. Detta är särskilt viktigt i området som den nya vägförbindelsen föreslås gå igenom. Då vägförbindelsen går igenom den gränsbestämda fornlämningen gravfältet Smällen, krävs även tillstånd enligt Kulturmiljölagen.

Inom området ligger även en av Ytterbys mer karaktäristiska byggnader, vilken ursprungligen var en del av ABC fabriken. Byggnaden bör bevaras, men dess innehåll kan ändras.

Riktlinjer

- Funktionsblandad bebyggelse i upp till 5-6 våningar
- Ny bebyggelse ska minska i skala i gränsen mot det öppna jordbrukslandskapet och kulturmiljöerna.
- De äldre gårdsmiljöerna ska värnas och ABC-fabrikens gamla byggnad bevaras
- Levande bottenvåningar eftersträvas längs huvudstråken
- Buller, risker och vibrationer från Bohusbanan samt dagvattenhantering ska särskilt utredas vid detaljplanläggning.
- Arkeologiska utredningar ska genomföras i samband med detaljplanläggning.

4. Västra Tunge



För norra delen av området startades detaljplanearbete 2016, vilket dock avbröts och återupptogs 2020. Området föreslås bebyggas med 150 - 200 bostäder för cirka 350-400 personer. Lämplig byggnadshöjd mellan 2 och 5 våningar.

Vid planering av området måste stor hänsyn visas buller och risker från järnvägen och att tillräcklig yta reserveras för att ett framtida andra järnvägsspår kan placeras väster om järnvägen. En kraftledning passerar genom området, vilken vid exploatering aningen måste grävas ner, flyttas eller att bebyggelsen anpassas till denna.

Ekskogen längs bergets fot i norra och västra delen av området klassas som nyckelbiotop med höga naturvärden. Denna ska visas stor hänsyn vid planläggning. Ett allmänt tillgängligt gångstråk anläggs längs med skogsbrynet. Närmast Marstrandsvägen är marken låglänt och har i dagvattenutredningen identifierats som en lämplig plats för en dagvattendamm.

I området har utredningar hittat fornlämningar och ytterligare lämningar tros finnas i området. Fördjupande arkeologiska utredningar kan därför krävas vid planläggning.

Biltrafiken leds ut till Marstrandsvägen. I samband med



FOTO ÖVER NORRA TUNGE, NORR OM HÄRADSVÄGEN.



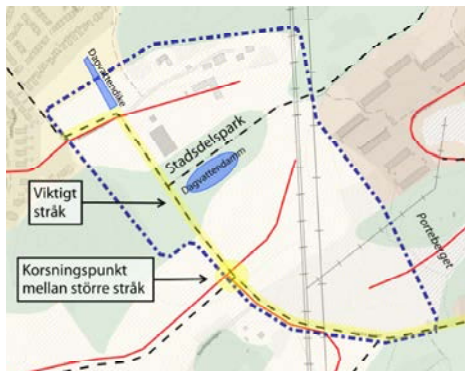
FLYGFOTO ÖVER VÄSTRATUNGE, SOM SYNS I MITTEN AV FOTOT.

exploatering i Västra Tunge och i områden som ansluts till Hällebergsgatan söder om Marstrandsvägen kommer en cirkulationsplats eller vänstersvängfält att behöva anläggas i korsningen. Vid en framtida dubbelspårutbyggnad kan Häradsvägens befintliga passage över järnvägen komma att stängas. En ny gång- och cykelväg föreslås vid ett sådant scenario att anläggas längs Marstrandsvägen in mot Tunge och Centrum.

Riktlinjer

- Byggnadshöjd mellan 2 och 5 våningar.
- Stor hänsyn ska visas ekskogen vid exploatering.
- Ny bebyggelse ska ta hänsyn till framtida dubbelspårutbyggnad av järnvägen.
- Buller, risker och vibrationer från Bohusbanan och Marstrandsvägen ska utredas vid detaljplanläggning.
- En dagvattendamm anläggs norr om Marstrandsvägen.
- En ny gång- och cykelpassage anläggs under järnvägen längs Marstrandsvägen, då befintlig passage över järnvägen stängs.
- Ytterligare arkeologiska utredningar kan krävas vid detaljplanläggning.

5. Östra Sparrås



Området upptas idag till stor del av en ridanläggning, som är planerad att flyttas. Efter flytten blir området ett viktigt utbyggnadsområde för att koppla ihop centrala Ytterby med de perifera bostadsområdena väster om centrum.

Området är beläget i den yttre urbana zonen och föreslås innehålla i huvudsak bostäder i blandade upplåtelseformer i olika bostadstyper. Möjlighet finns att i strategiska punkter där huvudstråk korsar varandra etablera verksamheter, t.ex. restaurang och servicebutik.



FLYGFOTO ÖVER ÖSTRA SPARRÅS OCH ÄNGARNA SOM IDAG NYTTJAS AV RIDANLÄGGNINGEN.

Området bedöms kunna innehålla 350 - 400 bostäder för cirka 800 boende i en bebyggelse med våningshöjd mellan 2 och 5 våningar. Skalan föreslås vara högst i den sydöstra delen av området, närmast centrum. I denna del av området kan högre bebyggelse ta stöd i det bakomvarande kuperade landskapet och på så sätt smälta in. Bebyggelsen trappas ner i den nordvästra delen av området, närmast befintlig bebyggelse i Sparrås. En förutsättning för att kunna exploatera området fullt ut är att kraftledningarna som passerar genom området grävs ner.

En större stadsdelspark föreslås i området, där delar även ska kunna ha funktion som fördröjningsmagasin för dagvatten. Ett dagvattendike anläggs även i den nordöstra delen av området.

Trafiken leds i nordvästra delen av området ut till Sparråsvägen via Bronsåldersgatan. Trafiken i sydvästra delen leds i huvudsak ut via Nordtag, men möjlighet finns även att leda viss trafik via en förlängning av Hollandsgatan över Porteberget och vidare genom Björkås till Marstrandsvägen.



ETT TORG MED MINDRE VERKSAMHETER KAN SKAPAS LÄNGS HUVUDSTRÅKET IN MOT CENTRUM. FOTO FRÅN ERIKSBERG, GÖTEBORG.

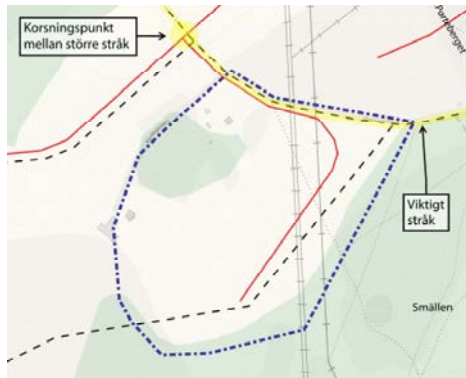
Riktlinjer

- I huvudsak bostadsbebyggelse med en byggnadshöjd mellan 2 och 5 våningar.
- En stadsdelspark anläggs centralt i området.
- I stadsdelsparken anläggs en dagvattendamm.
- Viktigt att stråket mot centrala Ytterby utformas stadsmässigt, med tydliga, trygga gaturum.
- Möjligheter till verksamhetslokaler i strategiska lägen.



DAGVATTENDAMMAR KAN INLEMMAS I PARKMILJÖER OCH BIDRA TILL PARKENS UPPLEVELSEVÄRDEN.

6. Lilla Smällen



Utbyggnadsområde beläget mellan centrum och de perifera bostadsområdena väster om centrum. Området föreslås för i huvudsak bostadsbebyggelse. Området ligger i den yttre urbana zonen, 500-1000 meter från stationen, och föreslås innehålla cirka 170 bostäder för runt 350 boende.

I norra delen av området går ett viktigt gång- och cykelstråk, som knyter samman centrala Ytterby med de västra stadsdelarna. Ny bebyggelse bör placeras så att trygga, tydliga gaturum längs stråket skapas. Ett nytt gång- och cykelhuvudstråk föreslås även anläggas genom området, men huvudsyftet att skapa en genare koppling mellan centrum och södra delen av Nordtag samt Övre Tega. Biltrafiken till och från området ansluts till huvudvägnätet västerut, via Nordtag till Sparåsvägen.

I direkt anslutning öst/sydöst om området ligger Smällen, riksintresse för kulturmiljövård, vilket måste visas stor hänsyn vid detaljplanläggning. Närmast Smällen föreslås naturmark finnas kvar som en buffertzon. Framtida bebyggelse närmast buffertzonen bör ha en lägre skala, exempelvis radhus. I norra delen av området föreslås bebyggelsen kunna öka i skala och bestå av flerbostadsbebyggelse i upp till 5 våningar.

Då det kan finnas okända fornlämningar i området krävs i samband med detaljplanläggning omfattande arkeologisk utredningar.

En förutsättning för att kunna exploatera hela området är att kraftledningarna som passerar genom området grävs ner.

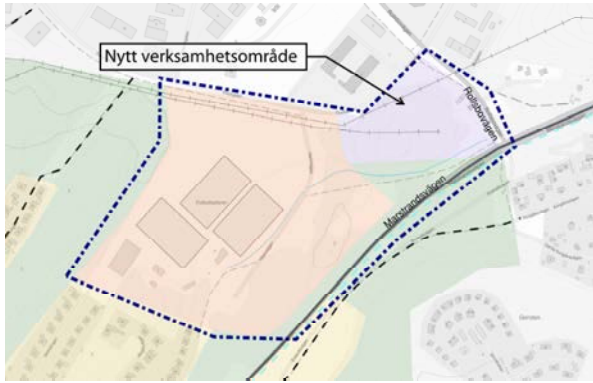
Riktlinjer

- I huvudsak bostadsbebyggelse i en byggnadshöjd mellan 2 och 5 våningar.
- Högre bebyggelse placeras i norra delen av området, lägre bebyggelse i södra delen.
- Bebyggelsens skala och gestaltning ska visa stor hänsyn till Smällen.
- Viktigt att bebyggelsen i anslutning till stråket in mot centrum ges en stadsmässig utformning.
- Omfattande arkeologisk utredning ska genomföras i samband med detaljplanläggning.
- Risk för påverkan på riksintresse kulturmiljö ska utredas i samband med planläggning.



LILLA SMÄLLEN (DEN ÖPPNA YTAN TILL HÖGER PÅ FOTOT) ÄR AVSKILJT FRÅN GRAVFÄLTET SMÄLLEN AV ETT SKOGSPARTI.

7. Yttern



Inom området ligger idag Ytterns idrottsplats. I dagsläget (2020) diskuteras placering av en "multiarena" i området, vilken kan inrymma ytor för flera typer av idrotter. Även möjlighet att anlägga idrottsgymnasium eventuellt med boende diskuteras. Exakt placering får utredas i framtida detaljplaneprocess. De gröna ytorna längs Marstrandsvägen föreslås utvecklas till mer parkkaraktär, för att öka tryggheten och tillgängligheten till området, samt skapa en mer välkomnande entré till Ytterby.

Den nordöstra delen av området föreslås för ett nytt handels- och verksamhetsområde. Då denna plats är entré till Rollsbo bör stor vikt läggas på gestaltningen,



TIDIG SKISS PÅ TÄNKBAR UTFORMNING AV MULTIARENA.

särskilt ut mot Marstrandsvägen.

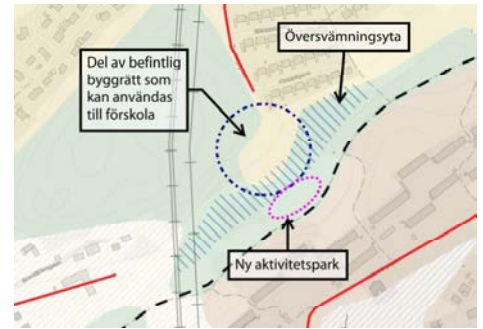
Inom området finns kända fornlämningar sedan tidigare utredning. Vid borttagande av fornlämningar och vidare detaljplaneläggning krävs ytterligare utredningar.

Området har identifierats som lämpligt för placering av en damm som kan omhänderta släckvatten från Rollsbo. Läs mer i bilaga "Översiktlig dagvattenutredning till Grönstrukturplan".

Riktlinjer

- Gestaltningen mot Marstrandsvägen viktig.
- Grönytorna längs Marstrandsvägen får parkkaraktär.
- Arkeologiska utredningar krävs vid kommande detaljplaneläggning.
- Vid kommande detaljplaneläggning ska placering av en släckvattendamm utredas.

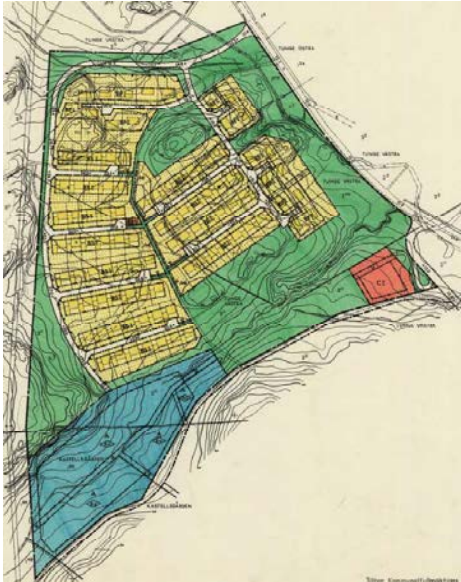
8. Södra Tornhaga



I dalen mellan Björkås och Tornhaga finns i gällande detaljplan från 1970 en outnyttjad byggrätt för "allmänt ändamål", ursprungligen avsedd för skola. Denna byggrätt föreslås finnas kvar som en möjlig plats för framtida ny förskola. Platsen bedöms som lämplig för detta ändamål då den ligger inom gångavstånd från både befintliga bostadsområden och nya utbyggnadsområden, samt ligger i anslutning till stora grönområden. En ny förskolebyggnad bör placeras så att ingreppet i dalgångens grönstråk minimeras. En aktivitetspark planeras att anläggas i dalgången, mellan platsen för eventuell förskola och flerbostadshuset i Björkås.

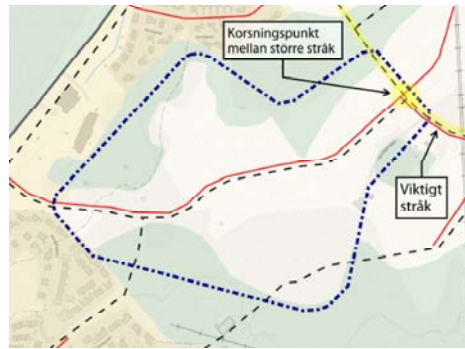
Vid byggnation måste stor hänsyn visas dagvattensituationen i området. Dagvattenutredningen som genomförts i samband med FÖPen har pekat ut ett område som lämplig översvämningsyta - en yta som vid mycket kraftigt regn tillåts översvämmas för att minska påfrestningen i andra delar av dagvattensystemet. I områden kan även fornlämningar finnas, vilket kan innebära att arkeologiska utredningar kan krävas vid bygglov.

Pågående mark- och vattenanvändning i Tornhaga i övrigt ändras inte.



I GÄLLANDE DETALJPLAN FINNS EN OUTNYTTJAD BYGGRÄTT FÖR ALLMÄNT ÄNDAMÅL, VILKEN ÄR DEN BLÅ YTA I PLANKARTAN.

Nordtag



BILDEN VISAR MODELLER ÖVER DELAR AV FRAMTIDA BEBYGGELSE I NORDTAG.

För området har en detaljplan vunnit laga kraft som kommer att innebära byggnation av cirka 450 bostäder i blandade boendetyper och upplåtelseformer samt en förskola. Cirka 1000 personer beräknas bo i området när det är färdigbyggt. Bebyggelsens höjd varierar mellan 2 och 5 våningar och planeras att uppföras mellan år 2020-2025. I området kommer även en stadsdelslekplats och två dagvattendammar att anläggas.

Riktlinjer

- Befintlig bygrätt för "allmänt ändamål" föreslås användas till förskola, om behov uppstår.
- En översvämningssyta anläggs i området, vilken eventuell förskola måste anpassas till.
- Arkeologisk utredning kan komma att krävas i samband med bygglov.

Riksintressen och skyddade områden

Riksintressen

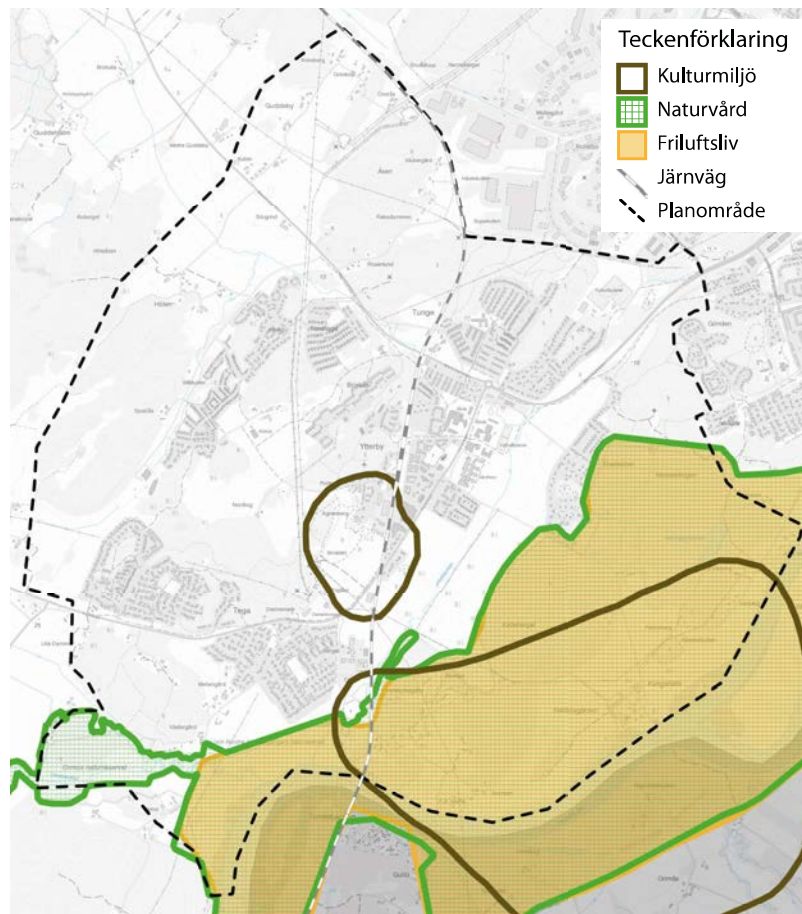
Inom FÖP-området ingår följande riksintresseområden

- Riksintresse friluftsliv (MB 3 kap 6§) – Göta och Nordre älvs estuarium
- Riksintesse naturvård (MB 3 kap 6§) – Göta och Nordre älvs dalgångar
- Riksintesse kulturmiljövård (MB 3 kap 6§) – Kastellegården Ragnhildsholmen m.m.
- Riksintesse järnväg (MB 3 kap 8§)- Bohusbanan
- Riksintesse Flyg (MB 3 kap 8§) – Flyghinder influensområde Säve flygplats och MSA-ytor Trollhättan, Säve och Landvetter.
- Natura 2000 (MB 4 kap 8§) – Fågeldirektivet: Göta älv-Nordre älvs dalgång, Art och Habitatdirektivet: Nordre älv-Tomtebacken.

Inga åtgärder får utföras som kan "påtagligt skada", eller "påtagligt försvåra" ett riksintresse. Respektive riksintresses värdebeskrivning ligger till grund vid bedömningen om en åtgärd medför påtaglig skada eller inte. Om en åtgärd medför att ett av riksintressets värden eller egenskaper helt eller delvis går förlorat kan det vara tillräckligt för att riksintresset ska anses vara påtagligt skadat.

Totalförsvaret

Riksintressen för totalförsvarets militära del (MB 3 kap 9§ andra stycket) kan i vissa fall redovisas öppet i översiktsplanen, i andra fall inte. Dels finns områden i form av övnings- och skjutfält och flygflottiljer som redovisas öppet, dels områden som av säkerhetsskäl inte kan redovisas öppet. De senare har oftast koppling till spanings-, kommunikations- och underrättelsesystem.



RIKSINTRESSEN I FÖP-OMRÅDET. NATURA 2000-OMRÅDEN VISAS I KARTA ÖVER SKYDDADE OMRÅDEN. DELAR AV PLANOMRÅDET LIGGER ÄVEN INOM RIKSINTRESSE FLYGTRAFIK - "FLYGHINDER INFLUENSOMRÅDE".

Huvuddelen av Sveriges kommuner är i olika omfattning berörda av riksintressena.

För att säkerställa att ingen skada sker på de riksintressen som omfattas av sekretess och inte alls kan redovisas öppet på karta, är hela landets yta samrådsområde för objekt högre än 20 meter utanför tätort och högre än 45 meter inom tätort. Det innebär att alla ärenden avseende höga objekt måste skickas på remiss till Försvarsmakten.

Skyddade områden

Naturreservat

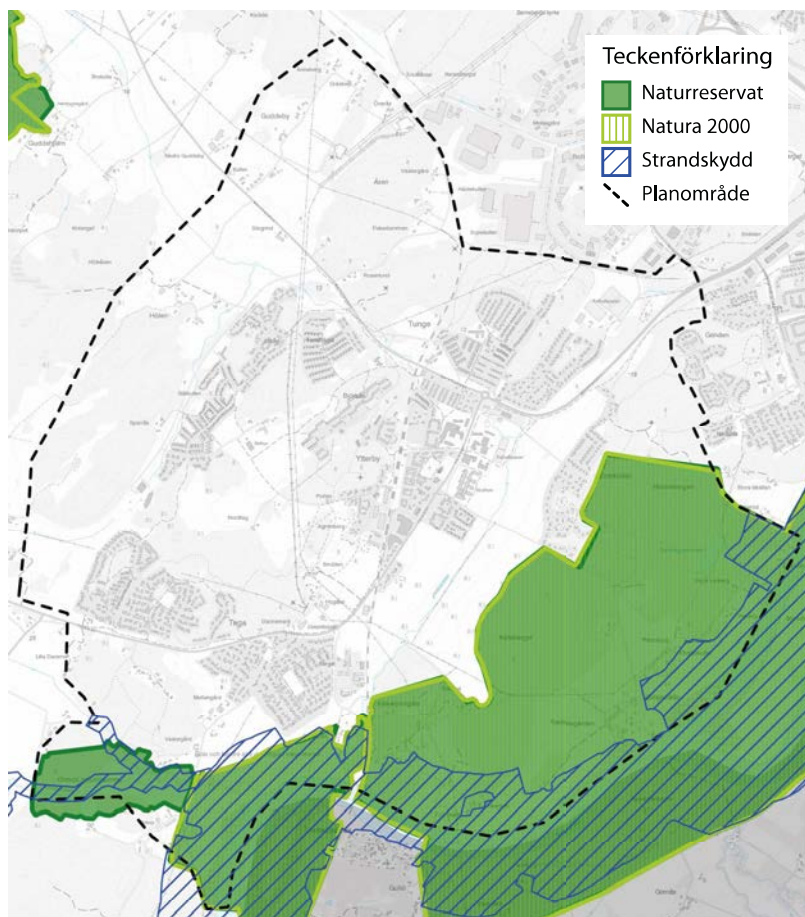
Inom planområdet finns två naturreservat: Göta och Nordre älvs dalgång (bildat 1974) och Ormo (bildat 2018). För respektive reservat finns föreskrifter som reglerar vad som är tillåtet och förbjudet att göra inom reservatet.

Natura 2000

Natura 2000-områden är områden som innehåller arter eller naturtyper som är särskilt skyddsvärda ur ett europeiskt perspektiv. Områdena syftar till att uppnå EU:s mål med Art- och habitatdirektivet samt fågeldirektivet. Inga åtgärder får utföras som kan skada Natura-2000 områdenas utpekade värden. Dessa värden skyddas genom naturreservat. Natura 2000-områden räknas även som riksintressen. Inom planområdet finns två Natura 2000-områden, Göta älv-Nordre älvs dalgång (fågeldirektivet) och Nordre älv-Tomtebacken (Art och Habitatdirektivet).

Strandskydd

Nordre älvs stränder och delar av Ormobäcken om-



fattas av strandskydd. Inom strandskyddat område får bl.a. inte nya byggnader uppföras. Befintliga byggnader eller byggnaders användning får inte heller ändras, och inga andra anläggningar eller anordningar får utföras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område. Vissa undantag finns, bl.a. för byggnader m.m. som behövs för jordbruk och skogsbruk. Inom detaljplan kan kommunen besluta att upphäva strandskyddet och utanför detaljplanelagt område kan kommunen bevilja dispens. På platser som omfattas av områdesskydd måste dock länsstyrelsen bevilja strandskyddsdispens. Vid upphävande eller dispens måste vissa krav vara uppfyllda, vilka anges i miljöbalken.

Övrigt

Generellt biotopskydd

Det finns generella skydd för ett antal olika biotoper t.ex. åkerholmar, stenmurar, odlingsrösen och trädalléer. Om dessa objekt ska tas bort eller förändras krävs dispens.

Jordbruks- och skogsmark

Enligt miljöbalkens 3 kap. 4 § får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt miljöbalkens 3 kap. 4 § ska skogsmark som har betydelse för skogsnäringen så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Väglagen

Enligt 47 § väglagen gäller bl.a. ”inom ett avstånd av tolv meter från ett vägområde får inte utan länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.”

Kulturmiljölagen

I kulturmiljölagen finns skydd för fornlämningar, byggnadsminnen, kyrkor och kyrkogårdar.

Avvägningar mellan allmänna intressen

En sammanhängande bebyggelsestruktur och stationsnära utbyggnad har varit grunden i de avvägningar mellan allmänna intressen som har gjorts. En exploatering nära kommunal och kommersiell service, snabb och kapacitetsstark kollektivtrafik och övrig befintlig infrastruktur bidrar till ett hållbart samhälle miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Det allmänna intresset att bygga bostäder och arbetsplatser i ett stationsnära läge i en tillväxtregion bedöms som mycket stort. En blandad, tät, stationsnära bebyggelse ger förutsättningar för fler att ta del av det befintliga utbud av service som finns i Ytterby och den ger också underlag för ny service, mötes- och arbetsplatser.

Kulturmiljö

Områden intressanta ur kulturmiljöhänseende kommer högst marginellt att påverkas av föreslagen ny bebyggelse. Större delen av södra Storängen pekas inte ut för bebyggelse utan kommer att fortsätta vara jordbruksmark, bl.a. för att bevara kopplingen mellan Smällen

och Kastellegården, de två delområdena i riksintresset för kulturmiljövård inom planområdet. Av de specifika uttryck för riksintresset som pekas ut i riksintressebeskrivningen ligger endast gravfältet Smällen i anslutning till föreslagen ny bebyggelse.

Ett område direkt väster om Smällen föreslås för bebyggelse. En exploatering på denna plats bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset, då området ligger visuellt dolt från smällen genom växtlighet och topografi. Framtida detaljplaneplanläggning bör genom placering av naturmark och anpassning av bebyggelsens skala ta särskild hänsyn till upplevelsen från Smällen. Vid planläggning bör även allmänhetens tillgänglighet till Smällen stärkas för att tydliggöra platsens kulturvärden.

Den nya vägförbindelse som föreslås anläggas längs Bohusbanan, mellan Västra Porten och Torsbyvägen, kommer att gå igenom riksintresseområdets utbredning vid Smällen. Vägförbindelsen bedöms inte orsaka påtaglig skada på riksintresset, då den inte anläggs genom själva gravområdet, anläggs i anslutning till befintlig infrastruktur och inte skadar den visuella kopplingen mellan de två delområdena i riksintresset.

Natur- och friluftsmiljö

Stora arealer i områdena runt Nordre Älv och Kastellegårdsskogen ingår i riksintresse för Naturvård och friluftsliv och är utpekade som Natura 2000-område. Dessa områden omfattas till stor del av naturreservat och strandskydd, vars bestämmelser ger ett starkt skydd mot åtgärder som kan orsaka skada på respektive riksintresses värden. Inga nya bebyggelseområden föreslås inom dessa områden och exploatering i närliggande områden ska genomföras så att inte skada indirekt uppstår i dessa områden.

FÖPen föreslår exploatering inom vissa områden som idag är utpekade närströvsområden, framförallt Porteborget. Exploatering i detta närströvsområde bedöms vara motiverat med hänsyn till områdets centrala placering, i direkt anslutning till stationen.

Ny exploatering ska sträva efter att öka tillgängligheten till värdefulla natur- och friluftsområden.

Infrastruktur

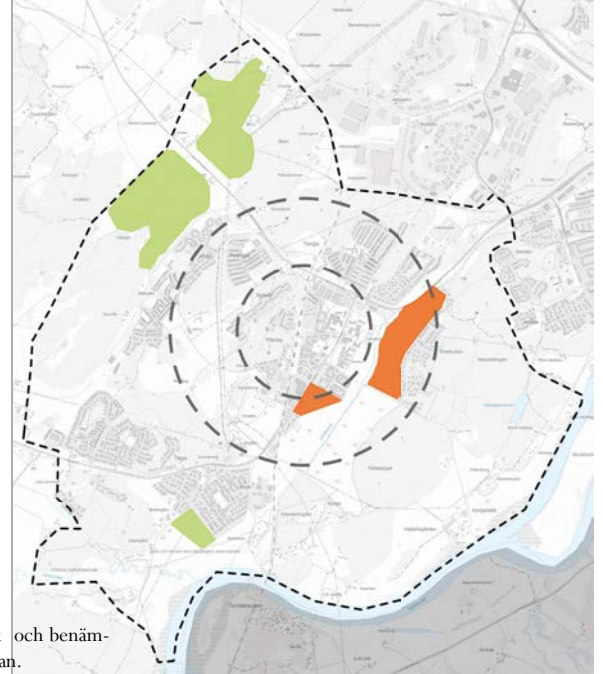
I planeringen av områden i närheten av järnvägen kommer hänsyn tas till de ytor som krävs för en framtida dubbelspårsutbyggnad, eventuellt nytt resecentrum och skyddsåtgärder. Inga åtgärder som riskerar att hindra trafiken på järnvägen ska genomföras. Risker, buller och vibrationer som orsakas av järnvägen är frågor som ska hanteras i framtida planläggning i närhet till järnvägen.

Jordbruksmark

FÖPen föreslår att utbyggnadsområden för bostäder på jordbruksmark enligt gällande ÖP2010 tas bort i Nedre Tega och den norra delen av FÖP-området. Dessa ytor ersätts med utbyggnadsområden mer centralt. De mer centralt belägna ytorna som pekas ut i FÖPen ligger, jämfört med utbyggnadsområdena i ÖP2010, även närmare god kollektivtrafik, kommunal och kommersiell service, arbetsplatser och bidrar till att koppla ihop Ytterby och Kungälv. Denna mer centrala exploatering innebär också samhällsekonomiska vinster då mindre resurser behöver spenderas på utbyggnad av exempelvis infrastruktur och kommunal service i perifera lägen. En tät blandad bebyggelse har även positiv effekt på social integration och interaktion. En lokalisering av denna bebyggelse på annan plats i kommunen bedöms med bakgrund av detta inte vara godtagbar ur samhälls-

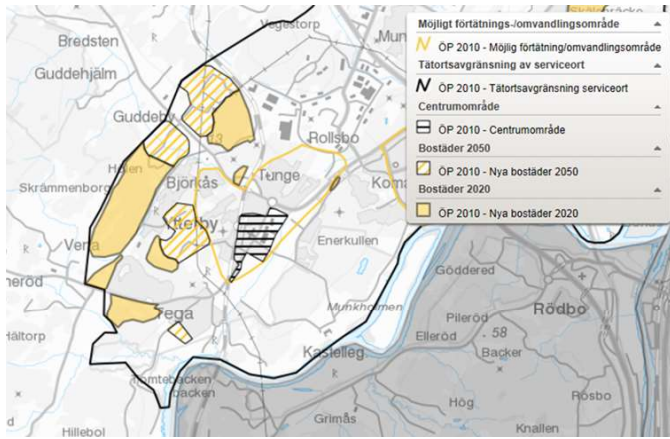
byggnadssynpunkt. Kommunen bedömer således att den exploatering på jordbruksmark som föreslås är ett väsentligt samhällsintresse och är förenlig med miljöbalkens 3 kap. 4 §.

I FÖPens samrådshandlingarna pekades två nya områden bestående av jordbruksmark ut för exploatering. Efter samrådskedet beslutade kommunstyrelsen att dessa områden (Norra storängens och Trekanten vid Citygross) ska utgå som exploateringsområden i FÖPen.

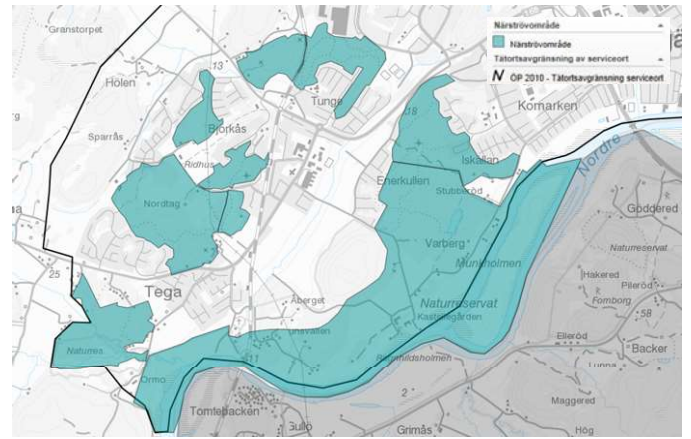


GRÖNA FÄLTVISAR UTBYGGNAD PÅ JORDBRUKSMARK I ÖP2010 SOM I FÖPEN TAS BORT. RÖDA FÄLTVISAR UTBYGGNAD PÅ JORDBRUKSMARK SOM TIDIGARE FÖRESLOGS I FÖPEN, JÄMFÖRT MED ÖP2010. ÄVEN DE RÖDA OMRÅDENA UTGÅR SOM UTBYGGNADSPÅSOMRÅDEN I FÖPEN. Dessa områden ska förbli jordbruksmark och benämnas så i Mark- och vattenanvändningskartan.

7| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH RIKTLINJER



GÄLLANDE MARK- OCHVATTENANVÄNDNINGSKARTA FÖR ÖP2010 SOM ERSÄTTS AV FÖPYTTERBY



GÄLLANDE AVGRÄNSNING AV NÄRSTRÖVOMRÅDEN YTTERBY SOM ÄNDRAS CENTRALYTTERBY I GRÖNSTRUKTURPLANEN

Planering

Översiktsplan 2010 och pågående planering

Under kapitlen Utvecklingsstrategi och Bakgrund och Utgångspunkter så beskrivs kopplingen från GR:s strukturbild till ÖP2010 samt vidare till FÖPens utvecklingsstrategikarta. Även om mål och vision för FÖP och ÖP2010 är de samma i stora drag, så visar ÖP2010 på en utveckling i mark- och vattenanvändningskartan där den kortsiktiga exploatering föreslås i utkanten av Ytterby och den långsiktiga exploateringen mer centralt. Dessutom är centrumområdet begränsat till den östra sidan av järnvägen. Möjlig förtätning anges dock för delar av centrala Ytterby utan någon tidshorisont.

För Ytterby/Kareby/Kungälv har i Översiktsplanen dragits en tätortsgräns för serviceort. Inom tätortsav-

gränsningen gäller krav på detaljplan för all ny bebyggelse för att säkerställa att marken används på ett så effektivt sätt som möjligt i enlighet med strukturbilden.

I ÖP2010 har inga bevarandoområden angetts på markanvändningskartan mer än att Närströvsområden angetts som pågående användning samt att områden av riksintresse avseende naturvård och kulturmiljö finns redovisade. Avgränsningen av Närströvsområdena inom Ytterby har delvis förändrats i samband med ny planläggning.

Förändringar av ÖP2010 genom FÖP Ytterby

Den gräns som anges som tätortsavgränsning i ÖP2010 för Ytterby utgör till stor del den geografiska avgränsning av FÖPområdet, förutom att en avgränsning mot nordost mot Rollsbo och Komarken har gjorts. Den fyl-

ler samma syfte som i ÖP2010. Tätortsgränsen innebär att utbyggnadsbehovet för bostäder och verksamheter för respektive tätort ska kunna tillgodoses innanför gränsen. Inom tätortsavgränsningen gäller krav på detaljplan för all ny bebyggelse för att säkerställa att marken används på ett så effektivt sätt som möjligt i enlighet med strukturbilden.

Den mark- och vattenanvändningskarta som tagits fram inom FÖP-området ersätter mark- och vattenanvändningskartan för ÖP2010 för det avgränsade området. Det innebär att områden för markanvändningen bostadsbebyggelse och centrumbebyggelse mer har koncentrerats runt stationsområdet kopplat till FÖPens målbild om ett attraktivt stationssamhälle. Detta parallellt med att nya ytor frigörs för utveckling i samband med flytt av ridskolan från kommunal mark. Den tidigare föreslagna användningen av mark ändras och text ytor i västra Ytterby för bostäder 2020/2050 i ÖP ang-

es som natur och rekreation i FÖPen. I mark- och vattenanvändningskartan för FÖPen anges markanvändningen för all mark. Natur- och rekreation innehåller delvis tidigare närströvmråden samt den grönstruktur som framtogs i Grönstrukturplanen som är bilaga 1.

Pågående detaljplanering enligt ÖP2010

FÖPens utvecklingsstrategi och mål utgår från en förändring av Ytterby som påbörjas med en omvandling av de centrala delarna ca 500 m från stationen d.v.s. den Inre urbana zonen till en tät, grön och attraktiv centrumbebyggelse samtidigt som de omgivande rekreationsområdena utvecklas, i ett första utvecklingskede. I nästa skede fortsätter utvecklingen med ny bostadsbebyggelse och förtätningen inom den Yttre urbana zonen d.v.s. mellan 500- 1000m från stationen.

Dock är verkligheten den att ett flertal detaljplaner nyligen har antagits eller pågår som utgår från ÖP2010:s markanvändning. Detta innebär att en stor andel av den befolkningsökningen som ska resultera i en fördubbling av invånarantalet i Ytterby, pågår kontinuerligt och sker i utkanten av Ytterby istället för i den centrala delen. Detta innebär att det är viktigt att även den bebyggelse som hamnar i mer perifera lägen kopplas till stationen via bl.a. gång- och cykelbanor.

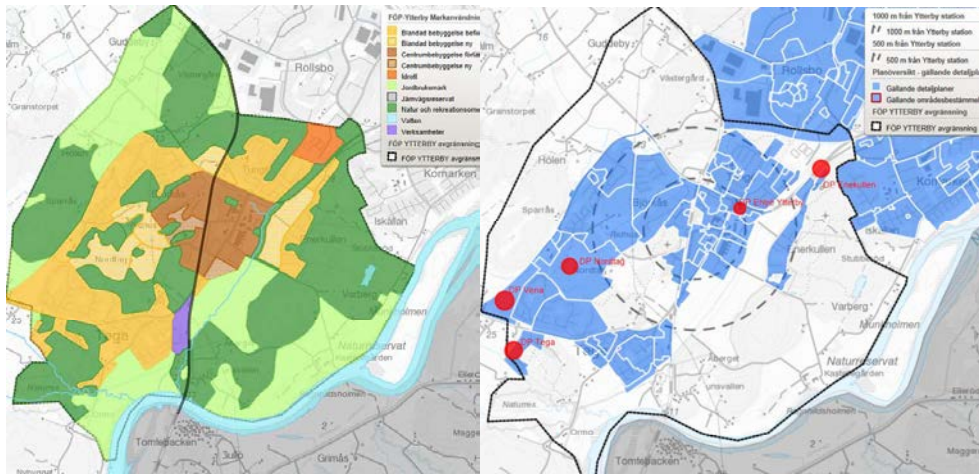
Detaljplan Nordtag ca 449 bostäder

Detaljplan Enekullen 105 bostäder

Detaljplan Tega 47 bostäder

Detaljplan Vena 158 bostäder

Detaljplan EntréYtterby ca 80 bostäder



MARK- OCHVATTENANVÄNDNINGSKARTA FÖPEN

PÅGÅENDE OCH NYLIGEN LAGAKRAFTVUNNA PLANER

Riktlinjer planering

FÖPens mark- och vattenanvändningskarta ska ligga till grund för dialog med medborgare och exploatörer samt vid interna ställningstagande i samband med planansökningar eller pågående projekt, för att efterhand få en övergång till en mer hållbar utveckling av Ytterby.

När FÖPen vinner laga kraft kan tidigare ställningstagande från kommunen komma att ändras t.ex. avseende planansökningar.

Exploatering

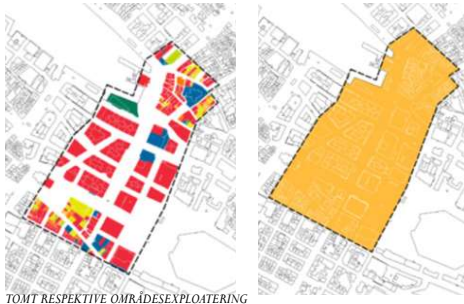
Läs mer täthetsanalysen bilaga 5

Nuvarande förhållanden

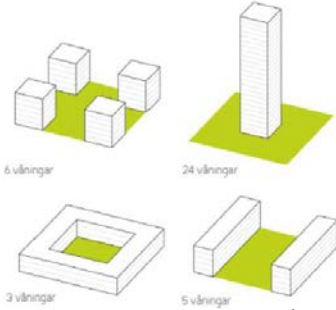
Pågående exploatering och planering i Ytterby utgår inte från några övergripande riktlinjer utan varierar från område till område. Viss exploatering har skett på kommunal mark och viss på mark ägd av BOKAB (kommunalt bostadsbolag).

Täthetsanalysen

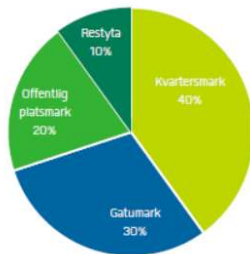
Utgångspunkten kring exploatering inom FÖP-området utgår från täthetsanalysen och dess resonemang



TOMT RESPEKTIVE OMRÅDEEXPLOATERING



HÄR ÄR FYRA TOMTER MED SAMMA TOMTEXPLOATERINGSTAL PÅ 2,0 MEN MED HELT OLIKA BYGGNADSUTFORMNING OCH VÅNINGANTAL.



EXEMPEL PÅ EFFEKTIV MARKFÖRDELNING

kring attraktivt stationssamhälle och exploatering inom en radie på 500m och 1000m från stationen. Exploateringstal ska inte förväxlas med byggnadsutformning. För att mäta täthet har måttet områdesexploatering här använts. Områdesexploatering är områdets våningsyta delat på områdets markyta. Med en områdesexploatering på 1,0 finns alltså lika mycket våningsyta som det finns markyta. Områdesexploatering styrs dels av hur stor andel av markytan som är bebyggd och antalet våningar på respektive kvarter. Det är därför som kvarterstaden inte behöver vara lika hög som punkthusbebyggelse. I punkthusbebyggelsen lämnas normalt sett mer mark obebyggd.

En förutsättning för att uppnå riktlinjerna om exploatering inom nära avstånd från stationen, samtidigt som tillräckligt utrymme skapas för gator och kvalitativa grönområden, är att åtminstone **30 – 40 % av marken är kvartersmark**. Med mindre kvartersmark än så behövs å andra sidan sett en mycket hög tomtexploatering för att uppnå riktlinjerna för hållbar täthet.

I "Five principles for Streets as Public Spaces and Drivers of Urban Prosperity" (UN Habitat 2015) framgår det att **30 % av markytan behövs som gatumark** för att gatunätet ska få en tillräcklig korsningstäthet för att anses vara gåvänlig.

Närhet till grönområden, vatten och i synnerhet till parker är en betydelsefull stads kvalitet. Att ge plats åt gröna stråk och grönområden är också en viktig förutsättning för effektiv hantering av dagvatten samt ekosystemtjänster.

Enligt täthetsanalysen har UN Habitat kommit fram till en rekommendation på minst 15 procent offentliga platser. Som referens när här täta stadsdelar som både Hammarby sjöstad i Stockholm och Vasastaden en andel på över 20 %. Som indikator föreslås här därför

minst 15 % inom 1 km från spårstation.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPen utgår från täthetsanalysens riktlinjer och har i de initiala beräkningarna använt följande fördelning av olika markanvändning i de olika områdena:

Kvartersmark 40 %

Offentlig gatumark 25%

Offentlig platsmark 25%

Övrig mark 10 %

0 – 500 meter från stationen är områdesexploaterings-talet ca 0,5, tomtexploaterings-talet mellan 0,5 och 1,5. 500 – 1000 meter från stationen är områdesexploaterings-talet ca 0,25, tomtexploaterings-talet mellan 0,5 och 0,75.

Siffrorna ovan är i stora drag överensstämmande med täthetsanalysens riktlinjer. Vad FÖPen inte riktigt följer är täthetsanalysens riktlinjer rörande lokalytans andel av kvartersmarken. Täthetsanalysen anger att ca hälften av kvartersmarken 500 meter från stationen ska vara lokalyta, FÖPen utgår från att en fjärdedel av kvartersmarken kommer att vara lokalyta.

Dessa uppskattningar ligger till grund för antalet boende inom olika områden samt för beräkningar rörande intäkter och kostnader för exploateringen.

För att stötta en hög andel hållbara transporter och stads kvalitet behövs först och främst en tillräcklig täthet inom nära avstånd från stationen. Riktlinjer ska användas som underlag i framtida exploateringar vid markanvisningstävlningar och planläggning.

Riktlinjer exploatering

Exploateringsgrad

- 0,5-1,0 I områdeexploatering inom 500 meter från stationen
- 0,25-0,5 I områdeexploatering mellan 500-1 000 meter från stationen

Fördelning markanvändning

- 40 % Av markytan bör utgöras av kvartersmark inom 1 km från stationen
- 25 % Av markytan bör utgöras av offentlig gatumark inom 1 km från stationen
- 25% Av markytan bör utgöras av allmänplats mark inom 1 km från stationen
- 10% av markytan bör utgöra övrigt

Lokalysa kvartersmark

- 25 % Av kvartersmarken bör vara lokalysa inom 500 meter från stationen
- 10-40 % Av kvartersmarken bör vara lokalysa inom 500 - 1 000 meters avstånd från stationen

Riktlinjer mellankommunala frågor

Kommunen behöver formulera tydliga mål och riktlinjer och arbeta mot en långsiktig planering samt aktivt medverka i regionala arbetsgrupper.

Mellankommunala frågor

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Kungälv kommun samarbetar inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) med frågor rörande bl.a. regionplanering, miljö och miljövård, mobilitet utbildning och forskning. Utöver det sker samarbeten direkt med berörda grannkommuner i frågor kring t.ex. infrastruktur, arbetsmarknad, handel, välfärd, socialtjänst, vatten, avfall, avlopp, energi och räddningstjänst. Mellankommunala frågor behandlas i den kommunövergripande översiktsplanen.

Den viktigaste mellankommunala frågan i FÖPen är Bohusbanan och dess framtida utbyggnad. Fem kommuner (KUSTO kommuner), i Bohusstråket, arbetar för att Södra Bohusbanan ska arbetas in i kommande nationell transport infrastrukturplan 2022-2032.

En annan politiskt gruppering är Enat Bohuslän, där fokus mer ligger på näringslivsfrågorna längs med Bohusbanan. Målet är att driva frågan mot regionen att södra Bohusbanan står på tur efter Göteborg-Borås.

Kommunen har dessutom ett ansvar för bostadsbyggnationen inom regionen.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

En hållbar bebyggelseutveckling i Ytterby som bidrar till den regionala bostadsförsörjningen, är beroende av god kollektivtrafik och tågtrafik som trafikerar Ytterby station med täta avgångar och hög kapacitet.

Befolkning

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Inom planområdet bor cirka 6200 personer (november 2018). Åldersfördelningen är i stora drag densamma som i Kungälv kommun som helhet. Medelåldern i Ytterby är 40,7 år, att jämföra med kommunens medelålder på 41,6 år och Sveriges medelålder på 41,2 år.

Hälften av bostäderna i Ytterby utgörs av äganderätter, därefter följer hyresrätter och minst andel har bostadsrätter. Hyresrätterna i Ytterby är framförallt lokaliserade till centrum och Björkås. Områdena utanför centrum domineras av småhusbebyggelse med framförallt äganderätt som upplåtelseform.

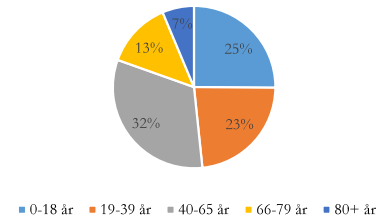
Delar av centrala av Ytterby har en relativt hög folkmängd, tack vare flerbostadsbebyggelse och tät bebyggelsestruktur. Samtidigt är flera relativt centrala, stationsnära delområden förhållandevis gleset befolkade samtidigt som en "yttre ring" av mer perifert belägna bostadsområden har en större relativt stor folkmängd.

Antalet arbetande inom planområdet uppgår till cirka 1050 personer. Figuren visar tydligt att koncentrationen av arbetsplatser ligger i Ytterby centrum. Totalt arbetar cirka 750 personer (år 2016) i de centrala delarna av Ytterby, merparten öster om järnvägen. I dessa områden ligger stora offentliga arbetsplatser såsom Ytterbyskolan, Kastellegårdsskolan och Ytterbyhemmet (äldreboende) samt merparten av Ytterbys övriga offentliga och privata service. Nordost om planområdet ligger Rollsbo industriområde, ett av Kungälv kommunns arbetsplatstätaste område.

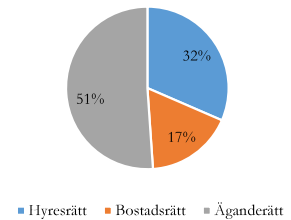
Riktlinjer befolkning

- Nybyggnation ska sträva efter att i respektive område skapa en blandning av upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar, för att möjliggöra en blandad befolkning sett till ålder, familjesituation och inkomstnivå
- Nybyggnation ska i de centrala delarna sträva efter en större blandning av arbetsplatser och bostäder, för att möjliggöra en levande stadskärna både dagtid och kvällstid

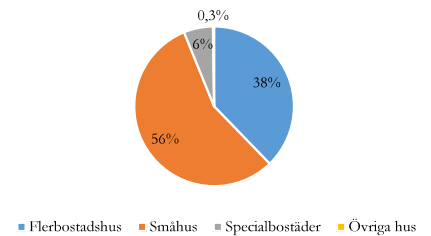
Åldersfördelning i FÖP-Ytterby-området

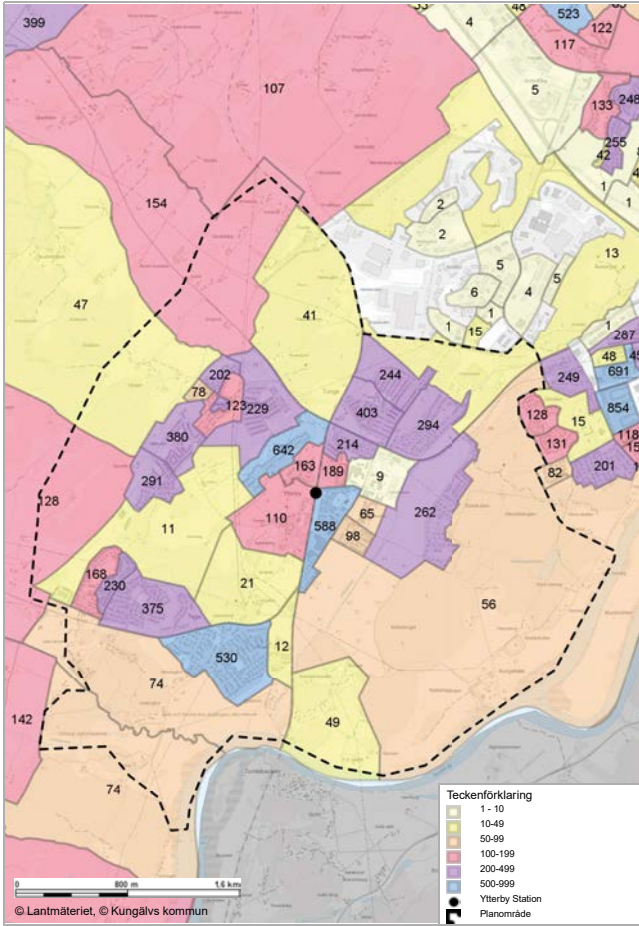


Fördelning av upplåtelseformer

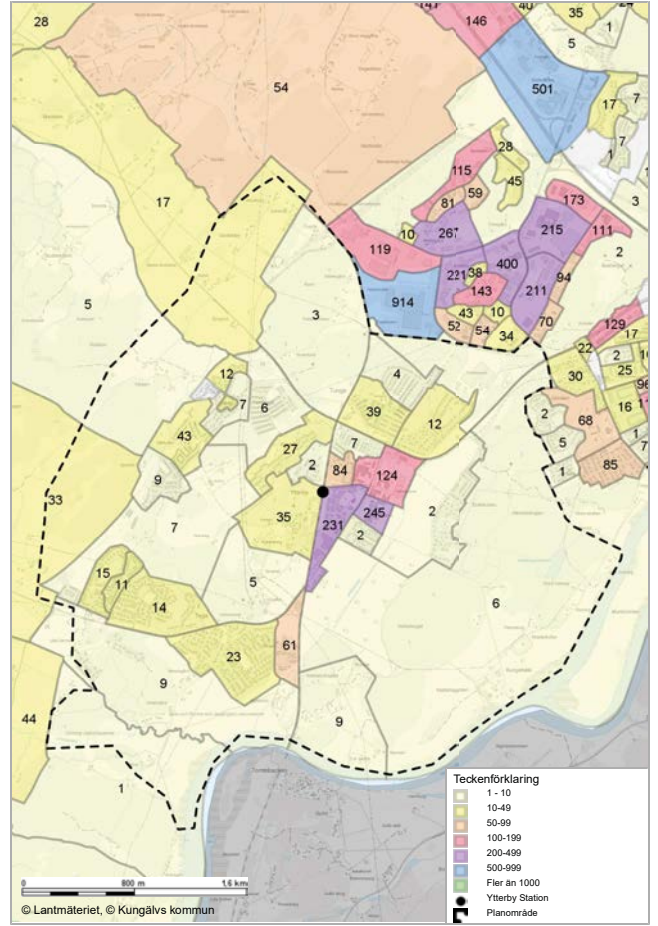


Fördelning av bostadstyp





NATTBEFOLKNING - BEFOLKNINGSMÄNGD I OLIKA STATISTIKOMRÅDEN I YTTERBYOMRÅDET. FÖP-YTTERBY MARKERAT MED STRECKAD SVART LINJE.



DAGBEFOLKNING - FÖRÄRVSARBETANDE ÖVER 16 ÅR I OLIKA STATISTIKOMRÅDEN I YTTERBYOMRÅDET. FÖP-YTTERBY MARKERAT MED STRECKAD SVART LINJE.

Landskapsbild

Nuvarande förhållande och förutsättningar

Landskapet där Ytterby vuxit fram bjuder på en rad unika förutsättningar, vilka möjliggör en stark identitet för Ytterby med positiva förtecken.

En målsättning för FÖPen är därför att utnyttja denna potential genom att förstärka positiva identitetsskapande, karaktäristiska företeelser i det landskap som möter boende och besökare i Ytterby.

Landskapet i Ytterby med omnejd, är en slätbyggd med spridda bergsplatåer, belägen längs Nordre älvs vida dalgång.

Det dominerande inslaget i landskapsbilden är den drygt kilometerbreda dalgång, där **Kyrkebäcken** rinner ner till Nordre älv. Här ligger Ytterby centrum och det är detta landskapsrum som både ytterbybor och besökare i första hand kommer i kontakt med. Det är också en anledning till att FÖPens riktlinjer kring hänsyn till landskapsbilden i hög grad är fokuserade på olika företeelser kring Kyrkebäckens dalgång. På den västra sidan av dalbotten grundlades Ytterby med sin kyrka och järnvägsstation och kring dessa har dagens centrala Ytterby vuxit fram. Bohusbanan följer dalens västra bergsfot i höjd med Ytterby centrum för att i söder korsa dalgången diagonalt.

Som framgår i kapitel Kulturmiljö har den uppodlade dalbotten i historisk tid benämnts Storängen. Dagens Storängen har krympt i storlek genom att delar av dalbotten på västra sidan av Kyrkebäcken är bebyggda (centrum och Södra Tega) men fortfarande är Storängens öppna dalgång vidsträckt. Ortens relativt centrala bebyggelse möter det öppna landskapet, något som är ett starkt karaktärsdrag för Ytterby.



Den långsmala delen av den öppna odlingsmarken norr om Klevevägen, **Norra Storängen**, omgärdas av bebyggelse utom längs Klevevägen i söder där den vidare delen av den öppna dalgången, Södra Storängen, tar vid. Ytterbys bebyggelse kantar även Södra Storängens västra sida, ner till Torsbyvägens järnvägsövergång. **Södra Storängens** östra sida är däremot helt oexploaterad. Här möter de svagt böljande åkrarna den skogklädda bergsryggens lövträdsbryn.

Väster om Bohusbanan, strax söder om Ytterby centrum, ligger den vackra, sydvända, betade enebacken **Smällen**, ett av Bohusläns största gravfält. Härifrån ser man ut över Södra Storängen, älvens vattenspiegel och den bågformade, röda järnvägsbron. Som framgår av kapitel Kulturmiljö finns det starka historiska kopplingar mellan Smällen-området och landskapet på andra sidan Kyrkebäcken.

Ytterbys läge i en bergskantad öppen dalgång vid Nordre älvs vattenspiegel, har potentialer att skapa välbesökta utblicksplatser. Dessa kan bidra till att stärka Ytterbys identitet. Det är därför av vikt att skapa fri sikt och tillgängliga utblicksplatser både för ny bebyggelse och besökanden.

Landmärken är betydelsefulla för att skapa identitet. Ytterby, som har en låg bebyggelse, har ett mycket framträdande landmärke i sin kyrka. Över ett stort område signalerar tornspiran var Ytterby centrum ligger. Det gäller inte minst för trafikanter som närmar sig Ytterby från Kungälvshället och övriga betraktare som befinner sig någonstans på den öppna dalgångens östra sida.

I huvudsak har byggandet i Kyrkebäckens dalgång skett med god landskapsanpassning. Men det finns inslag av sämre anpassning till omgivningen. Seniorens småhusbebyggelse på dalbotten saknar förankring i landska-

pet. Det fyrkantiga landområdet med småhus sticker ut med ett hörn i odlingslandskapet och ser ut som om "villamattan har landat på åkern". Vidare kontrasterar det intilliggande City Gross storskaliga, lådlika, blå-vita byggnad mot omgivande bebyggelse och landskap. Byggnaden exponeras ut mot Södra Storängen liksom mot trafikanter.

Tre vägar utgör huvudvägar i Ytterby: Marstrandsvägen, Torsbyvägen och Sparråsvägen. Eftersom många personer upplever Ytterby från dessa vägar är det av betydelse hur Ytterby uppfattas från dem. Av särskild betydelse är de "entréer" till Ytterby som finns kring dessa vägar, i synnerhet entrén från kungälvshället.

Från Marstrandsvägen uppenbarar sig den uppodlade dalgången sig liksom bebyggelsen som kantar landskapsrummet samt Ytterbys smäckra kyrktorn.

Ett planarbete pågår för en storskalig välexponerad **multiarena** norr om Marstrandsvägen vid idrottsområdet Yttern. Det innebär att Ytterby får ett nytt landmärke och att entrésträckan till Ytterby förändras. Det innebär höga krav på gestaltningen av byggnaden och då främst mot Marstrandsvägen.

Området kring **Kungahälla-Kastellegården** utgör en avskild och rogivande rumsbildning vid älven. Här låg en gång Kungahälla, föregångaren till Kungälv. Området är av grundläggande betydelse för Ytterbys och Kungälvs identitet. Tyvärr är det svårt för besökare att utläsa platsens historiska dimensioner vilket bidrar till att platsens unika potential som besöksmål och levandegörare av kulturarvet inte utnyttjas.

För att skapa en förståelse att en kulturhistoriskt betydelsefull (Kungahälla) och ståndsmässig (kungsgården) plats återfinns på andra sidan skogen kan en pampig allé anläggas längs Klevevägen. Det bidrar också till strävan att göra Södra Storängen till ett "finrum".

Mitt i Ytterby, väster om Bohusbanan ligger ett lantligt, öppet landskapsrum som utnyttjas av ridskolan. Det omges främst av skogklädda berg men från vissa platser ses bostadsbebyggelse såsom Björkås flerbostadshus som blickar ner från sitt berg och Sparrås småhusbebyggelse och ridskolan. Genom området passerar en GC-väg som förenar västra Ytterby med centrala Ytterby. Den södra delen ska bebyggas med bostäder enligt detaljplan Nordtag.

Förändrad markanvändning enligt FÖPen och som är av betydelse för landskapsbilden

- Byggnad på Porteberget
- Byggnad i Östra Sparrås
- Byggnad i Västra Tunge

Riktlinjer landskapsbild

- Generellt gäller att all planering och åtgärder som berör Kyrkebäckens dalgång ska studeras utifrån hur området påverkas som helhet avseende utblickar, stråk och gestaltning
- Då en byggnation av Porteberget innebär ett nytt dominerande inslag i landskapsbilden ställs höga krav gestaltningen av så väl byggnation samt allmänplatsmark. Viktigt att dess vyer blir tillgängliga för gemene man,

exempelvis genom skapande av offentliga terrasser

- Värna/skapa utblickar mot det öppna landskapet, Ytterbys kyrktorn och andra siktlinjer som kan vara värdefulla för ny och befintlig bebyggelse
- Gränsen mellan ny bebyggelse och öppet landskap väster om Smällen kräver en buffertzon för att få en mjuk övergång i landskapet
- Sammanlänkingsstråket längs med Marstrandsvägen mellan Kungälv och Ytterby behöver höjas till en mer stadsmässig karaktär avseende främst grönytor
- Kommunen ska verka för att tillgängliggöra landskapsrummen t.ex. Södra Storängen med kulturhistoriska förtecken genom anläggande av nya stråk i enlighet med grönstukturplanen. Det nya stråken innebär också att fler betraktare får visuell kontakt mellan riksintressets östra del och Smällen, något som eftersträvas för ökad förståelse av historiska samband

Betydelsefulla effekter

Porteberget, som är det högsta berget i bergsryggen längs centrala Ytterby, har av flera skäl stor betydelse för Ytterbys framtida identitet. Den föreslagna byggnationerna föreslås sticka upp och exponeras på långt håll.

En uppstickande bebyggelsen bidrar till att bygga upp en spännande och attraktiv rumsbildning kring det som idag är Ytterby torg.

Södra Storängen får en ny viktig roll för Ytterbys identitet. Målsättningen är att ge Södra Storängen en inramning som bildar ett "välbesökt finrum" med kulturhistoriska förtecken och med utblickar över dalgången med staden och Smällen i fonden.

Gestaltning

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Beskrivning av karaktären av den befintliga bebyggelsen görs områdesvis i kapitlet *Bakgrund och utgångspunkter*.

Ytterbys bebyggelse karaktäriseras av en gles och funktionsuppdelad struktur uppdelad i olika enklaver. I de centrala delarna ligger större delen av den offentliga och privata servicen, blandat med bostäder, medan de omkringliggande bebyggelseområdena i stora drag är renodlade småhusområden. Flerbostadshus är koncentrerade till framförallt centrum och områdena närmast väster om centrum. Två småindustriområden finns i Ytterby, belägna i anslutning till Bohusbanan. Ett beläget centralt i Västra Porten, det andra i Valnäs. Större delen av bebyggelsen är uppförd från 50-talet fram till idag. Bebyggelsens utseende är mycket varierad i Ytterby, centralt blandas gammalt med nytt i olika arkitekturstilar med olika fasadmateriell. I Ytterby som helhet varierar gestaltning utifrån byggnadsår och typ av bodeform.

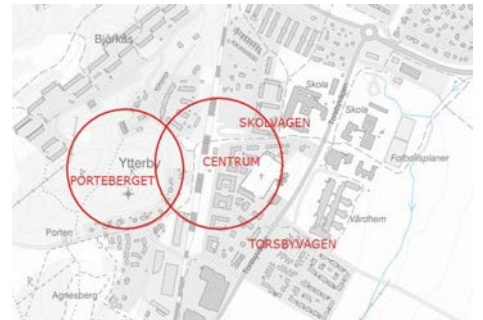
Förändringar enligt FÖPen

FÖPen innebär ett stort tillskott av bebyggelse i den centrala delen av Ytterby. Den nya bebyggelsen ska bestå av en blandning av upplåtelseformer samt i den centrala urbana zonen en blandning av bostäder och verksamheter och service. Genom gestaltning och utformning ska orternas centrum bli tydligt. I befintliga områden föreslås en förtätning som kan innebära både nya byggnader i områden som är glesbebyggda och/eller påbyggnad av befintliga hus. Den nya bebyggelsen ska vara en del i att stärka Ytter-

bys identitet. Varje område ska ha sin karaktär samtidigt som bebyggelsen är en del av en helhet. God gestaltning ska bidra till att stärka stoltheten för Ytterby och kvarteret där man bor. Utformning av byggnader och utemiljöer är en viktig del av ett socialt hållbart samhälle. FÖPen föreslår exploatering i områden som är väl synliga i landskapet vilket påverkar utformning och exploateringsgrad. Här kan även siktlinjer vara av vikt att ta hänsyn till, både för att ha kvar utsikt till landskap eller målpunkter som t.ex. kyrkan. Siktlinjer kan även vara viktiga vid utformning av ny bebyggelse, för att ge utblick över t.ex. landskapet, kyrkan eller Nordre älv.

Inom Ytterbys centrala delar finns platser med betydelse för Ytterbys identitet och stor potential att utvecklas. Gestaltningen av dessa platser kräver stor omsorg till platsen och dess del i stadslandskapet.

- **Ytterby centrum** rumsbildning runt stationen. Ett område av stor betydelse för Ytterbys identitet och där höga krav behöver ställas på bebyggelsen både avseende säkerhet och god gestaltning.
- **Skolvägen** Ytterbys centrala axel. Trafiksäker för oskyddade trafikanter. Passerar genom Ytterby centrum och har en GC-väg som förbinder östra och västra Ytterby via tunnel under järnvägen och Torsbyvägen. Höga krav på gestaltning.
- **Porteberget** kräver höga ambitioner vid utformning av bebyggelse då platsen vid stationen är av stor betydelse av flera skäl: Bebyggelsen på berget blir ett landmärke som syns från långt avstånd, bebyggelsen på berget bidrar till rumsbildning runt stationen. Vidare kan här återskapas utblickar ut över Ytterby, dalgången och ner till älven.



- **Torsbyvägen** – Marken längs med Torsbyvägen föreslås förtäta med byggnation som har stadskaraktär, med lokaler i bottenvåning och eventuellt bostäder ovanpå. Föresättningarna för bostäder är beroende av trafiksituationen. Karaktären på husen och gång- och cykelbanor ska locka folk att röra sig på annat sätt än med bil. Fasaderna mot Torsbyvägen sak vara händelserika.

Ny bebyggelse ska präglas av genomtänkt gestaltning och arkitektonisk kvalitet. Hållbara lösningar ska prioriteras och goda exempel ska lyftas fram för att inspirera andra t.ex flerbostadshus i träbyggnation. God gestaltning utgörs av både form och funktion.

God gestaltning handlar om att ta hänsyn till det som redan finns på platsen vid kompletteringar och tillägg. Kulturmiljö, strukturen på bebyggelsen och enskilda byggnader eller miljöer fungerar som utgångspunkter för ny bebyggelse även om en högre exploatering och effektivare markanvändning krävs.

I vissa fall behöver den nya byggnationen tonas ner i förhållande till exempelvis kulturmiljö och i andra fall krävs en utveckling och förbättring av området.

Vid förtätning i befintlig miljö måste hänsyn tas både till befintlig bebyggelse och utformning av ny, avseende krav på bra inomhusmiljöer och utemiljöer med hänsyn till sol- och dagsljusbehov. Små gårdar tenderar till att bli mörka och blåsiga vid sådan bebyggelse.

Gestaltning av nya områden behöver ta hänsyn till de fysiska förutsättningarna på plats samt de miljö- och riskfaktorer som finns.

Den bebyggelse som exponeras mot det öppna landskapet bör harmoniera med landskapet, inte kontrastera eller dominera.

Riktlinjer gestaltning

- Gestaltningsprogram ska alltid tas fram vid exploatering av större områden samt vara underlag vid markanvisningstävlingar
- Gestaltning ska utredas i varje detaljplan och styras i detaljplan där det bedöms nödvändigt för att underlätta kommande bygglovsprövning
- Särskild omsorg och större krav ska ställas på gestaltningen av offentliga rum och bebyggelse där många människor vistas. Ny och förändrad bebyggelse ska planeras med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan och det som upplevs från ögonhöjd
- Möjligheten till konstnärlig utsmyckning ska utredas i samband med nya exploateringsområden både avseende ny gestaltning samt utsmyckning av befintliga utemiljöer t.ex. gångtunnlar.



Stadsliv

Nuvarande förhållande och förutsättningar Service

Ytterby är en del av centralorten Kungälv-Ytterby-Kareby i Kungälv kommun. I centrum finns idag olika typer av service och verksamheter som matvarubutik, tandläkare och enstaka restauranger och butiker.

Kommunal service som finns är bibliotek, förskola, skola, vårdcentraler, äldreboende, familjecentral och kvinnohälsa.

Ytterbyskolan är en centralt belägen högstadieskola och i anslutning till den finns grönytor med lekplats och även parkour.

Kastellegårdsskolan ligger även den i de centrala delarna av Ytterby, men längre öster ut mot jordbruksmarken. I anslutning till den finns ett bäckstråk med stor utvecklingspotential och befintliga fotbollsplaner och en Bouleplan. Söder om ligger äldreboende Ytterbyhemmet som även det ligger i de centralt västra delarna av Ytterby med bäckstråket utanför, och en vy över åkerlandskap och skog.

Den regionala tillgängligheten är mycket god i Ytterby med ett väl utbyggt kollektivtrafikanät bestående både av tågstation och busstrafik. Från Ytterbystation nås centrala Göteborg på bara 17 minuter.

Arbetsstillfällen

Det finns cirka 1050 arbetsstillfällen (2018) inom området, främst i centrala Ytterby med stora offentliga arbetsplatser som Ytterbyskolan, Kastellegårdsskolan, Ytterbyhemmet och annan offentlig och privat verk-



KOMMUNAL SERVICE I YTTERBY

samhet. FÖPområdet angränsar dock till Rollsbo industriområden i norr som är viktigt för Ytterby avseende lokala arbetsstillfällen.

Natur- och rekreationsområden

Tätorten har en kuperad och omväxlande topografi och centrumområdet omges av en växlande miljö som rymmer historisk kulturmiljö, berg och jordbrukslandskap. I centrala Ytterby finns många grönytor som främst består utav närströvsområden. Tillgång finns även till kulturmiljöer som Stora smällen samt kulturmiljöer vid Nordre älv. Det finns större naturområden inom nära avstånd som Ormo- och Guddehjelmnaturreservat samt områden längs med Nordre älv. Vad som sak-

nas i Ytterby bl.a. är anlagda parker som är tillgängliga för alla samt ytor som möjliggör samvaro och vila. De grönytor som finns kan till stor del beskrivas som naturmark utan större skötsel. Det saknas stråk som binder samman grönytorerna samt finns brister i tillgängligheten.

Mötesplatser

De centrala offentliga mötesplatser som finns är Magasinsplatsen nära kyrkogården och Ytterby torg. Utöver det finns informella mötesplatser där folk träffas som t.ex. busstation eller butik.

PRO (Pensionärernas riksorganisation) har sina lokaler centralt i Ytterby vilken är en viktig mötesplats för Yt-



LEKPORTEN VID YTTERBYSKOLAN



LEKPLATSER I YTTERBY

terbys äldrebefolkning.

De centrala skolorna Kastellegårdsskolan och Ytterbyskolan med omgivande grönytor fungerar som mötesplatser med stor utvecklingspotential.

I Ytterby finns kultur- och föreningsverksamheter i Ytterbys centrala delar. Verksamheterna innefattar främst större offentliga arbetsplatser såsom Kastellegårdsskolan, Ytterbyskolan och Sparråsskolan. I anslutning till Sparråsskolan finns idag Kongahälla ridsällskap som är en viktig verksamhet som bidrar med en stor aktivitet och engagerar många människor. Dock pågår planering av flytt av ridanläggningen för att möjliggöra bostadsbyggande.

Lekplatser

Det finns fyra lekplatser i Ytterby. Lekporten, vid Ytterbyskolan är den största och har parkour och redskap för många åldersgrupper. Den har stora möjligheter att utvecklas med fler aktiviteter, grillplats, planteringar med mera. Den används idag mycket av skolbarnen.

Lekporten ligger strategiskt viktigt i Ytterbys mest centrala stråk.

Lekplats finns på Dannemarksgratan och Hemmansgatan i Nedre Tega. Den senare är en mindre lekplats. Dessutom finns en lekplatsen på Solskiftegatan/Tegskiftegatan i Övre Tega.

Planering pågår för anläggande av en lekplats, väster om Björkås av Förbo.

Medborgardialog

Läs mer Bilaga 7

På våren 2017 hölls det en medborgardialog i Ytterby,

genom dialog, workshops och enkät.

Syftet med medborgardialogen var att i ett tidigt skede samla in boendes, arbetandes, studerandes, besökarens och pendlarens kunskaper, tankar och värderingar gällande Ytterby. Detta ligger sedan tillsammans med fackkunskaper, övriga intressen och inriktningar från politiska beslut, till grund i arbetet med att ta fram en FÖP för Ytterby. Medborgardialogen kommer att fortsätta under samrådstriden för FÖPYtterby.

På frågan om hur Ytterby kan utvecklas var ett av de vanligast förekommande svaren att värna grönområden och att Ytterbys utveckling inte ska ske på bekostnad av denna. Därefter efterfrågades ett mer levande centrum med fler butiker, caféer och restauranger samt att boende och arbetsplatser kunde blandas mer. Det påtalades att det saknades ordentliga samlingslokaler och mötesplatser, både för yngre och äldre. Övrigt som nämndes var behovet att skapa trygga gångvägar, utveckla lekplatser och att Ytterby ska bli mer barnvänligt samt att idrotten ska utvecklas. Idrott framhölls som viktigt för Ytterby.

Den yngre befolkningen beskriver orten som "sovande". De lyfter fritidsintressena som Yttern, fotboll och ridning som viktigt. Detta bekräftar skolan som viktigt för elevernas fysiska och psykiska hälsa. Näringslivet lyfter vikten av att marknadsföra Ytterby och dess unika läge i regionen och kommunen "Mellan stad och hav".

Stadslivet gynnas av att både de som bor centralt och längre ut har liknande rörelsemönster. De bildar på så vis ett högre flöde. Idag verkar dock Ytterbystation och dess centrala delar användas mer som en "passage" för att vänta på bussen, tåget eller annat. Många handlar på den centrala matbutiken och går på den centrala vårdcentralen men det finns inte så många platser att sätta sig ner för att stanna till.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPens mål är att fördubbla invånarantalet i Ytterby, öka antalet mötesplatser och göra dem trygga och inkluderande. Inom den centrala urbana zonen ska en blandning av bostäder och lokaler möjliggöra ett ökat underlag och utbyggnad av god service för vardag och fritid.

Stationsområdet ska utvecklas med god pendlarservice och gång och cykelnätet ska byggas ut. Boendemiljöer och allmänna ytor ska vara attraktiva med god gestaltning.

Parker och grönska ska vara tydligt integrerad i bebyggelsen. Kulturmiljöerna ska lyftas fram och tillgängliggöras och kulturintresset ska utvecklas i samarbete med Ytterbyborna.

FÖPen har höga ambitioner men kommunen har inte rådighet över alla frågor utan till viss del handlar FÖPen om att visa på en möjlig utvecklingen.

FÖPen tar stöd i den s.k. täthetsanalysen (SpaceScape 2018) (Bilaga 5) och dess riktlinjer kring hur ett attraktivt stationssamhälle bör utvecklas, där Ytterby har använts som exempel.

För att stötta en hög andel hållbara transporter och stadsqualiteter behövs först och främst en tillräcklig täthet inom nära avstånd från stationen.

Blandning av boyta och lokalyta understöder lokal arbetsmarknad, lokalt serviceunderlag och mindre bilberoende.

Utdrag ur Täthetsanalysen:

”Då förtätningsscenario innebär en högre täthet inom nära avstånd från stationen, samtidigt som tillräckligt med yta för offentlig platsmark sparas, ger förtätningsscenario mycket goda förutsättningar för en ökad stadskvalitet i Ytterby. För att ytterligare öka sin attrak-

tivitet på bostadsmarknaden i enlighet med resultatet från stadskvalitetsstudien, bör ny bebyggelse medverka till att fler gator får entréer vända mot sig och att kvarter formas med tydliga gårdar.”

”För att skapa ett tillräckligt underlag för ett attraktivt utbud av service blir det också viktigt från kommunens sida att attrahera fler arbetsplatser till de stationsnära områdena. Arbetsplatser är generellt mer betydelsefulla än bostäder då de arbetande i högre grad befolkar området dagtid. Här i ligger antagligen den största utmaningen i det vidare arbetet med att skapa hållbara attraktiva stationssamhällen.”

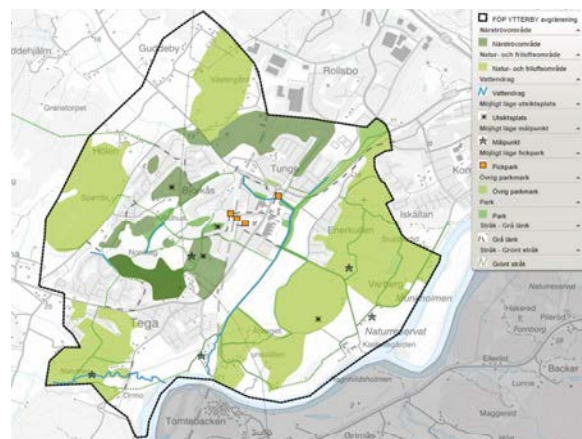
FÖPens Strategi visar på en central urbanzon med hög exploateringsgrad och med en blandning av bostäder, service, kontor och dylikt samt mötesplatser bestående av torg och parker. Detta avspeglas på mark- och vattenanvändningskarta som markerar de centrala delarna som centrumbebyggelse.

Redovisning av delområdena inom centrumbebyggelsen visar vilka stråk som är viktiga utifrån stadslivet. Stråk som behöver utvecklas genom gestaltning och innehåll i byggnader d.v.s. lokaler i bottenvåning entréer mot gatan. Dessutom behöver omsorg ägnas åt gestaltning av den allmänna miljön.

Det är viktigt att säkerställa att blandningen och placeringen av funktioner underlättar för vardagslivet. För att uppnå den funktionsintegrerade staden är det viktigt att flera målpunkter och möjliga mötesplatser skapas, eftersom det då uppstår fler anledningar för människor att vistas i det offentliga rummet, vilket i sin tur bidrar till trygghetsupplevelsen.

Ett citat från deltagare i det internationella projektet SMART-MR, som besökte Ytterby var ”För få sittplatser”. ”A good city is good to sit” (”en bra stad är en stad med många sittplatser”).

På offentliga platser, det vill säga torg, parker och na-



GRÖNSTRUKTURPLAN MED GRÖNA STRÅK OCH NÄRSTRÖVOMRÅDEN, PARKER M.M.

turområden, är det viktigt med mångfald för att kunna attrahera besökare. En viktig del i detta är att de olika värdena som finns på en plats kan samverka med varandra. För att detta ska kunna uppnås behöver de offentliga platserna enligt Spacescape vara större än 0,25 hektar för att undvika att de endast inrymmer någon enstaka kvalitet.

För kommande exploatering och byggnation gäller de riktlinjer som anges under kapitlet Exploatering avseende fördelning mellan kvartersmark, gatumark och offentlig platsmark, samt fördelning av andelen lokalyta inom centrumbbyggelsen.

I FÖPen följs inte täthetsanalysens riktlinjer rörande lokalytans andel av kvartersmarken. Där har ett resonemang kring rimlighet utifrån just Ytterby skett. Bland annat med stöd utifrån lokalbehovsanalysen som ser att utbyggnaden av lokalyta i centrala Kungälv mättar marknaden i Ytterby ett tag framöver. Täthetsanalysen anger att ca hälften av kvartersmarken 500 meter från stationen ska vara lokalyta, FÖP:en har utgått från att en fjärdedel av kvartersmarken kommer att vara lokalyta. Med lokalyta menas ytor för verksamheter och handel.

FÖPen har förhoppningen att en utveckling av Ytterby ska kunna locka ny typer av verksamheter till centrala Ytterby som drar fördel pendlingsmöjligheter, nya bostäder, lokaler samt service.

För Kungälvs kommun har en marknadsanalys gjorts av lokalefterfrågan.

Där har följande konstaterats:

Vid nyetablering och omflyttning varierar företagens lokaliseringpreferenser och betalningsvilja med flertalet faktorer där de huvudsakliga faktorerna är tillgänglighet, modernitet, service och kluster. För att ett kontorsområde skall fungera behövs en kritisk massa. Fler företag attraherar ytterligare företag och skapar ett

bra underlag för service, handel och kommunikationer. Både stora och små företag är väsentliga i näringslivets utveckling och de lever oftast i symbios med varandra. Sammantaget har nyproduktion av kontor bäst förutsättningar i miljöer med hög tillgänglighet till kollektivtrafik, hög boendetäthet och med ett stort utbud av urbana verksamheter. Ett led i att skapa bättre förutsättningar för en blandad stad är att aktivt arbeta med att förbättra företagsklimatet inom kommunen och på längre sikt skapa en ökad efterfrågan samt betalningsvilja för kontorslokaler. Ett positivt företagsklimat är en god förutsättning för att företag ska välja kommunen som bas för etablering och expansion.

Grönstrukturplanen

Grönstrukturplanen beskriver hur de gröna ytorna i Ytterby kan utvecklas till olika typer av grönytor utefter olika behov. Bl.a. visar den var parker med olika karaktärer ska utvecklas. Vissa placeras i anslutning till målpunkter exempelvis kollektivtrafik eller serviceintensiva platser, medan andra parker fyller behovet av avskildhet och lugn och ro. Den visar även på hur de gröna ytorna kan bindas ihop i gröna stråk som är sammanhängande rekreativa gång- eller cykelvägar.

De gröna stråken kopplar även de centrala till de yttre naturområdena vid t.ex. Nordre älv eller Ormonaturreservat.

Lekplatser

Ett program har tagits fram i kommunen som heter "Lekplatser på allmän plats i Kungälvs kommun - ett program för att uppnå en hög kvalitet på kommunens lekplatser 2009".

En fördubbling av invånarantalet kräver en ökning av lekplatsyta. Kommunens inriktning är dock att kvalitet är bättre än kvantitet, d.v.s. större lekplatser som har en hög kvalitet istället för många små. Lekplatser är en viktig mötesplats för alla åldrar. Barn och unga tar plats. De behöver utrymme att pröva sina kroppar, sitt mod och sociala förmågor. Barn och unga söker sig till utemiljöer som erbjuder fysiska utmaningar och kompiskontakter, som väcker deras engagemang och nyfikenhet. Den fysiska miljön är deras utvecklingsmiljö och platsen där förutsättningarna grundläggs för deras framtida hälsa, välbefinnande och engagemang för sin sociala och fysiska omvärld. Olika typer av lekplatser behöver utvecklas utifrån behov och förutsättningar på platsen. T.ex. kan större lekplatser utvecklas ihop med parker eller torg.

Inom kvartersmark ska lekplats möjliggöras på bostadsgårdar utifrån den privata aspekten och tryggheten medan lekplatser på allmän plats mark fyller ett behov att mötas på ett annat plan.

Det Goda Livet

I Ytterby finns förutsättningar för den blandade staden och närhet till stadens kvaliteter. Här ska byggas ett integrerat system av bostäder, service, näringsliv och kvaliteter i det offentliga rummet för att uppfylla en mångfald. Människors behov att både vilja bo och verka i men också besöka Ytterby med dess vatten och naturnära läge med en rik kulturhistoria. Utvecklingen av området kommer också innebära att angränsande områden som idag varierar när det gäller sociala strukturer vävs samman. Att utveckla Ytterby för individen är en utmaning som innebär förutsättningar för trivsel, trygghet och personlig utveckling för den enskilda människan. Det kan skapa samhällsmedborgare som bidrar till ett tryggt och integrerat samhälle. Ett medvetet

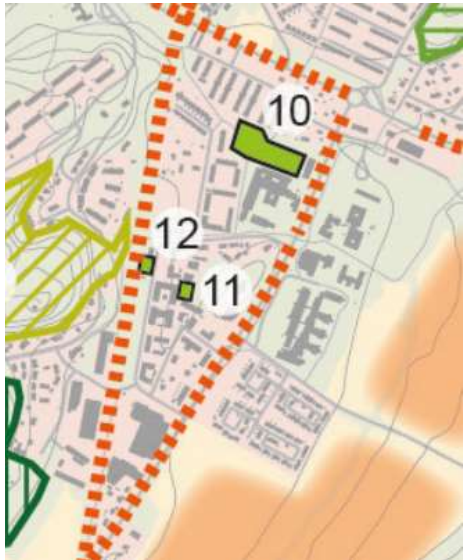
arbete med att få social infrastruktur med skolor, vårdanläggningar, särskilda boendeformer samt kultur- och fritidsfunktioner att utvecklas i takt med utbyggnaden av bostäder är avgörande för att åstadkomma en attraktiv stad. Social infrastruktur ska planeras in i ett tidigt skede och i ett helhetsperspektiv så att rätt plats och tillräckligt stor yta kan avsättas i samband med planläggning. Behov, funktion, lokalisering, utformning och genomförande ska säkerställas tidigt i processen.

Möjligheten till **kultur-, förenings- och sportaktiviteter** ska tillgodoses för att säkra tillgång till även icke-kommersiella mötesplatser. Kommunens fritidsenhet verkar för, att det byggs lokaler för fritidsverksamheter i anslutning till varje ny skola som byggs.

Samutnyttjande är en viktig del i att effektivt använda lokaler i centrala lägen. Samutnyttjande går ut på att en lokal eller plats kan användas av flera olika aktörer och vid olika tider på dygnet. I skolor där undervisning bedrivs dagtid kan t.ex. föreningar ha aktiviteter kvällstid. Lösningen skapar ny-gamla” målpunkter och mötesplatser, och kan sammanföra en blandning av människor samt skapa liv och rörelse i staden under större delar av dygnet.

Riktlinjer Stadsliv

- I anslutning till nybyggnation av skolor ska lokaler och idrottshallar dimensioneras efter föreningslivets behov. Detta för att säkerställa att möjligheten till kultur-, förenings- och sportaktiviteter tillgodoses samt möjliggöra tillgång till icke-kommersiella mötesplatser
- Möjligheten till samutnyttjande av lokaler ska alltid prövas
- Utgå ifrån invånare och besökares behov under dag och kvällstid i form av kulturutbud och offentlig service för alla åldersgrupper
- De centralt utpekade viktiga stråken ska utformas med höga krav på innehåll och gestaltning för att stärka stadslivet
- Gena trygga gång- och cykelstråk ska byggas med koppling till centrala Ytterby, så att de utnyttjas dag- och kvällstid
- Använd marken för olika ändamål fram till exploatering. Det finns möjligheter till tillfällig användning av såväl befintliga byggnader som stadsrum, i väntan på omvandling, ombyggnad eller rivning. T.ex. popup parker, lekplats, sittplatser (bänkar, solstolar) m.m.
- Utformning av allmän plats mark som parker eller färg- eller ljussättning av otrygga miljöer bör ske i dialog med medborgare
- Utvecklingen ska lyfta fram kulturmiljön som en del av Ytterbys identitet



GRÖNSTRUKTUREN INDELAS I KATEGORIerna:

- Natur- och friluftsområden
- Närströvmråden
- Stadsparker
- Grannskapsparker
- Fickparker
- Övrig parkyta
- Gröna stråk
- Gröna kopplingar

Naturvärden och rekreation

Grönstrukturplan

Läs mer Grönstrukturplan bilaga 1

Läs mer översiktlig dagvattenhantering bilaga 2

Grönstrukturplanen är ett styrdokument som ska fortsätta att gälla parallellt med FÖPen efter antagande.

Som en del av framtagandet av FÖPen har det tagits fram en Grönstrukturplan för Ytterby. Syftet med detta var att studera lämpliga exploateringsytor och ytor som bör bevaras för sitt naturvärde eller för hantering av dagvatten m.m. i samma process. Syftet med Grönstrukturplanen är att föreslå en utveckling av Ytterbys grönstruktur med målet att skapa ett sammanhängande nät av grönstruktur i Ytterby. Det handlar både om sammanlänkning av grönstruktur inom de centrala delarna av Ytterby och kopplingar till större grönområden längre bort från centrum.

Grönstrukturplanen är underlaget för de områden som redovisas som natur- och rekreationsområden i mark- och vattenanvändningskartan och innefattar allt från natur- och friluftsområden ner till små parktytor, samt grönstråk och gröna kopplingar. Dessutom lyfts den biologiska mångfalden och ekosystemtjänsters roll fram. Som en del av Grönstrukturplanen, men i ett separat PM, har dagvatten utretts på en övergripande nivå för planområdet i enlighet med kommunens dagvattenplan. Syftet har varit att se vilka synergieffekter som nås genom att i ett tidigt skede lyfta fram de olika gröna och blå ytorna inför utvecklingen av planområdet.

Grönstrukturplanen är ett underlag till FÖPen men även till det fortsatta arbetet med grönytor i Ytterby

och utvecklingen, bl.a. ersätter den Grönplanen för den del som avser Ytterby.

Nuvarande förhållande och förutsättningar

I dagsläget finns ingen övergripande plan för grönytor i Ytterby. Gällande Grönplan är inaktuell och behöver uppdateras. Vissa åtgärder görs genom kommunens drift av allmänplats eller i samband med planläggning eller inom grönområden utanför planlagt område med t.ex. Lona-bidrag (Bidrag för lokala naturvårdssatsningar). Dock finns inget övergripande dokument idag över hur grönstruktur ska bevaras eller utvecklas som helhet.

Ytterbys glesa bebyggelsestruktur innebär att det finns god tillgång till naturmark både inom och runt omkring orten. Enligt riktlinjerna i kommunens Grönplan ska alla boende kunna nå en kvarters- eller stadsdelspark inom max 300 meter, vilket inte uppfylls i Ytterby. Det finns få grönytor med parkkaraktär och de bostadsnära grönytorerna utgörs till övervägande del av naturmark med en vildvuxen karaktär.

I Ytterby finns endast tre ytor med viss parkkaraktär: Ytterbyskolans park "Lekporten" (10), Magasinsplatsen (11) och Stationsparken (12). Dessa har dock stor utvecklingspotential.

Ett visst inslag av planteringar finns i Ytterby, bl.a. kring Stationsplan. Trädader och alléer finns på flera platser i Ytterby men generellt råder det brist på större träd inne i centrala Ytterby.

I Ytterby finns idag 9 utpekade närströvmråden inom FÖPområdet enligt en åtgärdsplan framtagande av kommunen 2008.

Den pågående exploateringen i Ytterby har till viss del tagit närströvmråden i anspråk. Dock har vissa områ-

den planlagts som allmänplatsmark Natur.

Kungälv kommun har en förhållandevis stor areal ädel-lövskog inom sina gränser, varav många dessutom har ett högt naturvärde.

Den absolut vanligaste ädellövskogstypen är ekskog, men arealen bokskog är ovanligt stor för att vara i denna del av Sverige. Förekomsten av värdefulla lövskogar inom planområdet har en ganska sporadisk utbredning. Enda tydliga lövskogsstråket finns i söder längs Ormobäcken. I de centrala delarna av planområdet förefaller det snarare finnas brist på värdefull lövskog. Inom planområdet finns ett begränsat antal fastställda skyddsvärda träd, men de som förekommer har i flera fall höga naturvärden och är bedömda som nyckelbiotoper eller naturvärden av Skogsstyrelsen.

De flesta våtmarker som en gång funnits i Ytterby har dikats ut för att ge plats åt odlingsmark respektive bebyggelse. Vattendragen finns kvar, men har i odlingsmarken ofta rätats ut för att underlätta brukningen av marken. Genom bebyggelseområden är vattendragen inte sällan kulverterade. Detta gäller till exempel för Kyrkebäcken; såväl dess nordöstra som nordvästra gren är kulverterade under bebyggelseområden i Ytterby.

Göta älv – Nordre älvs dalgång

Området kring Nordre älv utgör Natura 2000-område, naturreservat, riksintresse för naturvård och friluftsliv. Nordre älvs status som naturreservat har som syfte att bevara den biologiska mångfalden och vårda och bevara värdefulla naturmiljöer som vattendrag och odlingslandskap.

Tack vare sina rika natur- och kulturupplevelser är området också utsett till riksintresse för friluftsliv. I området finns bland annat en tilltalande landskapsbild,

omväxlande och intresseväckande natur och kultur, bra vattenkvalitet och stor artrikedom.

Några kilometer nordväst om Ytterby finns området Guddehjälm som utgör Natura 2000-område och naturreservat. Området hyser fin ek- och bokskog samt rödlistade mossor och lavar. Guddehjälm ligger inte inom FÖP-området men utgör ändå ett besöksmål från Ytterby.

Området kring Ormobäcken väster om Nordre älv utgör naturreservat och riksintresse för naturvård. Värdena utgörs främst av ädellövskog, klassad som nyckelbiotop och naturvärdesobjekt. Även de öppna betesmarkerna i området är värdefulla, både avseende naturvård och kulturmiljö. Bäckens och närheten till Nordre älv utgör viktiga upplevelsevärden i området. Bäckens är även viktig för havsöringen som leker där.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen/Grönstrukturplanen

För att förbättra tillgängligheten till park- och naturområdena ska det utvecklas ett nät av gröna stråk som utgör tydliga och lättnavigerade förbindelser till och från grönområdena. Upplevelsen för de boende ska vara att det alltid är nära till ett grönområde. Bevarande och utveckling av grönytor är en viktig del av mark- och vattenanvändningskartan.

Utgångspunkten är att utveckla en grönstruktur som tar hänsyn till och utvecklar de rekreativa såväl som de ekologiska värdena. De gröna stråken och kopplingarna har även en viktig roll i att skapa länkar mellan grönområdena, t.ex. för att skapa möjlighet till lägre promenader i sammanhängande gröna miljöer. En viktig del är att förbättra tillgängligheten till älven.

Grönstrukturen ska även bidra till att skapa lösningar

för hantering av dagvatten, vilka kan bidra med upplevelsevärden t.ex. i form av dammar och dagvattenstråk i parkmark. Inom området finns även ett flertal områden med risk för stående vatten vid skyfall, mestadels i området kring Ytterbybäcken men även nordväst om Östra porten. Några av dessa områden reserveras för dagvattenhantering i form av exempelvis översvämningssytor samt en våt damm. Dessa ytor som är utpekade för att hantera skyfall inför kommande klimatförändringar har som syfte att minska skador på samhället.

Utvecklingen av grönstrukturen ska även bidra till att tydliggöra och lyfta fram de kulturvärden som finns i Ytterby, samt bidra till att värna och stärka de ekologiska värdena. Det görs bl.a. genom ett bevarande av nyckelbiotoper och värdefulla trädbestånd. Dessutom föreslås komplettering av ädellövträd inom flera skogsområden, för att stärka värdeattrakterna för lövskog som finns öster och väster om Ytterby.

De Gröna ytorna är en viktig del för att skapa det Attraktiva stationsområdet.

Utdrag ur Täthetsanalysen "Hållbar täthet i stationsområden" (Spacescape 2017)

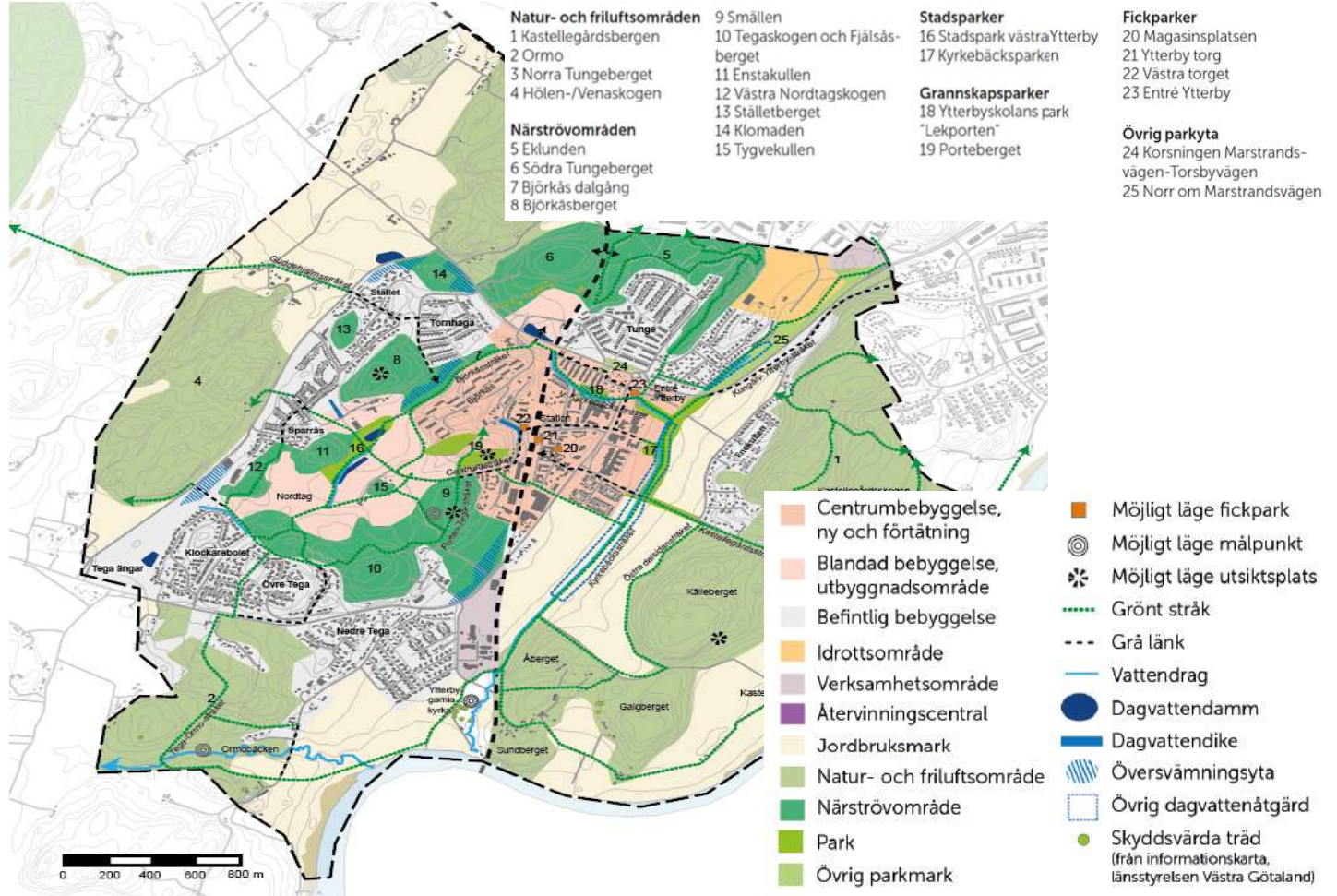
"Täta, men också gröna och tillgängliga städer kan bidra till att minska utsläppen av växthusgaser och förbättra luftkvaliteten. De kan minska bilberoendet och förbättra folkhälsan då fler stimuleras till att gå, cykla och använda kollektivtrafik."

Ekosystemtjänster

Läs mer i Grönstrukturplanen

Ekosystemtjänster är alla de tjänster och funktioner som ekosystemet ger människan för att upprätthålla vår livskvalitet och välfärd. I planering är det viktigt att ta hänsyn till ekosystemtjänster. Ett sätt är att ta fram en grönsstrukturplan som gjorts i FÖPen. Ekosystem-

KARTA GRÖNSTRUKTURPLAN



tjänster bruka delas in i fyra olika kategorier, Stödjande, Reglerande, Kulturella och Försörjande. Den grönstruktur som föreslås, ger förutsättningar för att flera ekosystemtjänster kan utvecklas och bevaras. Exempel på sådana är, dagvattenhantering och rening av vatten, bevarande och utveckling av natur och grönområden. Detta möjliggör förutom biologisk mångfald förbättrad pollinering, rening av luft och möjlighet till bättre friluftsliv och hälsa för boende och besökanden. FÖPen vill dessutom knyta ihop grönsstrukturen med kulturhistorien genom att t.ex. utveckla parker eller lekplatser med kulturhistoriskt tema.

Kommunen arbetar redan idag med att i ett tidigt skede, reservera plats i marken för växtbäddar i den hårdgjorda stadsmiljön. Här används olika tekniker för att optimera trädens möjlighet att etablera sig. Detta för att kunna erbjuda de ekosystemtjänster som träderna ger (Hantering av dagvatten, temperatur reglering, be-

skuggning, rening av luft, vindhastighet, attraktiv boendemiljö m.m.).

Ett av de mest effektiva sätt att dämpa urbanheating är att bevara och utveckla stadens trädbestånd. I Ytterby finns i dag främst jordbruksmark och i planeringen av de nya stadsdelarna ska plats ges till att plantera och bevara träd. Trädarterna ska vara av stor variation för att på så sätt hantera motstånd mot sjukdomar och parasitangrepp samt bidra till den biologiska mångfalden med spridd blomningstid och fruktsättning. Trädens olika karaktärer med olika bladform, kronform och bark ger identitet och liv i staden.

I växtbädden kan dagvatten hanteras och träderna ges god möjlighet att få breda ut sina rötter för att tillgodose sig vatten, näringsämnen och syre utan risk för kompaktering. Metod för passande växtbädd ska utredas i tidigt skede mellan enheter för optimera användandet av marken. Att samarbeta och dela ytan i stället

för att konkurrera om markanvändning är viktigt för ett bra resultat.

En god växtbädd i hårdgjordyta ska vara minst 15m3 per träd under mark. (Kongahälla som exempel).

Biotopskydd

Inom FÖPområdet finns ett flertal biotoper såsom åkerholmar, stenmurar, trädalléer m.m.. I samband med planläggning eller utveckling av ett område där något av dessa förekommer ska möjligheten till att bevara dessa var utgångspunkten. Dessa är en viktig tillgång både som biotop i syftet av biologisk mångfald men även ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Riktlinjer grönstruktur

- Minst 15% av markytan ska utgöras av offentlig platsmark i Centrala och Yttre urbana zonen (d.v.s. inom 1 km från stationen)
- Invånare inom samlad bebyggelse i Ytterby ska ha tillgång till natur- eller parkmark inom 300 meter utan att behöva korsa större barriärer
- Vid planläggning och exploatering ska både större exploateringsområden och kvartersområden innehålla grönytor, utifrån både upplevelsemässiga aspekter samt rent teknisk avseende dagvattenfördröjning och hantering av skyfall med 100-års regn med klimatfaktor
- Ställningstagande i dagvattenplan och dagvattenpolicy ska följas avseende gestaltning och utförning. Samordnings ska ske mellan dagvattenytor och grönstruktur, ekosystemtjänster och biologisk mångfald
- Utvecklingen av de gröna ytorna ska ske integrerat med kommande detaljplanering. Finansiering bör ske inom detaljplaner, genom kommunbidrag samt om möjligt genom externa bidrag
- I arbetet med att utveckla grönstrukturen ska även inbegripas insatser för att tillgängliggöra naturområden, som utveckling av stigsystem, fikaplatser etc samt insatser för att bibehålla och utveckla en biologisk mångfald
- Metod för passande växtbädd ska utredas i tidigt skede mellan enheter för optimera användandet av marken. Att samarbeta och dela ytan i stället för att konkurrera om markanvändning (VA, Park, Gata, Trafik, Exploator)
- Biotopskydd i form av åkerholmar, stenmurar, trädalléer m.m. ska i så stor omfattning som möjligt bevaras i samband med exploatering eller annan utveckling av tex infrastruktur
- Ytterbys naturlika karaktär ska värnas som en del av Ytterbys identitet. Som en utgångspunkt i kommande planläggning ska befintlig vegetation och andra landskapselement bevaras där så är lämpligt.

Trafik och kommunikationer

Stationssamhälle

I Ytterby är transportsystemet anpassat till dagens bebyggelsestruktur. Ytterbystation är en kollektivtrafikknutpunkt, där byten kan ske enkelt mellan tåg- och buss. Det är enkelt att resa med kollektivtrafiken både inom kommunen och till och från regionen. Gång- och cykelstråk matar in till stationen från bostadsområdena men också vidare mot bl.a. Kungälv. De större vägarna (v 605 Torsbyvägen, väg 168 Marstrandsvägen och Sparråsvägen) är länkade som en så kallad ringled i Ytterby, där trafiken från bostadsområdena matas ut på ringleden och länkas vidare mot E6.

Riktlinjer trafik

- Kommunen ska verka för att Trafikplanens mål uppnås.
- Kommunen ska stimulera förståelsen för hur vi ska bli en attraktiv och tillgänglig kommun genom att fler resor sker på ett hållbart sätt.
- Gång, cykel och kollektivtrafik ska prioriteras som transportmedel

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPen möjliggör att Ytterby kan bli ett mer attraktivt stationssamhälle med mer bebyggelse inom 500 meter från stationen. En förtätning innebär fler trafikrörelser och utmaningen är att möjliggöra att nya som gamla trafikrörelser sker utan bil. Ett av målen i FÖPen är att



den urbana zonen ska innehålla förutom bostäder, service, kontor och verksamheter. Här avses ej störande eller transportintensiva verksamheter. Dock krävs även här ett nytt tänk avseende godstransporter, som kan ske med tåg eller nya effektiva transportmetoder.

I kommunens Trafikplan 2017 finns det en tydlig inriktning mot ett mer hållbart resande.

Kommunen kommer även att arbeta fram planer för respektive trafikslag. Plan för Konkurrenskraftig kollektivtrafik och Smart och effektiv parkering har tagits fram under 2019 medan planen för Attraktiva miljöer och stråk för gång och cykel pågår och är tänkt att

färdigställas 2020. Kommunen kommer även på sikt ta fram en Plan för hållbar godstrafik.

Som nod kommer resecentrum koppla ihop kollektivtrafiken via Bohusbanan till övriga kommundelar t.ex. Marstrand, Kärna och kusten samt som koppling till regionen såsom norrut mot Stenungsund och vidare samt mot Göteborg. En sammanlänkning av Ytterby och centrala Kungälv möjliggör en koppling mellan Resecentrum vid E6 och ett ev framtida resecentrum i Ytterby via Ytterby med bättre förutsättningar att förflytta sig via kollektivtrafik eller gång- och cykel. Ett resecentrum utgör inte endast en kollektivtrafikknutpunkt utan

skapar även en stark attraktionspunkt. Ett resecentrum utgör en katalysator för utvecklingen av intilliggande områden vilket bör tillvaratas på bästa sätt. Det stora antalet resenärer som dagligen kommer att nyttja ett resecentrum kommer väsentligt att höja attraktiviteten och det ekonomiska värdet av intilliggande områden, vilket möjliggör förändringar och exploateringar i en omfattning som annars inte vore tänkbart.

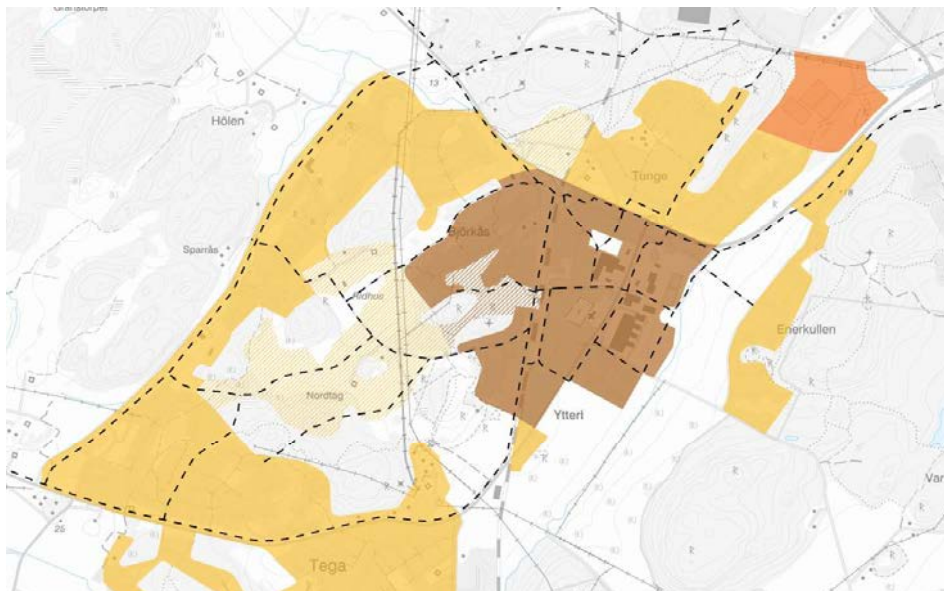
Gång- och cykel

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

I Ytterby är gång- och cykelstråk relativt välutbyggda. Huvudstråket för cykel går mellan Kungälv och Ytterby. Alla bostadsområden länkas samman med huvudstråket samt att landsbygdstråket Kärna-Ytterby länkas samman med stråken i Ytterby. Det innebär att det är relativt lätt att ta sig till fots eller med cykel till stationen och eller genom Ytterby. När det inte finns några cykelbanor så hänvisas fotgängare och cyklister till trottoarer (gatorna i centrum).

Området väster om stationen, mot Sparrås och Björkås är kuperad och glest bebyggd. Detta kan utgöra ett hinder för cyklister och gående att ta sig till och från centrum. Terrängen öster om stationen är plan i centrum, men mot Enekullen är den mer kuperad. Söder om centrum mot nedre Tega är terrängen plan men mot övre Tega är mer kuperad. Norr om stationen mot Tunge är terrängen plan men vidare mot Rollsbo mer kuperad.

Passager för gång- och cykel vid de större vägarna är begränsade i och med att biltrafiken prioriteras. Det finns tre planskilda korsningar i Ytterby, en under Bohusbanan vid stationen, en under Marstrandsvägen i höjd med centrum samt en under Torsbyvägen i höjd med skolorna. Området öster om centrum har två koppling-



Riktlinjer gång- och cykelbanor

- Kommunen ska verka för att planen för Attraktiva miljöer och stråk för gång och cykling uppnås
- Planerad förtätning runt stationsområdet ska ge utrymme för attraktiva, trygga och gena gång- och cykelstråk, så att fler kan välja att gå eller cykla till stationen Ytterby
- Kommunen ska utveckla ett sammanhållet kommunikationsnät för cykel till/från målpunkter samt gena stråk till Ytterbys Resecentrum
- Kommunen ska förbättra framkomligheten för gång och cykel genom att bygga gena och attraktiva stråk
- Konfliktpunkter mellan cykelstråk och butiksentréerna ska undvikas

ar till/ från centrum, en cykelbana och en lokalväg.

Alla gång- och cykelstråk är kombinerade, vilket innebär att både fotgängare och cyklister är hänvisade till samma yta.

Brister i dag är avsaknaden av ett primärt cykelstråk mellan Björkås och stationen, snabbstråk genom Ytterby samt en genväg mellan Sparråsområdet och Rollsbo. Vägvisningen för både cyklister och gående är sparsam i hela Ytterby men det finns belysning på merparten av gång- och cykelstråken. Huvudstråken är prioriterade vintertid för att möjliggöra för cyklister och gående att ta sig fram.

Trafikplanens mål är 2030 för cykel och gång, är att minst 10% av resorna ska ske med cykel och 15% vara gångtrafik.

Under 2019 kommer arbetet med planen för Attraktiva miljöer och stråk för gång och cykling på börjas.

Längs med Marstrandsvägen mellan Ytterby och Marstrand har utbyggnad av gång- och cykelstråk påbörjats etappvis. På sikt kommer det att finnas hela vägen till Marstrand, vilket är av stor betydelse både för turistnäringen samt för boende i området som helhet.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPen möjliggör en utveckling av stadslivet i och med att fler kan röra sig i och till och från Ytterby. Några förslag på åtgärder som behövs för att målen ska uppfyllas är följande.

- Integrera gång- och cykelstråk i förtätningsarbetet samt koppla på ytterområden.
- Separera och bredda gång- och cykelstråk inom 500 meter från stationen.
- Bygg fler passager över eller under Bohusbanan.

- Bygg genare stråk mellan Sparrås och Stället till Rollsbo för att skapa ett snabbare alternativ till bilen.
- På sikt kan en ombyggnad av väg 168 till en mer stadsmässig gata öka säkerheten för cyklister och gående mellan Rollsbo och stationsområdet.
- Öka belysning och vägvisning generellt i Ytterby för gång- och cykelstråk.
- Bygg ut landsbygdstråket Tjuvkil-Ytterby.
- Led om in- och utfartsvägen för de två befintliga fastigheterna öster om planområdet Nordtag genom Nordtag.
- Bygg cykelbana längs med Torsbyvägen i den centrala zonen som ett led i arbetet med göra den mer stadsmässig.

Kollektivtrafik

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Ytterby tätort är en utav av kommunens tre större kollektivtrafikknutpunkter och har ett strategisk läge vid huvudstråket. Knutpunkten har både buss- och tågtrafik vilket ger bra förutsättningar för ett högt kollektivtrafikresande.



På Bohusbanan trafikeras endast med fjärr- och godståg och på busstationen med skollinjer, lokala och regionala linjer. Södra Bohusbanan är en del av det regionala huvudstråket som kopplar samman Göteborg, Stenungsund och Uddevalla. Grön Express förbinder Ytterby med Göteborg via Kungälv. Marstrandsexpressen trafikeras det sekundära kommunala stråket och kopplar samman Marstrand och Göteborg via Ytterby och Kungälv.

Idag finns det ett tiotal lokala linjer till och från bl.a. Bohus, Kungälv och Kärna, samt skollinjer som går till och från Ytterby från landsbygd och vidare till andra tätorter inom kommun.

På Bohusbanan finns det ett mötesspår och ett stickspår inne vid stationen i Ytterby. Mot stationen från norr och söder är det endast enkelspår. På Bohusbanan mellan Stenungsund och Göteborg är avgångarna var 30:e minut vid högtrafik och övrig tid var 60:e minut och ca 4 godståg passerar per dygn. Busslinjerna går var 15:e minut i högtrafik vidare mot Kungälv, var 30:e minut i högtrafik vidare till Kärna och var 20:e minut i högtrafik vidare till Marstrand.

På väg 168 mellan Ytterby och Kungälv kör busslinjerna i samma körfält som övrig trafik vilket är en begränsning. Järnvägspassagen på väg 604 begränsar kollektivtrafikens framkomlighet.

Målet för kollektivtrafiken är att öka resorna inom Kungälvs kommun. Senast sammanställda färdmedelsdata för kollektivtrafik i kommunen, är från år 2014 där cirka 10 % av resorna skedde med kollektivtrafik. På södra Bohusbanan sker det ingen utveckling i dag, i och med att den är redan överbelastad. Ytterby är en av de stationerna på sträckan som har högst beläggning, med 18 % före Stenungsund med 17,5%. På morgonen i högtrafik är tågen fulla när de anländer till Ytterby från Stenungsund.

I Ytterby är fördelningen på kollektivtrafiken, 20 % tåg och 80 % buss. Av bussresorna är fördelningen följande, 68 % t/r mot Kungälv, men troligtvis åker många vidare till Göteborg, 24 % t/r Marstrand och 7 % t/r Kärna. Linjen Grönexpress står för den högsta beläggningen och är en av de största inom GR.

Förklaringen till nedgången av antal tågresor är många driftstopp under 2018. I en jämförelse mellan Bohusbanan och andra tågsträckor, (dubbelspår) är det 180 000 resor på Alependel och till Kungsbacka ca 250 000 resor.

Riktlinjer kollektivtrafik

- Kommunen ska verka för planen för konkurrenskraftig kollektivtrafik uppnås
- Redan starka kollektivtrafikstråk ska stärkas med ökad framkomlighet. Kompletterande kollektivtrafikkörfält bör möjliggöras
- Det regionala huvudstråket för kollektivtrafik och de lokala området ska stärkas med bättre restid, turutbud och bättre kapacitet
- Bohusbanan ska utvecklas för en ökad kapacitet och hållbarhet, på sätt som gör att person- och godstrafik inte begränsar varandra
- Vid detaljplanläggning och annan kommunal planering (Förhandsbesked/ bygglov) ska hänsyn tas så att en utbyggnad av Södra Bohusbanan inte försåras

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPen möjliggör ett ökat resandet med kollektivtrafiken. Potentialen är stor i och med förtätning av bebyggelse inom 500 meter från stationsområdet som möjliggör för en ökad in- och utpendling med kollektivtrafiken. Dessutom föreslås ett nytt Resecentrum (RC) eller del av Kungälv resecentrum vilket gör Ytterby mer attraktivt för resenärerna. Detta innebär även att attraktiviteten och det ekonomiska värdet höjs för området som helhet.

- Ett attraktivt stationsområde (Hållplatslägen, passager, cykelparkering m.m.)
- FÖPen förutsätter att kapaciteten ökas på Södra Bohusbanan för att bli mer attraktivt färdmedel.
- Fler gena och separat busskörfält i och med att ökat turutbud (Målbild tåg 2035) på Bohusbanan kommer att begränsa busstrafiken som ska till/ från stationen.
- Nya lösningar för kollektivtrafiken studeras väster om spåret genom nya vägdragningar.
- Översiktsplanens (ÖP2010) förslag på ny väglänk på v 604 under Bohusbanan utgår.
- Nytt resecentrum med vänthall/ faciliteter

Plan för Konkurrenskraftig kollektivtrafik kommer att tas fram. I planen kommer det ingå att se över kollektivtrafikutbudet både på tåg och buss i tätort, respektive serviceort men också på landsbygden, hantera taxenivåer för kollektivtrafiken och kopplingarna mot övriga samt lokalisering av pendelparkering i regionen.



NUVARANDE PARKERING I FÖP-OMRÅDE

Parkering

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

I Ytterby är parkeringen antingen på allmän plats, kommunal kvartersmark eller på privat mark. I centrum finns de större parkeringarna och alla är avgiftsfria. Därremot är de tidsreglerade.

I centrum finns ett antal gatu-, pendel- och allmän parkering samt parkering på kvartersmark. Några fastigheter i centrum har parkeringsgarage.

Pendelparkeringen för bil är norr om busstationen med fyra specifika platser för elfordon, samt för cykel intill stationen, vilken är utan tak men med tillgång till cykelpump.

Pendelparkeringen vid Hollandsgatan är på allmän plats och saknar cykelparkering. Söder om stationen är parkeringen på kvartersmark (samfällighet).

Vid de centrala skolorna och idrottshallen är besöks- och personalparkering på allmän plats, men där saknas tak och möjlighet att låsa fast cykel. Vid Ytterbyhemmet finns besöks- och personalparkering på kvartersmark samt liten cykelparkering utan tak och låsmöjligheter.

Vid idrottsanläggningen (Yttern) finns besöks- och personalparkering på kvartersmark samt cykelparkering med låsmöjlighet.

Riktlinjer parkering

- Kommunen ska verka för att planen för smart och effektiv parkering uppnås
- Parkering för bil ska placeras i strategiska lägen utan att hindra förtätningen
- Utformningen och gestaltningen av parkeringsanläggningar ska bidra till attraktiva och trygga miljöer
- Markparkering ska undvikas

Vid Sparrässkolan är besöks- och personalparkering på kvartersmark samt en cykelparkering som är utrustad med tak och möjlighet att låsa fast cykeln. Nyttjandegraden på pendelparkering är väldigt hög och nyttjandegraden för parkeringarna på kvartersmark varierar.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPen eftersträvar en effektiv markanvändning och därför bör markparkering undvikas. Parkeringsanläggningar kan tvärtom innebära en möjlighet att kombinera parkering, verksamhet/kontor med skydd mot trafik-

buller och risk från farligt gods.

Föpen möjliggör en lokalisering av bilparkering i anläggningar på platser som inte är lämpliga för bostäder.

FÖPen möjliggör för fler attraktiva och säkra cykelparkeringar vid kollektivtrafiken, bostäder och vid verksamheter.

Följande behöver utvecklas för ett hållbart stationssamhälle.

- Bygga fler cykelparkering med tak.
- Pendelparkeringen ska placeras så att den underlättar för boende i omlandet.
- Öka samnyttjandet.
- Nya gemensamma parkeringsanläggningar för boende, verksamheter och pendlare.

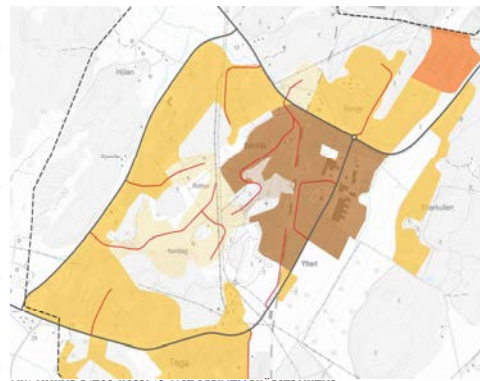
Planen för "Smart och effektiv parkering" kommer att se över regleringar på både kommunal kvartersmark och allmänplats. Planen kommer också hantera taxenivåer för kommunen för respektive plats (tätort respektive serviceort men också på landsbygden). Här ingår även riktlinjer för bil- och cykelparkering.

Biltrafik

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

I Ytterby är transportsystemet för bil välutbyggt och består av både kommunala och statliga vägar. Från omlandet går det sekundära (kommunala) stråket Marstrandsvägen (väg 168) och det framtida stråket Torsbyvägen (väg 604). Båda stråken går genom Ytterby och kopplas samman i västra Ytterby med Sparråsvägen som är en ny förbindelse mellan väg 604 och väg 168 och bildar en så kallad ringled.

Väg 168 är en viktig länk som via E6 förbinder Mastrand med regionen men också binder samman Ytterby, Kung-



NYA HUVUDGATOR KOPPLAR MOT BEFINTLIG VÄGSTRUKTUR

älv och Rollsbo. Väg 604 förbinder Kärna och Ytterby och kopplas ihop med väg 168.

Trafiken från all befintlig bebyggelse matas ut till respektive väg 168, väg 604 eller Sparråsvägen. Trafiken från bostadsområden och centrum matas till ringleden. Målpunkterna för trafikanterna är olika men merparten av trafikanterna ska vidare till Göteborg, Kungälv eller Rollsbo, där det flesta arbetsplatserna finns. Transporterna till de kommunala arbetsplatserna i Ytterby kan ske via gång- och cykelstråken. I centrala Ytterby finns idag verksamheter som medför intensiva transportbehov. På sikt behöver dessa förläggas på andra platser där de kan verka och utvecklas. Planeringen av ny regional väglänk inklusive ett motorvägsnät mellan Ekelöv och Gökareby, har varit en förutsättning sedan 2010 i samband med pågående och planerade exploateringar i centrala Kungälv, Ytterby och Mastrand. Väglänken har en regional funktion mellan Göteborg och Mastrand och kommer att avlasta Kungälvsmotet samt Ytterby.

Väg 168 är högt belastad mellan Ytterby och E6 med en trafikmängd på strax över 18 000 f/d (fordon per års-

medeldygn), mellan Ytterby och Sparråsvägen är trafikmängden ca 10 000 f/d och mellan Sparråsvägen och Ekelöv till 7000 f/d (2017/2018).

Väg 604 är normalt belastad mellan Kärna och Ytterby

Riktlinjer biltrafik

- Transportsystemet ska anpassas till att vara en del av orten genom integrering med förtätningen (utbyggnaden av bostäder och verksamheter)
- Gator och vägar ska bidra till attraktiva och trygga miljöer
- Transportsystemet ska vara tydligt för trafikanterna
- Beläggningen på transportsystem i och med förtätningen ska omvandlas till fler resor med gång, cykel och kollektivtrafiken. Trafiklösningar ska utredas i kommande detaljplaner för det aktuella området och koppling till den överripande strukturen

ca 7000 f/d. Däremot i Ytterby är den något högre belastad vid cirkulationen Ytterby vägskalet ca 14 000 f/d. Sparråsvägen är lågt belastad ca 1700 f/d (öppnade i okt 2018).

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

Förtätningen av centrala Ytterby kommer att alstra ny trafik i hela Ytterby. Målet är dock att inte skapa mer biltrafik utan möjliggöra att fler, nya som gamla resor kan ske med annat än bil. Utbyggnaden av transportsystemet sker genom att nya bostadsområden kopplas till

befintliga vägar.

Biltrafiken från de tillkommande centrala exploateringsområdena såsom Porteberget, Östra Sparrås och Lilla Smällen fördelas **utåt** genom befintliga områden, Nordtag, Hällebergsgatan och Sparrås. Lättare verksamheter och service ska kunna utvecklas inom den urbana zonen under förutsättning att transporter kan hanteras på ett hållbart sätt.

Prioriterade frågor för kommunen är att:

- Verka för att Ekelöv-Karebylänken byggs
- Verka för att koppla nya gator till befintliga vägar
- Ny väglänk för att leda om matningen till Västra Porten

Parallellt med FÖPen har de tre aktuella planerna Konkurrenskraftig kollektivtrafik, Smart effektiv parkering och Attraktiva miljöer för cykel och gång som blir ett stöd i planeringen för transportsystemet. På sikt kommer kommunen även att ta fram en strategi för hållbara godstransporter.

Konsekvenser

Ytterby är en utav av kommunens tre större kollektivtrafikknutpunkter och som idag trafikeras med både buss- och tågtrafik. Stationen ligger mitt i Ytterby tätort vilket ger bra förutsättningar för ett högt kollektivtrafikresande. Redan idag, i rusningstid på morgonen, är tågen fulla när de anländer till Ytterby.

För att uppnå FÖPens mål behöver både kapacitet, tur- och linjeutbud förbättras i takt med bostadsutveckling, samt ombyggnad och nybyggnad av gång- och cykelstråk men också vikten av ett resecentrum.

Om dessa uteblir minskar möjligheten att utveckla ett hållbart stationssamhälle.

Konsekvenserna blir att fler resor sker med bil, en sämre boendemiljö i och med ökat buller och utsläpp men också sämre framkomlighet och trafiksäkerhet.

Trafikverkets projekt **”Väg 168 Ekelöv-Kareby”** pågår och beräknas byggas 2025. Konsekvenser av en försenad eller utebliven väglänk kommer att beskrivas i pågående projekt som nollalternativ. I projektet ingår att i dialog med kommunen utreda framtida hantering av väg 168 genom Ytterby.

I nuläget finns i projektet flera alternativa vägalternativ som var och en skulle innebära olika konsekvenser för centrala Ytterby.

En utebliven väglänk mellan Ekelöv och Kareby innebär att Ytterby fortsatt har genomfartstrafik. Eftersom kommunen inte kan påverka den attraktionskraft som Marstrand har i regionen. Fler och fler vill bosätta sig i Marstrand eller bo längs med väg 168 bl.a. på Instön och i Tjuvkil. Under sommarhalvåret sker mer en fördubbling av resandet med framför allt bil till Marstrand. Konsekvenserna för Ytterby skulle innebära mer risker och störningar längs med väg 168, vilket skulle ge en sämre boendemiljö för framför allt befintlig bebyggelse genom ökat buller och utsläpp men också sämre framkomlighet och trafiksäkerhet. De områden som föreslås i FÖPen ligger dock inte vid väg 168 utan mer centralt i Ytterby och skulle därmed inte påverkas.

Kommunens mål att verka för hållbara transporter är beroende av ett samarbete med Trafikverket och Västtrafik för att utveckla Ytterby till ett attraktivt stationssamhälle. Detta samarbete har påbörjats genom dialog. Kommunen prioriterar utbyggnad av GC-banor samt prioriterar central utbyggnad enligt kapitel Fortsatta planering och genomförande.

Jordbruk och skogsbruk

Nuläge

Ytterby ligger i en jordbruksbygd. Av FÖP-området ca 12 km² är ca 3 km² (300 ha) jordbruksmark och drygt 4 km² skogsmark. Med jordbruksmark menas både åkermark och betesmark.

Den största enskilda ägaren av jordbruksmark är Statens Fastighetsverk som äger Kastellegården 1:1, d.v.s. kungsgårdens fastighet. Ca 125 ha av kungsgårdens ägor inom FÖP-området utgörs av jordbruksmark. Kommunen är en annan stor markägare som bl.a. äger jordbruksmarken som ligger kring nuvarande plats för ridskolan och Nordtag, centralt i Ytterby.

Generellt om exploatering av jordbruksmark

Av 3 kap 4 § miljöbalken framgår: *"Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk."*

Länsstyrelsen i Västra Götaland har antagit ett regionalt miljömål (2015), som innebär att länets totala åkermarksyta inte ska minska med mer än 200 hektar fram till 2020. 2018 hade Kungälv 8174 hektar jordbruksmark vilket är ca 20 % av jordbruksmarken i regionen, där Kungälv ligger på andra plats efter Alingsås.

I anslutning till växande tätorter är tätortsexpansion största hotet mot bevarande av jordbruksmark. Även om ett mål är att värna om jordbruksmark för att säkra framtida livsmedelsproduktion kan det vid lokalisering av ny bebyggelse nära tätortscentrum och kollektiv-



trafiknoder, finnas flera skäl till att bebygga jordbruksmark, d.v.s. att exploateringen tillgodoser väsentliga samhällsintressen. Till att börja med bidrar en sådan bygglokalisering till ett minskat resande med bil, vilket leder till miljövinster. Utöver miljömässiga skäl att bebygga jordbruksmark intill tätortscentrum tillkommer effekter som bidrar till förhöjda urbana kvaliteter. Exempel på det är att ett ökat befolkning-sunderlag möjliggör ett ökat utbud av livsmedelsbutiker, övrig handel, offentlig och kommersiell service, kaféer/restauranger och kultur.

Riktlinjer jordbruk livsmedelsproduktion

- Kommunen ska uppmantra yteffektiv matproduktion centralt i Ytterby, t.ex. landbaserad fiskodling kombinerad med grönsaksproduktion (akvaponik), där så prövas lämpligt
- Vid planering av ny bostadsbebyggelse ska möjligheten till odling för boende i anslutning till bostaden undersökas. Då mark avsätts för stadsodling på befintlig jordbruksmark uppstår även en symbolisk koppling till tidigare markanvändningen.

Förtätning i centralt läge är även fördelaktig ur en samhällsekonomisk synvinkel. Jämfört med perifer exploatering kräver centralt belägen exploatering färre investeringar i ny infrastruktur, minskat behov av skolskjuts, kortare restid för hemtjänst och räddningstjänst m.m..

Exploatering av jordbruksmark i FÖP

I ÖP2010 ligger merparten av nya bostadsområden perifert öster om centrala Ytterby. En stor del av denna mark utgörs av jordbruksmark. FÖPens huvudstrategi är att bygga centralt. En annan strategi är att undanhålla jordbruksmark från exploatering. I de fall då dessa två strategier hamnar i konflikt med varandra är det huvudstrategin som gäller, d.v.s. jordbruksmark i centrala lägen planeras för bebyggelse. FÖPens tidshorisont 2050 innebär att stadsranden som möter jordbruksmarken kommer att gälla som gräns under lång tid framåt.

FÖPens strategier, jämfört med ÖP2010, har på mark- och vattenanvändningskartan lett till följande gällande jordbruksmark:

- Gemensamt för ÖP2010 och FÖP är att ca 20 ha åkermark i området Nordtag-Ridskolan och 3 ha åkermark i Västra Tunge anges som bebyggelseområden (Västra Tunge, Ridskoleområdet och östra

Nordtag ligger i Yttre urbana zonen medan västra Nordtag ligger lägre från centrum).

- I ÖP2010 anges 187 ha framtida bostadsområden (2050) i ett stråk på utsidan av Sparråsvägen/Marstrandsvägen samt på utsidan av Nedre Tega. Av dessa 187 ha utgörs 55 ha av jordbruksmark. I FÖP ingår inget av dessa områden.
- I FÖPen angavs i samrådshandlingen 22 ha centralt belägen jordbruksmark som framtida bostadsområde (Norra Storängen 19 ha, Åkerhörnet vid City Gross 3 ha). Ett nettoresultat av den ändrade lokaliseringen av nya bebyggelseområden är att FÖP, jämfört med ÖP2010, minskar exploateringen av jordbruksmark med 33 ha. Efter att även denna mark har utgått minskar exploateringen med 55 ha i FÖPen jämfört med ÖP2010.

Varje gång jordbruksmark planeras att tas i anspråk ska följande 3 frågor utredas, för att leva upp till vad 3 kap. 4 § Miljöbalken kräver:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

1. Den centrala jordbruksmark inom FÖP-området som föreslås för exploatering bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark. Marken har redan i ÖP 2010 pekats ut för bostadsbebyggelse.

2. De aktuella utbyggnadsområdena på jordbruksmark ger ett stort bostadstillskott nära snabb, kapacitetsstark kollektivtrafik. Detta bedöms leda till ett minskat resande med bil i jämförelse med en mer perifer exploa-

tering, vilket leder till miljövinster. Utöver miljömässiga skäl att bebygga jordbruksmark intill tätortscentrum tillkommer effekter som bidrar till förhöjda urbana kvaliteter. Exempel på detta är att ett ökat befolkning-sunderlag möjliggör ett ökat utbud av offentlig och kommersiell service, kaféer/restauranger och kultur. Förtätning i centralt läge är även fördelaktig ur en samhällsekonomisk synvinkel. Jämfört med perifer exploatering kräver centralt belägen exploatering färre investeringar i ny infrastruktur, minskat behov av skolskjuts, kortare restid för hemtjänst och räddningstjänst m.m. Sammantaget bedöms den föreslagna exploateringen på jordbruksmark vara ett väsentligt samhällsintresse.

3. Ingen annan oexploaterad mark inom FÖP-området bedöms vara lämpliga att exploatera utifrån de mål FÖPen har om att skapa ett sammanhållet, blandat stationsområde, med närhet till hållbara kommunikationer, service, infrastruktur m.m., samtidigt som viktiga rekreationsområden bevaras. Sammantaget bedöms inte alternativa lokaliseringar finnas som är funktionellt lämpliga eller ekonomiskt rimliga.

Sammanfattningsvis innebär den exploatering av jordbruksmark som FÖPen möjliggör att väsentliga samhällsintressen tillgodoses.

Skogsbruk Nuläge

Av FÖPområdets ca 12 km² är drygt 4 km² skogsmark. Skogsmarkens betydelse i FÖPområdet handlar framförallt om dess betydelse för att möjliggöra förekomsten av attraktiva bostadsområden med tillgång till närnatur. I de områden som FÖPen anger som natur- och rekreationsområden kan, på de marker som inte är skyddade mot skogsbruk, viss skogsbruksverksamhet förekomma.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

Inriktningen bör vara att de insatser som görs ska vara av typen hyggesfritt skogsbruk så att det så litet som möjligt påverkar friluftslivet negativt.

För att säkerställa grönstrukturen bör kommunen överväga inköp av vissa viktiga skogsområden där kommunen idag inte är markägare. Motivet till detta är att omfattande avverkningar kan hota att spolia viktiga skogsområden i nära anslutning till bebyggelseområden. Med ett kommunalt ägande garanteras likvärdig skötsel och hänsyn till tätortsbefolkningens behov av strövområden. Dessutom underlättar det att genomföra stigar och andra anordningar för friluftslivet om kommunen äger marken.

Skog inom FÖPområdet bör brukas så att värden för rekreation, naturupplevelser och biologisk mångfald värnas. För kommunal mark kan detta förtydligas i en kommunal skogsbruksplanering. Nyttjanderättsavtal kan upprättas av kommunen för privata skogsområden.

Inriktning/Riktlinjer Skogsbruk

- Skog bör brukas hyggesfritt för att minska negativ påverkan på friluftslivet.
- Kommunen bör överväga inköp av viktiga skogsområden för att säkerställa grönstrukturen.
- Skog inom FÖPområdet bör brukas så att värden för rekreation, naturupplevelser och biologisk mångfald värnas.



KULTURMILJÖVÅRDENS RIKSINTRESSE KASTELLEGÅRDEN-RAGNHILDSHOLMEN (RÖDA LINJER) SAMT FORNLÄMNINGAR (GRÅYTOR OCH SVARTA PRICKAR/LINJER, VISSA NUMRERADE) I ANSLUTNING TILL RIKSINTRESSET. ÄVEN KUNGSGÅRDENS FASTIGHET KASTELLEGÅRDEN 1:1 (BLÅ LINJER) ÄR REDOVISAD.

Kulturmiljö

Läget vid Nordre älv och Kyrkebäckens dalgång, har sedan lång tid tillbaka betraktats som strategiskt. Här har därför alltsedan järnåldern och fram till sen medeltid funnits betydelsefulla bosättningar och försvarsanläggningar. Därefter har Ytterby stationssamhälle vuxit fram i Kyrkebäckens dalgång.

Särskilt stor betydelse för, inte bara Ytterbys/Kungälv utan även Nordens historia är kopplad till Kungahälla, en av Nordens äldsta städer. Tre platser kopplas till denna stad. Föregångaren låg först intill gravfältet Smällen nära centrala Ytterby, därefter vid Kungahälla/Kastellegården vid Nordre älv innan staden till slut flyttade till Bohus fästning varifrån den expanderat och vuxit till dagens Kungälv. Att levandegöra denna historia stärker Ytterbys identitet.

Läs mer: Porten, Björkås och Smällen Arkeologisk utredning (2014) Bilaga 3 samt 2 kulturmiljöutredningar (2017-2019) Bilaga 4

Riksintresse för kulturmiljövården

Inom FÖPområdet finns ett riksintresse för kulturmiljövården benämnt Kastellegården – Ragnhildsholmen. Detta riksintresseområde är indelat i två delområden som ligger tätt intill varandra. Det ena delområdet är området kring fornlämningen Ytterby 22:1 intill centrala Ytterby. Det andra, betydligt större delområdet, genomskärs av Nordre älv och har ett kärnområde kring älven som utgörs av Kungahälla/Kastellegården på norra sidan av älven, d.v.s. inom FÖPområdet och Ragnhildsholmen mitt emot på andra sidan älven.

Smällen – föregångare till Kungahälla och Kastellegården

Ytterby utgör en mycket rik fornlämningsmiljö. Det är inte i första hand antalet kända fornlämningar som sticker ut utan snarare anhopningen av gravfält och boplatser av betydande mått och med sällsynt rika fynd.

Några hundra meter söder om stationen ligger fornlämningen Ytterby 22:1 ("Smällen") som i sin tur utgör kärnan i riksintressets ena delområde. I detta område låg förlagan till vikingasamhället Kungahälla som kring 1000-talet flyttade till ett läge vid platsen där Kastellegården ligger idag.

Själva fornminnet (Ytterby 22:1) är ett av de största gravfälten i Bohuslän och består bl.a. av 160 gravhögar, stensättningar, resta stenar, skeppssättningar och en domarring. Gravarna har daterats till mellan 500 f.kr. och 1000 e.Kr. Smällen ligger på det högsta partiet på den östra och södra sluttningen på ett bergsparti som utgör del av Kyrkebäckens dalgångs västra avgränsning. Utsikten från gravfältets topp är vida och man ser ut över Kyrkebäckens dalgång och även hur Nordre älv slingrar sig ut mot havet. Trots att Ytterbys bebyggelse ligger helt nära, inte minst med storskaliga verksamhetsbyggnader, har tätorten inte någon nämnvärd påverkan på utblickarna härifrån. Det beror på att ett mindre skogsparti fungerar som effektiv visuell avskärmning i riktning mot centrala Ytterby.

Vid bergets fot har funnits en stormansmiljö under mycket långt tid, kanske ända tillbaka till äldre järnålder för mer än 1500 år sedan. Man bedömer att denna stormansmiljö, som efter hand blev en kungsgård, är den ursprungliga platsen med namnet Kungahälla. Efterleden -hälla i namnet Kungahälla syftar förmodligen på de högt belägna, blottade berghällar som ännu stick-



DET AVSKILDA LANDSKAPSRUMMET KRING PLATSEN FÖR KUNGAHÄLLA OCH KASTELLEGÅRDEN. KASTELLEGÅRDEN TILLVÄNSTER. DEN TRÄDKLÄDDA KULLEN MITT I ÅKERMARKEN ÄR KLOSTERKULLEN. STADEN KUNGAHÄLLA LÅG I FÖRGRUNDEN, MELLAN KLOSTERULLEN, KASTELLEGÅRDEN OCH ÄLVEN. I BAKGRUNDE SES YTTERBYSBYBYGGELSE OCH KYRKSPIRAN.

er fram över stora delar av gravfältet Smällen.

Namnet Kungahälla kom helt naturligt ganska snart i stället att syfta på staden som anlagts nere vid älven medan den gamla kungsgården i Kyrkebäckens dalgång kallades Lilla eller Yttre Kungahälla. Den fortlevde uppenbarligen under lång tid som någon form av storgård och anges under 1400- och 1500-talen som ladugård till Kastala kloster. År 1594 var benämningen kort och gott Kastell ladugård. Även denna funktion flyttade senare ner till älven, nu under namnet Kastellegården. Beteckningen ladugård i detta sammanhang syftar förmodligen både på gårdens funktion som försörjningsenhet och förvaringsplats ("skattelada") för alla intäkter klostret hade i egenskap av stor jordägare. Benämningen Yttre Kungahälla är f.ö. bakgrunden till sockennamnet Ytterby.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

Fornlämningen Smällen (Ytterby 22:1) består inte bara av det betade höjdområdet med gravar utan även av den angränsande flacka odlingsmarken fram till Bohusbanan och Torsbyvägen. FÖPen anger en vägkoppling mellan Torsbyvägen och området kring Västra Porten. Vägkopplingen, som är av stor strategisk betydelse för FÖPen, är tänkt att ha sin sträckning längs Torsbyvägen och Bohusbanan, d.v.s. i fornlämningens östra kant. En framtida utbyggnad av Bohusbanan med dubbelspår kan innebära ett behov av att lägga ett andra spår på västra sidan av befintligt spår. Det skulle i så fall parallellflytta vägkopplingens tänkta läge ett stycke västerut.

Det aktuella området ligger inom den storskaliga arkeologiska utredningen (2014). En studie har utförts kring en eventuell vägdragnings i kanten av fornläm-

ningen Smällen (Connelid 2018). Det konstateras att den aktuella fornlämningen är mycket komplex liksom frågan om möjligheten att få till stånd den aktuella vägdragningen.

Bedömningen om det från kulturmiljösynpunkt är möjligt att anlägga en ny väg genom området görs i slutändan självklart av länsstyrelsen. Ett sådant beslut innebär både ett ställningstagande utifrån kulturmiljölagens bestämmelser om fornlämningar och riskerna för (påtaglig) skada på riksintresset och dess uttryck. Strikt miljömässigt kan en ny väg tyckas ha begränsad påverkan på miljön som helhet, i synnerhet om flera av de befintliga industri- och handelsbyggnaderna lite längre norrut på sikt försvinner (och ersätts av en parkering). Å andra sidan kan även fornlämningar under mark (om sådana finns) indirekt räknas sägas vara en del av riksintressets uttryck, varvid bedömningen blir mer komplicerad. Under alla omständigheter torde tillkomsten av en väg inte innebära något större negativ påverkan på den arkeologiska miljön som helhet.



OMRÅDE MELLAN GC-BANA OCH GRAVHÖJD DÄR NY VÄGDRAGNING FÖRESLÅS

Kungahälla – en av Nordens äldsta städer

Kungahälla/Kastellegården ligger vid Nordre älv, på östra sidan av den bergsrygg som utgör Kyrkebäckens dalgångs östra avgränsning. Kungahälla/Kastellegården och Ragnhildsholmen ligger därmed i ett separat land-

skapsrum, visuellt avskilt från Smällen-området som ligger i Kyrkebäckens dalgång.

Kungahälla är en av Nordens allra äldsta städer. Den tog alltså namnet från kungsgården vid Smällen och låg här vid Nordre älv från slutet av 1000-talet fram till ca 1620. Kastellegården är namnet på den kungsgård som funnits här sedan 1600-talet.

Under skedet vikingatid-tidig medeltid spelade Kungahälla en central roll i den process som i skandinavisk historia brukar benämnas rikssamlingen. Området ligger synnerligen strategiskt, nära Göta/Nordre älvs mynning, och blev tidigt en viktig skärningspunkt i det geopolitiska spelet mellan Norge, Danmark och Sverige. Flera viktiga möten mellan kungar och stormän från de olika ”rikena” ska, enligt de isländska sagorna, ha ägt rum här redan under 900-talets senare del och 1000-talet.

Staden Kungahälla kan arkeologiskt beläggas från slutet av 1000-talet. Platsen intill älvfåran var väl vald och miljön utvecklades till en viktig handelsplats och ett politiskt centrum under 1100- och 1200-talen. Redan på 1120-talet uppförde den norske kungen Sigurd Jorsalafare ett kastell – en liten borg i trä omgiven av en jordvall och vallgrav – på den lilla höjden (idag kallad ”Klosterkullen”) intill staden. År 1135 brändes kastellet ned i samband med att staden plundrades av vendiska styrkor. På kullen byggdes senare under 1100-talet ett Augustinerkloster som fick namnet Kastala kloster. I samband med konsolideringen av det norska riket under Håkon Håkonssons regering i mitten av 1200-talet uppfördes en ringmursborg på den angränsande Ragnhildsholmen i Nordre älv. Borgen anlades som ett skydd för staden men möjliggjorde även effektiv kontroll av älvfåran. Staden existerade fram till 1612, då den brändes ned av svenskarna. Invånarna uppmanades kort därefter att flytta in till den nyanlagda staden vid

Bohus slott – Kungälv.

Platsens unika historia och skyddade läge helt nära Ytterby och Kungälv gör att det finns en mycket stor potential att låta området stärka Ytterbys och Kungälvs identitet. Området är starkt skyddat från exploatering.

Kastellegården

Före cirka 1620 var, som tidigare nämnts, föregångaren till dagens Kastellegården belägen vid Smällen där den hade sina rötter i en stormansgård från förkristen tid. Före reformationen på 1500-talet fungerade den som ladugård under Kastala kloster. Omkring 1620 flyttade Kastell och ladugård ned till platsen för dagens kungsgård, där Kungahällas gamla stadsområde inkorporerades i jordbruksmarken.

År 1658 blev Kastellegården svensk kungsgård. Mellan åren 1693 och 1821 tjänstgjorde den som översteboställe vid Bohusläns regemente.

Centralpunkten i kulturmiljön vid Kastellegården utgörs av själva gårdsbebyggelsen. Byggnadernas karaktär, antal och storlek, liksom läget nära intill älvfåran, ger ett tydligt intryck av högreståndsmiljö och avspeglar gårdens bakgrund som kungsgård och översteboställe. Särskilt framträdande är den väl underhållna, vitmålad mangårdsbyggnaden från 1862 och två rödmålade flygelbyggnader från sent 1700-tal. Vägarna som strålar samman ned mot gårdsbebyggelsen är viktiga karaktärsdrag, historiska element i miljön. De två stråken som löper genom höjdpartiet i norr och väster finns med i mer eller mindre samma lägen på 1750 års karta och hade fått sina nuvarande sträckningar redan 1834.

På Klosterkullen finns ännu fullt synliga lämningar efter det redan under sent 1100-tal uppförda Kastala kloster. Höjdkullen är delvis tätt bevuxen med lövskog men ut-

gör av flera skäl ett viktigt landmärke, inte minst genom det traditionsbärande namnet och de synliga spåren.

Äldre kartor berättar

Äldre kartmaterial ger en god bild av hur markanvändningen förändrats sedan mitten av 1700-talet. Med hjälp av dessa kan man konstatera att mycket av strukturerna i 1700-talets landskap lever kvar än idag. Det gäller t.ex. uppodlad mark, vägsträckningar och bebyggelselägen. Men i vissa avseenden har stora förändringar skett. Det gäller t.ex. förekomst av slätterängar som helt försvunnit, främst genom omvandling till åkermark eller betesmark. Någon skog omnämns över huvud taget inte på 1750 års karta. Den omväxlande topografin bör därför ha varit anslående i det genom hårt bete blottade landskapet. Det är därför inte särskilt förvånande att samtliga markerade bergshöjder har individuella namn såsom t.ex. ”Gyttegårds kulle”, ”Enstakullen” och ”Tiu-kullen”.

I bilaga 4 finns detaljrika kartor från 1750 och 1834. Det finns bl.a. många torp varav några finns bevarade, några har ersatts med modernare byggnader, några finns kvar som lämningar medan andra lever kvar genom att de fått ge namn åt stadsdelar, vägar m. m..

FÖPområdets västra och norra delar

Kulturmiljöerna i västra och norra delen av FÖPområdet är av en helt annan karaktär än de ”riksintressanta” arkeologiska och historiska spåren i öster. De mest framträdande, synliga lämningarna i öster representerar på många sätt ”elitens” landskap, med storgårdar, militära anläggningar och medeltidsstaden Kungahälla. Miljöerna i väster och i norr uppvisar i första hand ett mera



Utsnitt ur karta från 1750. Kartan gäller Kastellegårdens ägor som var betydligt större än idag. Blå linje markerar Kastellegårdens nuvarande ägor. Det stora gröna området utgörs av "Storengen", d.v.s. dalbotten till Kyrkebäckens dalgång. På den större åkerholmen i norra delen av Storengen står Ytterby kyrka sedan 1870. I bildens nedre högra hörn ses Kastellegården.



Kyrkebäckens dalgång och Storängen.

Svart streckad linje = Dalgångens avgränsning. Grön streckad linje = Dalbotten, är detsamma som Storängen på kartorna från 1750 och 1834. Cerise streckad linje = Utbredning av dagens bebyggelse på den ursprungliga Storängen. Blå prickad linje = Klevevägen, utgör gräns för det som i FÖP benämns Norra Storängen (N) och Södra Storängen (S).



Ett flertal aspekter kopplar samman riksintressets två delområden (illustreras med den gröna pilen). De två delområdena bör därför betraktas som ett sammanhängande område med höga kulturhistoriska värden.

ordinärt agrarhistoriskt innehåll, ofta med en mångfald, lätt överblickbara fysiska lämningar. I fallet Guddeby-Hölen rör det sig om en ovanligt välbevarad helhet. De agrara miljöerna hyser, liksom riksintresseområdet, också stora pedagogiska värden, inte minst genom att strukturerna på historiska kartor ofta lätt kan spåras ute i terrängen. I flera fall rör det sig om lämningar som inte uppmärksammats tidigare eller registrerats i t.ex. det statliga fornminnesregistret. Kombinationen av välgjorda äldre kartor, möjligheterna till "upptäckter" ute i landskapet och det tätortsnära läget innebär att det föreligger stora möjligheter att lyfta fram och utveckla kulturmiljöer inom ramen för den fortsatta förtätningen av bebyggelse i Ytterby. Den tydliga kontrasten mellan "högreståndslandskapet" i öster och det mer utpräglade jordbrukslandskapet i väster utgör här en spännande utgångspunkt för levandegörande och information i olika former.

En för området unik fornlämningsmiljö är hållristningarna och täljstensbrottet vid den s.k. Stålkullen strax öster om Sparråsvägen.

Området omedelbart väster om forn lämningen Smällen, utgör en sammanhängande kulturhistorisk miljö med stor utvecklingspotential delar av området föreslås utgöra en "buffertzonen" mellan riksintresset och det utbyggnadsområdet Lilla Smällen som FÖPen anger väster om Smällen.

Riksintressets två delområden hör samman

De högsta kulturmiljövärdena i FÖP-området är knutna till riksintresseområdet med omgivningar. Riksintressets två delområden har sina respektive värdekärnor i två separata rumsbildningar (landskapsrum): Kyrkebäckens dalgång och rumsbildningen kring Kas-



VY FRÅN GRAVFÄLTET SMÄLLEN I RIKTNING MOT ÅKERGIPEN MELLAN KÄLLEBERGET OCH ÅBERGET. ÅKERGIPEN PEKAR IN MOT KASTELLEGÅRDEN OCH LIGGER INOM RIKSINTRESSETS ANDRA DELOMRÅDE. FÖPEN FÖRSLÅR ETT ETT GRÖNSTRÅK LÅNGS MED KÄLLEBERGET OCH SÖDRA STORÄNGEN.

tellegården och älven. Det finns mycket som talar för att riksintressets två delområden bör betraktas som ett sammanhängande område med höga kulturhistoriska värden.

- Det finns starka historiska kopplingar mellan delområdena. Vid Smällen låg den stormansgård från förkristen tid som sedermera blev kungsgård, benämndes Kungahälla, gav namn till staden Kungahälla som anlades vid älven, benämndes därefter Yttre Kungahälla (som med tiden gav namn åt Ytterby) och fungerade som "skattelada" till Kastala kloster vid staden Kungahälla. Sedermera benämndes gården Kastell ladugård för att senare flytta ner till älven, nu under namnet Kastellegården.
- Åren 2013–2015 genomfördes omfattande avsökningar med metalldetektor i lerjordarna på ömse

sidor om Kyrkebäcken i Södra Storängen. Det ledde till att ett relativt vidsträckt område registrerades som forn lämning (Ytterby 195, se karta). Denna forn lämning, som alltså registrerats många år efter upprättandet av riksintresset, fyller i stort sett ut glipan mellan riksintressets två delområden. Denna förhållandevis storskaliga forn lämning utgörs av en rad lösfynd. Vissa angränsande delar till forn lämningen har inte genomförts. Det stora antalet metalldetektorfynd kan indikera hamn/handelsaktiviteter längs bäcken och ha en strukturell koppling till storgårdsmiljön intill gravfältet.

Något som ytterligare bidrar till koppling mellan de två riksintresse-delområdena är den goda visuella kontakten. Området mellan delområdena består av vidöppen jordbruksmark. När man står på det högt liggande



gravfältet och blickar österut är jordbruksmarken på andra sidan Kyrkebäcken väl exponerad.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

En konsekvens av att riksintressets två delområden betraktas som ett sammanhängande område med höga kulturhistoriska värden är att Södra Storängen (odlingsmarken mellan Klevevägen och Bohusbanan) bevaras och fredas från exploatering i FÖPen. Grönstrukturplanen föreslår anläggandet av Östradalsidanstråket vilket skulle bjuda på vyer över detta från historisk synvinkel betydelsefulla landskap. Det skulle göra området mer känt och att fler får uppleva det. Längs Klevevägen som är en del av Kastellegårdsstråket föreslås en allé. Den markerar den historiska sammankopplingen mellan rumsbildningen kring Storängen/Smällen och miljön kring Kungahälla/Kastellegården och visar vägen till Kastellegårdens högreståndsmiljö som även den har en allé.



Porteberget

Omedelbart norr om riksintressets västra delområde (delområdet med fornlämningen Smällen) och direkt väster om järnvägsstationen, ligger Porteberget. På Porteberget finns några fornlämningar bestående av högar/stensättningar.

Porteberget har en central och strategisk betydelse i den markanvändning som FÖPen anger – här anges både tät bebyggelse och hög prioriteringsgrad. Detta har lett till att möjliggörandet av byggande på Porteberget utifrån hänsyn till arkeologiska värden, har blivit en prioriterad fråga i planprocessen. Beskrivningar av Porteberget ingår i den arkeologiska utredningen (2014) och en kortfattad studie gällande Porteberget har utförts inom ramen för FÖP-arbetet (Connelid, 2018). I utredningen från 2014 beskrivs ett relativt stort antal fornlämningar/platser i ett område mellan Bohusbanan och Sparråsvägen och de kända arkeologiska värdena på Porteberget anges inte ha högre bevarandevärden än andra platser i utredningsområdet. Men Portebergets strategiska betydelse för Ytterbys utveckling gör att ökad kunskap om nödvändig hänsyn till Portebergets

Riktlinjer kulturmiljö

- För att tydliggöra kulturmiljöernas historiska betydelse kan "utomhuspedagogiska" insatser göras genom skyltning, promenadslinor där utblickar mot betydelsefulla platser är viktiga att värna eller skapa
- Vid planläggning ska samråd ske i ett tidigt skede med länsstyrelsen avseende möjliga okända fornlämningar
- Kommunen ska verka för att levandegöra historien och utveckla Kungahälla/Ytterby till ett attraktivt och välbesökt besöksmål
- Vid planläggning och exploatering ska möjligheterna till att lyfta fram kulturmiljön studeras t.ex. genom gestaltning av torg, parker eller lekplatser
- Vid framtagande av nya geografiska benämningar bör gamla namn lyftas fram för att stärka den historiska förankringen i landskapet. Vilket gjorts i samband med FÖPen avseende Norra och Södra Storängen
- Vid detaljplanering, bygglov/förhandsbesked behöver tydliga bedömningar och analyser göras vid avvägningar avseende påverkan på kulturmiljö, där värde och innehåll tydligt beskrivs med motivering kring bedömd påverkan.

arkeologiska värden är en prioriterad fråga.

Ytterby kyrka och kyrkoruinen

Ytterby kyrka ligger mitt i staden och är med sitt höga kyrktorn och placering på en kulle ett viktigt landmärke och kännetecken för Ytterby, väl exponerat i landskapet. Kyrkan invigdes 1870.

Ytterby gamla kyrka är en kyrkobyggnad som nu är ruin. Kyrkan uppfördes under 1100-talet i närheten av Kyrkebäckens utflöde i Nordre älv. Bäckens har således fått sitt namn av kyrkan. Före 1870 var den församlingskyrka i Ytterby församling. Efter invigningen av den nya kyrkan förföll den gamla kyrkan men ruinerna har restaurerats.

Arkeologiska utredningar som behöver prioriteras

Några av de identifierade konflikterna mellan kulturmiljövärden och exploateringsintressen gäller exploateringar som har särskilt stor strategisk betydelse för genomförande av FÖPens intentioner och som därför utgör frågeställningar som det är önskvärt att få klargjorda inledningsvis i kommande planeringsprocesser.

- en vägdragning i östra kanten av fornlämningen Ytterby 22:1 (Smällen), d.v.s. längs Bohusbanan
- byggande på Porteberget kring fornlämningarna Ytterby 19:1-2

Som framgår av beskrivningarna av kulturarvet finns unika nationella värden knutna till i landskapet kring Ytterby. Det innebär stor potential att skapa en stark

identitet för Ytterby och Kungälv och även attraktionskraft som nationellt besöksmål. Kring Kungahälla (vid Kastellegården) och kanske även de naturvärden som är knutna till naturreservatet, bör möjligheten att förverkliga idéer om åtgärder för att levandegöra historien och utveckla platsen till ett attraktivt och välbesökt besöksmål undersökas. En tanke kan vara att skapa ett "kulturum"/utomhusmuseum, exempelvis med inslag av rekonstruktioner av byggnader från 1100-talet och 1600-talet.

Tillkomsten av en stadsdel och shoppingcenter som heter Kongahälla, långt borta från Kungahälla, kan leda till missförstånd och förvirring men om information, marknadsföring, samarbete m.m. sköts genomtänkt kan shoppingcentrat å ena sidan och Ytterby/Kungälv identitet och den kulturhistoriskt inriktade turismen å andra sidan, gynna varandra.

Teknisk försörjning

Vatten

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Ytterby får sitt dricksvatten via Kungälv från vattenverket i Dösebacka som ligger öster om Diseröd. Ett nytt vattenverk i har byggts i Dösebacka vid Göta Älv, som benämns Kungälvs vattenverk. Kungälvs vattenverk tas i drift hösten år 2018 och innebär att kapaciteten på vattenproduktionen ökar avsevärt.

Eftersom flera orter ska försörjas via huvudledningen som går mellan Kungälv och Ytterby kommer denna ledning inte ha tillräcklig kapacitet framöver när anslutning av nya bostäder utförs. Därför planeras en ny huvudledning för vatten att byggas på sträckan Räv-sal-Arntorp-Guddeby-Björkås-Hollandsgatan.

Den nya huvudledningen kommer att öka tillgången på vatten för Ytterbys centrala delar och för anslutningar i kommunens västra delar.

I nuläget planeras också ledningssträckan Hollandsgatan-Ytternvägen. På denna sträcka ersätts befintlig vattenledningen med en ny ledning som får en större dimension.

Kommande utbyggnad av ledningsnätet för vatten inom detaljplaneområdet Nordtag innebär genom en sammankoppling av olika ledningsnät en förbättring av säkerheten för leverans av vatten inom Ytterby.

Flera befintliga vattenledningar inom Ytterby är från 1960-talet och 1970-talet. Delar av ledningssystemet kan därför komma att behöva bytas ut vid förtätning och nyexploatering.

Kommunen har ett föreläggande från Länsstyrelsen att bestämma verksamhetsområde och senast år 2024 se till att behovet av vatten och spillvattenavledning till-

godoses för områdena Ulvesund, Kornhall och Nereby. Det innebär att ledningar ska planeras på sträckan Nereby-Kornhall-Ulvesund-Ytterby. Detta arbete har inte startat.

Spillvatten

Spillvatten från Ytterby avleds via pumpstationerna Valnäs Avloppspumpstation (APS) och Kastellegården APS till bergtunnel vid Rödbo söder om Nordre älv. Därifrån avleds spillvattnet i tunnelsystem till Ryaverket i Göteborg där rening av avloppsvattnet sker.

Idag avleds spillvatten från Kärnas tätort, områden väster om Kärna, delar av Tjuvkilsområdet och områden i södra Ytterby i huvudledningar som avslutas vid Valnäs APS. Därifrån pumpas spillvattnet vidare till Kastellegårdens APS.

Till Valnäs APS avleds också spillvatten från delar av Rollsbo industriområde och från Ytterbys övriga områden.

Planering pågår för att bygga huvudledning från Kode/Aröd via Vävrå och in genom Ytterby via en planerad avloppspumpstation vid Björkås och en nära Hollandsgatan.

Hollandsgatan APS kommer bli relativ stor då den byggs för att klara en mycket stor kapacitet vid framtida anslutningar.

Planeringen omfattar också ledning från Hollandsgatan APS till Kastellegården APS.

I nuläget planeras också norrgående ledningssträckan Hollandsgatan-Ytternvägen. På denna sträcka ersätts befintlig självfallsledning med nya ledningar och en avloppspumpstation vid Lagvägen.

Byggnationen av dessa ledningar och pumpstationerna

Lagvägen APS och Hollandsgatan APS innebär att den gamla pumpstationen vid Hollandsgatan, kallad "Röda stugan", kan rivas. Detta är en förutsättning för att föreslagna byggnation inom detaljplaneområdet "Entré Ytterby" ska kunna genomföras.

Flera befintliga spillvattenledningar inom Ytterby är från 1960-talet och 1970-talet. Delar av ledningssystemet kan därför komma att behöva bytas ut vid förtätning och nyexploatering.

I dagsläget belastas spillvattensystemet i Ytterby av dagvatten som läcker in på olika sätt. Detta kan ge stora flöden i ledningar och pumpstationer som i sin tur kan leda till uppdämningar och bräddningar i spillvattensystemet. För att denna belastning ska minska krävs ett kontinuerligt arbete med att åtgärda inläckage och felkopplingar på ledningsnätet för spillvatten.

Valnäs APS och Kastellegården APS blir genom de nya anslutningarna av bostäder så belastade att de måste byggas om för att få en större kapacitet. Utredningar pågår nu för att klargöra omfattningen av dessa ombyggnader.

Kommunen har ett föreläggande från Länsstyrelsen att bestämma verksamhetsområde och senast år 2024 se till att behovet av vatten och spillvattenavledning tillgodoses för områdena Ulvesund, Kornhall och Nereby.

Det innebär att ledningar ska planeras på sträckan Nereby-Kornhall-Ulvesund-Ytterby. Detta arbete har inte startat.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

För att genomföra en bostadsbyggnation i enlighet med FÖPen krävs inga större utbyggnader av va-anläggningar i Ytterby utöver de överföringsledningar och va-an-

läggningar som ska genomföras för att klara försörjningen med vatten samt avledningen av spillvatten från kustzonen. Föreslagen exploatering kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Detaljpanelläggning och utbyggnad av allmänt va ska samordnas.

Riktlinjer vatten och avlopp

- Kommunens va-policy ska följas
- Detaljpanelläggning och utbyggnad av allmänt va ska samordnas

Kommunens VA-plan

Läs mer: kungalv.se

Kungälvs kommun har ansvar för att kommunens invånare har tillgång till bra dricksvatten och att avlopps hantering från bostäder och verksamheter sköts på ett säkert sätt, både med hänsyn till människors hälsa och miljön. I va-policyn anger kommunen hur man vill och bör agera, givet de förutsättningar som finns, för att uppnå en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning. I va-policyn har kommunen tagit fram ställningstaganden, som tillsammans med nulägesbeskrivningen i va-översikten, ska ligga till grund för de beslut som fattas om vatten- och avloppsförsörjningen framöver. Utifrån förutsättningarna framtagna i va-översikten och va-policyns ställningstaganden, ska sedan va-planens olika delar med åtgärder och planering för framtida arbete tas fram.

Dagvatten

Läs mer bilaga 2 Översiktlig dagvattenutredning till Grönstrukturplan FÖPYtterby

Kommunen har i samband med framtagande av samrådshandlingar för FÖPen låtit göra en **övergripande dagvattenutredning** i enlighet med kommunens dagvattenhandbok i dagvattenplanen.

Dagvatten är regen-, smält-, och dräneringsvatten som rinner från vägar, parkeringar, bostads- och industriområden.

Topografin inom FÖPområdet kan generellt beskrivas som skogstäckta kullar med omkringliggande låglänta områden med lerig mark där dagvatten ansamlas med måttlig infiltration. De låglänta områdena består av en blandning av åkermark och bebyggelse. Området som helhet utgörs i dagsläget av hög hårdgörningsgrad i centrum och lägre hårdgörningsgrad i omkringliggande områden med stor andel villor.

Ytterby är beläget på den norra sidan av Nordre älv. Allt dagvatten inom FÖPen har Nordre älv som recipient. Majoriteten av ytorna når älven via Ytterbybäckens till Kyrkebäcken och slutligen Nordre älv. Ett mindre område i söder når Nordre älv via Ormobäcken. Några områden i norra delen av FÖPområdet avvattas mot norr ut ur området.

Områden i nordväst avvattas till största del via öppna diken som leder in till centrumområdet där det når Ytterbybäcken och sedan Kyrkebäcken medan de centrala delarna och ytor utmed bäcken avvattas till bäcken via det kommunala ledningssystemet, vilket är dimensionerat för ett 10-årsregn. Ett större ledningsstråk finns vid Tornhaga/Björkås, söder om Tungevägen samt vid Lagvägen/Ytternvägen. I övrigt finns inga större hu-

vudledningsstråk för dagvatten inom området, utan avvattning sker ytledes via Ytterbybäcken, Kyrkebäcken och Ormobäcken.

Inom FÖPområdet finns även ett antal betydande befintliga dagvattenanläggningar att beakta inför framtida utbyggnad av dagvattenhanteringen, såsom översvämningssytor och dagvattendammar.

Nordre älv omfattas av Miljö kvalitetsnorm (MKN) enligt vattendirektivet. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är Nordre älvs kemiska status klassad som "uppnår ej god". Detta beror främst på för höga halter av kvicksilver samt polybromerade difenyletrar (PBDE). PBDE är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel i bl.a. textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial. Den sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter.

Dess ekologiska status är klassad som måttlig. Detta beror på att älvens vattennivåer regleras på ett sätt som påverkar den ekologiska statusen negativt. Vattenkvaliteten visar på god status.

Ett antal markavvattningsföretag, även kallade dikningsföretag, torrläggingsföretag m.m. finns inom FÖPområdet (se bilaga 2). Vid exploatering med hårdgörning av mark ändras flödesbilden. Om recipienten är ett vattendrag kan det ha negativ påverkan i form av dikeserosion, förorening, grumling och hydraulisk överbelastning. Sådan påverkan på vattendrag som omfattas av ett markavvattningsföretag kan påverka företagens status och drift negativt. Hårdgörning av mark medför generellt ökad avrinning till recipient. Genom olika åtgärder såsom infiltrations- och flödesutjämningsanläggningar kan påverkan på flödesbilden minimeras. Generellt gäller dock att även vid flödesutjämning leder hårdgörning

till att flödesbilden rör sig mot maxflöden som uppstår vid större sommarregn, vilket skiljer sig från jordbruk och naturmark som generellt har störst avrinning under vår och höst.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

Dagvattenutredning har övergripande pekat ut områden för hantering av dagvatten, t.ex. översvämningssytor och våta dammar. Att i ett tidigt stadium ta fram dessa ytor kan leda till en både ekologiskt och ekonomiskt hållbar hantering samt minska risken att framtida bebyggelse skadas vid kraftiga regn. Dessa områden ligger som natur- och rekreationsområden i markanvändningskartan. Enligt vattendirektivet gäller att en plan inte får medföra att en recipients status försämras eller att den försvårar att MKN uppnås, det så kallade icke-försämringskravet. Detta kan exempelvis avgöras utifrån ökade föroreningshalter i dagvattnet på grund av en exploatering, försämrade framkomlighet i vattendrag eller ökade flöden till vattendrag med negativ påverkan på dess status.

För förtätning av redan exploaterade områden (med få eller inga reningsåtgärder) kan relativt enkla medel innebära en förbättring av vattenkvaliteten. Detta kan exempelvis vara att anlägga skelettjordar (konstruerad mark med hålrum), trädplanteringar eller andra grönytor dit dagvatten kan avledas för rening, innan avledning till befintligt ledningsnät.

Däremot för tidigare oexploaterade områden med naturmark, främst skogsmark, kan detta innebära att stora reningsåtgärder krävs efter exploatering, för att inte bidra till en försämring jämfört med befintlig situation. Öring har noterats i Kyrkebäcken där två områden har klassats som reproduktionsområde. För att bibehålla

och förbättra vandrings- och lekmöjligheter för öring är det viktigt att galler utformas på ett fördelaktigt sätt med öppningar som släpper igenom öringen. Sten och grus bör dessutom placeras i områden där vattendrag har låg hastighet, stenarna skapar lekområden för öringen.

Den föreslagna meandringen av Kyrkebäcken bedöms vara fördelaktig för fiskar då vattenkvaliteten förbättras samtidigt som lekmöjligheter kan ges i bäckfårens ytterkant ifall sten placeras ut och erosionskyddande åtgärder utförs. Vidare kan lövträd planteras utmed bäcken för att ytterligare förbättra öringens lekområden. Om galler och kulvertar utformas med hänsyn till fiskvandring bedöms dessutom möjligheter finnas för ytterligare vandring högre upp i Ytterbybäcken vid öppnande av dagvattensystemet utmed Marstrandsvägen. Skyfallskarteringen har gjorts efter dagens förhållande vid framtida exploatering kan översvämningsskeden förändras. Nya skyfallskarteringar kan komma att behövas tas fram.

Dagvattenutredningen anger övergripande riktlinjer för dagvattenhantering inom FÖPområdet. Vid kommande planläggning behöver detaljerade dagvattenutredningar tas fram.

Dagvattenplanen

Läs mer dagvattenplan kungalv.se

Dagvattenplanen för Kungälv kommun har delats in i tre delar; Dagvattenpolicy, Dagvattenhandbok och Åtgärdsförslag. Policyn ger konkreta ställningstaganden för hur kommunen ska hantera dagvattenfrågorna i olika sammanhang, medan handboken för ett utvecklat resonemang kring hur ställningstagandena ska eftersträvas och uppnås. Åtgärdsförslagen syftar till att förbättra

hanteringen av dagvattenfrågorna i Kungälv kommun.

Riktlinjer dagvatten

- Exploateringsområden ska i ett tidigt skede fördelas enligt täthetsanalysens riktlinjer att 15% av exploateringsområdet ska vara allmänplats grönytor
- Kvartermark ska till 15% bestå av grönytor för att i högre grad möjliggöra lokal fördröjning av dagvatten samt att uppnå synergieffekt med attraktiva gårdsmiljöer
- Kommunen ska aktivt arbeta med att reducera andelen hårdgjorda ytor, d.v.s. anlägga så lite asfalt och stensättning som möjligt, så att mängden dagvatten som behöver omhändertas minskas
- Som en del i områdets blå-gröna utveckling föreslås dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt avledas i öppna diken, dammar eller våtmarker
- I samband med planläggning ska höjdsättning göras så att marköversvämningar inte skadar byggnader. Marken måste ges en tillräcklig lutning från byggnaden.

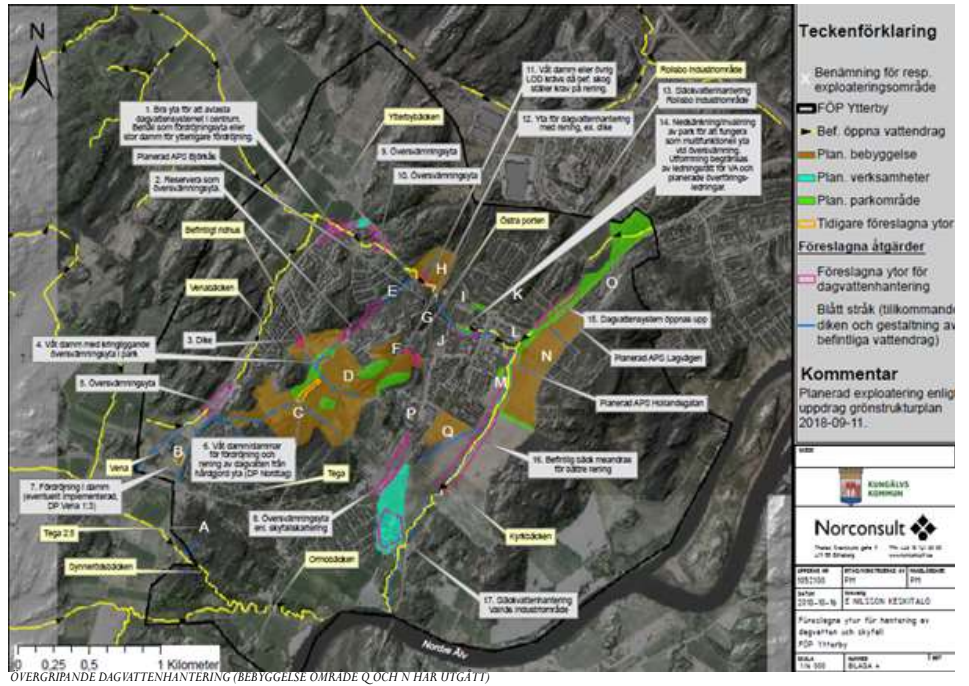
Några riktlinjer enligt dagvattenplanens Dagvattenpolicy:

- Förorda öppna dagvattenlösningar
- Förorda dagvattenlösningar där växter inkluderas
- Avsätta tillräcklig plats för öppen dagvattenhantering som i sin tur kan bidra till positiv gestaltning
- Använda trög, ytlig avledning samt lokal rening och fördröjning som en möjlighet till gestaltning
- Utveckla och bevara lokala förutsättningar för öppen dagvattenhantering, såsom låglänta stråk, vattendrag och grönytor, i arbetet med gestaltning av områden
- Utforma kostnadseffektiva dagvattenlösningar som fyller sin avsedda funktion och är effektiva ur ett drift- och underhållsperspektiv
- Förorda dagvattenlösningar som bidrar med ekosystemtjänster och ger positiva effekter på biologisk mångfald
- Förorda dagvattenlösningar som bidrar till förståelsen för vattnets kretslopp och erbjuder möjlighet till rekreation och lek
- Förorda dagvattenlösningar som bidrar med estetiska värden
- Öka kunskanndet genom att prova och utvärdera nya kreativa dagvattenlösningar

Elförsörjning

Elnätet i Ytterby ägs och driftas av Kungälv's energi AB (KEAB).

Genom Ytterby har både Vattenfall och KEAB starkströmsledningar. Vattenfalls ledningar försörjer Mar-



strandsområdet.

Dessa starkströmsledningar korsar centrala delar av Ytterby som föreslås för exploatering i markanvändningskartan. För att möjliggöra denna exploatering behöver ledningarna grävas ner, vilket innebär en kostnad. Dock har den centrala exploateringen en viktig roll för att nå målen med FÖP Ytterby.

Riktlinje fjärrvärme

Dialog kring anslutning till fjärrvärmenätet ska lyftas tidigt i projektarbete för kommande exploateringar i Ytterby. Uppvärmning med fjärrvärme bör ske där det är rimligt ur teknisk och ekonomisk synvinkel.

Fjärrvärme

[Läs mer Energiplan kungälv.se](#)

I Ytterby planeras en utbyggnad av fjärrvärme under 2019 för att bygga ihop fjärrvärmenäten i Kungälv och Sparrås genom centrala Ytterby. Ansvariga för utbyggnaden och nätet är Kungälv energi AB. Fjärrvärme anses vara ett av det absolut bästa energi- och miljöeffektiva systemet som finns idag. Med miljöeffektiva menas, minsta möjliga påverkan på naturen. Förutom att det är ett resurssnålt och miljövänligt system är fjärrvärme billigare än både olja och elvärme.

Utbyggnaden innebär att de områden som föreslås för exploatering i FÖPen kommer att kunna ansluta till fjärrvärme, vilket är i enlighet med kommunens Energiplan som prioriterar fjärrvärme i första hand där det är rimligt att ansluta.

Elektronisk kommunikation

Tillgången till IT-infrastruktur har blivit en allt viktigare förutsättning för att människor ska kunna delta och verka i samhället oavsett var de bor och om de bor i glesbygd eller ej. IT-infrastrukturen är därför en viktig del i det regionala utvecklingsarbetet. Frågan är så viktig att den självklart bör hanteras av kommunerna på liknande sätt som tillgången till vägar, el och vatten, både i översiktsplaner och vid detaljplanläggningen.

De kommunala IT-infrastrukturprogrammen bör samordnas med planprocessen enligt plan- och bygglagen. Ett IT-infrastrukturprogram är ett strategi- och policydokument där IT-infrastruktur behandlas på samma övergripande och långsiktiga sätt som andra infrastrukturfrågor i en översiktsplanering. Det är därför en lämplig utgångspunkt för ett tillägg till översiktsplanen

beträffande IT-infrastrukturen i kommunen på samma sätt som t.ex. en trafikplan.

Kungälv kommun har i nuläget ingen IT-infrastrukturplan men tanken är att en sådan ska tas fram av SOL-TAK.

Utbyggnad av fibernätverk görs till stor del av Kungälv energi AB.

Markreservat

På kvartersmark kan markreservat bestämmas för en viss allmännyttig anläggning. Markreservat innebär en inskränkning i användningen, t.ex. genom att man inte får bygga inom ett markreservat för en underjordisk ledning genom kvartersmark för bostadsbebyggelse. Markreservat kan bestämmas för (4 kap. 6 § nya PBL)

- trafik- och väganläggningar,
- energianläggningar
- anordningar för elektroniska kommunikationsnät
- ledningar som behövs för allmänna ändamål

Att beakta vid planläggning och projektering

- Plats för transformatorstationer ska finnas vid varje kvarter.
- Plats för bredbandsnoder ska finnas vid varje kvarter.
- Plats för fjärrvärmerör, elkablar, fiberkanalisation ska finnas i samma stråk i gator och inte vid planeringar.
- Plats för kabelskåp för el, belysning, fiber vi GC-banor.

- Plats för brunnar för fjärrvärme och fiber i GC-banor.
- Kungälv Energi ska vara involverad vid val av ljuskällor, konstruktion och fabrikat av gatljus i Ytterby.
- Kungälv Energi bör så tidigt som möjligt involveras vid planering och projektering.

Renhållning

[Läs mer A2020 avfallsplan Kungälv.se](#)

Nuläge

Kungälv kommun strävar efter att komma högre upp i EU's avfallsstrappa. Det innebär ett arbete med förebyggande åtgärder för att avfall inte ska uppstå och för att stimulera till återanvändning. Det avfall som uppstår ska kommunen samla in och se till att det återvinns på ett miljömässigt riktigt sätt. Kommunen har en viktig roll när det gäller att påverka flödena av hushållsavfall, så att avfallshanteringen kan utvecklas i enlighet med målen i Göteborgsregionens avfallsplan, A2020 och kommande

Riktlinjer infrastruktur

- Vilka operatörer och ledningar som finns inom ett planområde ska tidigt undersökas, då det påverkar planområdets utformning samt planprocessens tidplan och kostnader
- Samordning ska ske av ledningsarbeten och utbyggnad av gator, Gång- och cykelbanor samt parkområden

A2030.

Målet är att åstadkomma en så hög utsorteringsgrad som möjligt, att avfallet kan hämtas på ett säkert sätt där både arbetsmiljö och säkerhet för tredje man uppnås samt att insamling etc. kan ske på ett ur energisynpunkt effektivt och uthålligt sätt.

I Ytterby finns i dag en **Återvinningscentral (ÅVC)** vid Hollandsgatan vid infarten till Ytterby från Kungälv sett. Här kan privatpersoner och verksamheter lämna grovavfall och farligt avfall. Grovavfall och farligt avfall är sådant som kan skada miljön eller är för stort för att hantera som hushållssopor. Återvinningscentralen är kommunens minsta och den närmaste ÅVCn för invånarna i Ytterby och vissa boende i västra Kungälv, ca 700 personer.

Återvinningsstation (ÅVS), På en återvinningsstation (tidigare kallad Kretsloppsstation) kan förpackningar och tidningar lämnas till återvinning. I Ytterby finns idag återvinningsstationer på följande platser.

- Torsbyvägen (vid City Gross)
- Kyrkebäcken (vid infart till Kyrkbäcksgatan)
- Återvinningscentralen, Hollandsgatan

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

I dagsläget pågår ett planarbete för att pröva möjligheten att exploatera för bostäder och verksamheter på nuvarande plats för ÅVC i Ytterby vid Hollandsgatan.

I samband med att det aktuella området bebyggs med bostäder och verksamheter så kommer ÅVC:n inte att kunna finnas kvar. Ny plats för en ÅVC i Ytterby har undersökts men anses vara för kostsam. En investering i en ny ÅVC i Ytterby kan dessutom vara svårt att mo-

tivera när behovet av grovavfallsavlänning till fullo kan tillgodoses genom tillgång till Munkegårde ÅVC. För de boende i Ytterby innebär det en extra restid på ca 8 min till Munkegårde, vilket fortfarande kan anses som nära till ÅVC jämfört med andra närliggande kommuner. Redan idag använder Kungälvborna inte bara den ÅVC som ligger närmast utan många tycks även åka till Munkegårde. Detta gäller i hög utsträckning för boende i Marstrand och Ytterby.

En kommuns ÅVC-verksamhet är alltid en avvägning mellan service, kvalitet och ekonomi. Kungälv kommun har lagt stor tonvikt på närhet till ÅVC på bekostnad av sorteringsresultat och ekonomi. För att få en bättre balans mellan service, sorteringsresultat och ekonomi där större krav ställs på att uppnå bättre sorteringsresultat, krävs att ÅVC-verksamhet förändras.

Krav på utformning och placering:

Avfallsutrymmen bör utformas så att det anpassas till omgivande miljö och stämmer överens med andra byggnader vad gäller volym, form, färg etc. Avfallsutrymmet ska vara väl tilltaget för att kunna omfatta ovan angivna fraktioner, samt utformas utifrån enligt gällande avfallsföreskrifter och övriga anvisningar från kommunen.

- I detaljplaner bör placering av nya återvinningsstationer och liknade platser för insamling av avfall med producentansvar beaktas och främjas. I planprocessen för nya bostadsområde ska plats reserveras för återvinningsstationer och liknade platser om behov föreligger.
- Återvinningsstationer och liknade platser bör finnas vid dagligvarubutiker samt viktigare noder. I detaljplaner bör även platser för återbruk och återanvändningsföremål

beaktas och främjas efter behov från kommunen.

- Avfallshanteringen ska planeras så att framkomlighet garanteras för både hämtningsfordon och hämtningspersonal. Dessutom ska tillgängligheten för avfallslämnare fungera.

Riktlinjer renhållning

- Avfallshanteringen behöver beaktas i ett tidigt skede vid planeringen av nya bostadsområden etc.. Även befintliga områden behöver inventeras utifrån målet att erbjuda en lättillgänglig och säker avfallshandling samt att hämtning kan ske i enlighet med avfallsföreskrifterna
- Vid ny- och ombyggnation gäller generellt att varje fastighet själva ska stå för miljöhus eller liknade där källsortering kan äga rum
- För nybyggnation av småhus bör det planeras för insamling av förpackningsmaterial nära den egna fastigheten
- Möjlighet till källsortering bör finnas i nära anslutning till bostäder och verksamheter. Lägenheter och verksamheter ska förses med möjlighet till sortering motsvarande de fraktioner som finns tillgängligt för insamling



DELOMRÅDE A, B OCH C

Geoteknik och Geologi

Läs mer: PM geoteknik och bergteknik bilaga 1.2

Nuvarande förhållanden och förutsättningar

Inom planområdet finns i huvudsak områden bebyggda med en stor andel småhus, åker- och betesmark samt hårdgjorda ytor i anslutning till kommersiella fastigheter. Området karakteriseras av höjdparter i nordostlig till sydvästlig riktning. Mellan höjdparterna finns tre utmärkande dalgångar. Dalgången längst i nordväst (**delområde A**) är relativt smal och utgörs främst av Sparråsvägen samt befintlig bebyggelse. I norr finns även åkermark. Genom dalgången rinner ett vattendrag längs med Sparråsvägen. Vattendragets storlek varierar inom delområdet och är delvis kulverterat, ett vägdi-ke eller en bäck. Dalgången omges av berg i dagen och befintlig bebyggelse är till stor del förlagd på fastmarkspartier.

Dalgången i den centrala delen av Ytterby (**delområde B**) utgörs i huvudsak av åkermark som lutar svagt ner mot vattendraget Kyrkebäcken. Kyrkebäcken rinner i nordöstlig-sydvästlig riktning med sitt utlopp mot Nordre älv. Längst i väster och i anslutning till Nordre älv har Kyrkebäcken ett meandrande utseende. Inom dalgången ryms en stor del av Ytterbys centrum med tillhörande Station. Längst i söder sluttar dalgången ner mot vattendraget Nordre älv.

Dalgången längst i sydost (**delområde C**) utgörs främst av åkermark med ställvis bebyggelse. Nordre älv rinner genom dalgången i nordöstlig-sydvästlig riktning.

Längst i sydväst återfinns Ormobäcken som rinner i västlig-sydöstlig riktning. I söder och i anslutning till Nordre älv har vattendraget ett kraftigt meandrande utseende.

Längst i norr finns ett vattendrag längs Väg 168 Marstrandsvägen som rinner i nord-sydöstlig riktning. Topografin i området karakteriseras av enstaka höjdområden. Dessa sammanfaller med förekomster av berg i dagen. Flackare lösmarksområden förekommer mellan höjdparterna. Generellt ökar markytans nivå från Nordre älv i sydost, där markytans nivå är ca +0, mot norr där markytans nivå inom de två utpekade dalgångsavsnitten längst i nordväst (delområde A och B) varierar mellan ca +10 och +25. Inom höjdparterna varierar markytans nivå mellan ca +25 och +60.

Geologi

FÖPområdet domineras av berg (urberg) och lera (glacial finlera). Närmast älven och vid norra delen av Kyrkebäcken förekommer postglacial finlera och i de centrala delarna finns även postglacial sand.

Inom det aktuella området varierar jorddjupet mellan 0 till 50 m. Jorddjupet är störst i dalgångarna.

Avseende bergtekniska förhållanden dominerar området av en tonalitisk gnejs. Därtill finns en rödgrå paragnejs i söder och en granitintrusion i öster.

Stabilitetsbedömning

Dalgången i nordväst (**delområde A**)

Tidigare utförda stabilitetsanalyser visar att befintliga stabilitetsförhållanden till stor del är tillfredställande. Vid okulärbesiktningen observerades inga spår av pågående markrörelser. Vid exploatering som medför ökad belastning av markytan ska skredrisken utredas.

I samband med vidare utredningar ska geotekniska stabilitetsförhållanden utredas mer i detalj för utbyggda förhållanden och beroende på placering av t.ex. byggnader kan stabilitetsförbättrande åtgärder erfordras i anslutning till vattendrag längs Sparråsvägen och Väg 168 Marstrandsvägen.

Dalgången i centrala Ytterby (**delområde B**)

Tidigare utförda stabilitetsanalyser visar att stabiliteten ej är tillfredsställande inom delområde B för befintliga förhållanden i anslutning till Kyrkebäcken och Ormobäcken samt deras utlopp mot Nordre älv. Vid okulärbesiktningen observerades flertalet spår av pågående markrörelser, läkta skredärr, erosion och vattenansamlingar.

I samband med vidare utredningar ska geotekniska stabilitetsförhållanden utredas mer i detalj för både befintliga- och utbyggda förhållanden. Skred kan inträffa i området på grund av exploatering, men även som en följd av ett ökat vattenflöde i vattendragen och ökade

porvattentryck i marken, vilket kan ske som en följd av t.ex. skyfall.

Området längs **Nordre älv och Oromobäcken** utgörs av naturreservat och i FÖPen föreslås ingen ny exploatering för dessa områden. Oromobäcken meandrar genom landskapet, vilket visar att erosion pågår. I Oromobäcken leker havsöring, vilket påverkar möjligheterna att lägga ut erosionskydd. Vid ökade vattenflöden finns risk för ökad erosion, vilket kan leda till skred. Ett eventuellt skred kan få stor påverkan på befintliga anläggningar i området.

Längs **Kyrkebäcken** lutar markytan relativt svagt ner mot bäcken. Kyrkebäcken meandrar genom landskapet vilket visar att erosion pågår. Vid framtida exploatering bedöms stabilitetsförbättrande åtgärder samt erosionskydd erfordras. Vid en omgestaltning av Kyrkebäcken inom Ytterby östra centrum till ett mer slingrande lopp föreligger risk för ökad erosion. Även vid ökade vattenflöden finns risk för ökad erosion, vilket kan leda till skred. Ett eventuellt skred kan få stor påverkan på både befintliga anläggningar och föreslagna ny exploatering i området.

Av de i FÖPen föreslagna områden för exploatering är det främst inom **Centrala Ytterby** där de geotekniska förhållandena till stor del kommer att påverka och styra möjligheterna till framtida exploatering. Vid ombyggnad av plankorsningen vid Bohusbanan till en planskild korsning med bro eller tunnel bedöms stabilitetsförbättrande åtgärder erfordras. Inom delområde B finns inga ytor där exploatering ur en geoteknisk synvinkel inte rekommenderas. Vid exploatering i nära anslutning till vattendragen bedöms stabilitetsförbättrande åtgärder erfordras.

Dalgången i sydost (**delområde C**)

Tidigare utförda stabilitetsanalyser visar att stabiliteten ej är tillfredsställande inom delområde C för befintliga förhållanden till största delen i anslutning till Nordre älv. Stabilitetsförhållandena bekräftas även av okulärbesiktningen där flertalet spår av pågående markrörelser, tidigare läkta skred, erosion och vattenansamlingar observerats.

I samband med vidare utredningar ska de geotekniska stabilitetsförhållandena utredas mer i detalj för både befintliga- och utbyggda förhållanden. Skred kan inträffa i området på grund av exploatering, men även som en följd av ett ökat vattenflöde i vattendragen och ökade porvattentryck i marken, vilket kan ske som en följd av t.ex. skyfall.

Området längs **Nordre älv** utgörs av naturreservat och i FÖPen föreslås ingen ny exploatering för detta område. Vid ökade vattenflöden finns risk för ökad erosion, vilket kan leda till skred. Ett eventuellt skred vid Nordre älv kan få stor påverkan på befintliga anläggningar i området, men bedöms inte påverka Ytterby tätort.

Bergteknik

I de områden som pekades ut i skrivbordsstudien som problematiska med avseende på ras och blockutfall har fältbesök utförts. Inom de föreslagna exploateringsområdena bedöms inte föreligga någon förhöjd risk för blockutfall och ras.

Dock förekommer inom de områden som föreslås för exploatering, lokalt slänter med en geometri och sprickmönster som kan bidra till att block faller ut, särskilt i samband med markvibrationer eller ändringar i släntgeometrier. Detta gäller även exploatering generellt i områden med berg i dagen alternativt begränsat



JORDARTSKARTA SGU BERG REDOVISAS I RÖTT OCH LERA I DEN DOMINERANDE GULA.

jordtäcke där t.ex. eventuella sprängningsarbeten kan innebära förändrade förutsättningar. Nya utvärderingar ska då utföras av bergsakkunnig.

Sättningsbedömning

Leran inom FÖPområdet är huvudsakligen normal- till svagt överkonsoliderad enligt tidigare utförda undersökningar. Detta innebär att det förekommer risk för sättningar vid byggnation och uppfyllnader som uppförs inom områden där jordlagerföljden utgörs av lera. Risken för differenssättningar vid varierande jorddjup ska beaktas vid projektering av byggnader och anläggningar. Sättningsproblematiken bör hanteras i vidare skeden men bedöms inte påverka möjligheterna till framtida exploatering. Pågrundläggning bedöms erfordras inom områden med lera.

Skredriskbedömning

Inom FÖP-området, där markytan ej är plan och jordlagerföljden utgörs av lera, föreligger skredrisk. **Störst skredrisk bedöms finnas i anslutning till befintliga vattendrag. Kvikklara förekommer inom området och kan vid ett eventuellt skred leda till stor omgivningspåverkan.** De geotekniska förhållandena så som jordlagerföljd, förekommande kvikklara, spår av tidigare jordskred och närbelägna färska skred gör att **geotekniska fält-, laboratorie- och utredningsarbeten ska föregå all framtida exploatering och detaljplaneläggande av området.**

Stabilitetsförbättrande åtgärder i vattendrag ska hanteras tillståndsmässigt samt projekteras och utföras så att naturvärden inte går förlorade. Om Kyrkebäcken ska ges en mer meandrande karaktär ska den då bildade erosionssituationen beaktas och utredas geotekniskt. Vid höjning av befintliga markytor i samband med klimat- och översvämningssäkrande åtgärder ska områdets nya lastsituation och geometri utredas för att säkerställa erforderlig stabilitet. Dagvattendammar och andra anläggningar som potentiellt utförs under grundvattenytan ska föregås av hydrogeologiska utredningar.

Klimatförändring

Framtida klimatförändringar medför ökad sannolikhet för översvämningar i anslutning till större och mindre vattendrag. Konsekvenser av översvämningar och större vattenflöden omfattar bland annat ökad erosion vilken i sin tur påverkar stabilitetsförhållandena inom lösmarksområden. Kraftigare och/eller mer ihållande regn (och snö) och tidvis effektiv grundvattenbildning kan bidra

till sämre stabilitet genom förhöjda portryck.

Hantering av framtida översvämningar kan också medföra behov av höjning av befintlig markyta. Detta innebär en tillkommande belastning som i tur kan erfordra stabilitetsförbättrande åtgärder.

Torka orsakar förutom problem för vattenförsörjningen en minskad mothållande kraft i vattendrag. Vatten i älv- och bäckfåror bidrar med en mothållande last som i princip motsvarar en tryckbank (geoteknisk stabilitetsförbättrande åtgärd).

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

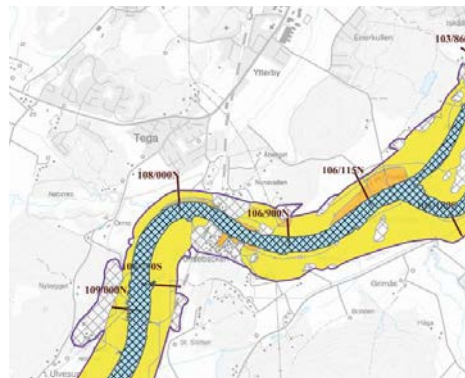
Inom FÖPen finns det inga ytor där exploatering ur en geoteknisk synvinkel inte rekommenderas, dock kommer troligtvis exploatering i nära anslutning till vattendragen medföra stabilitetsförbättrande åtgärder. I FÖPområdet föreslås inte exploatering på låglänt terräng eller nära vattenstråk då en övergripande syn på dagvattenhantering och behov av grönstruktur har varit viktiga utgångspunkter i förslaget.

Skredriskartering Göta älv och Nordre älv

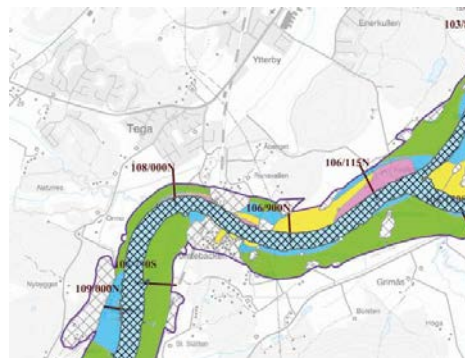
Statens Geotekniska Institut (SGI) har gjort en skredriskartering för Göta älvdalen där Nordre älv innefattas. Skredrisken definieras som en kombination av sannolikhet för skred och konsekvenser av skred. Skredrisken klassas sedan i tre nivåer: låg, medelhög samt hög skredrisk.

Det område vid Nordre älv som berör FÖPYtterby har skredrisknivåer som varierar mellan låga och medelhöga men är till allra största delen betecknad som område med låg risk.

Område med låg skredrisk betyder att för befintliga byggnader och anläggningar krävs ingen särskild utredning, för nyexploatering krävs stabilitetsutredning.



SKREDRISKKARTA GÖTA ÄLVDALS UTREDNINGEN, GULT = LÅG RISK
ORANGE = MEDEL RUTSKRAFFERING = FAST MARK



SANNOLIKHETSKARTERING GÖTA ÄLVDALSUTREDNINGEN GRÖNT S1, BLÅ S2, GULT S3 RUTSKRAFFERING BETECKNAR BERG/FASTMARK. SKALA SANNOLIKHETSKARTERINGEN GÅR FRÅN S1 FÖRSUMBAR TILL S5 PÅTAGLIG.



Ljusgult område- Vattendrag möjliga stabilitetsproblem

Gult område- Förhöjd sannolikhet för jordskred

Röd streckprickad linje- Tolkade skredärr, främst i lera

Röda områden- Utökad bergtekniskt och geologiskt undersökningsbehov (möjlig potential för ras och blockutfall).

Blå områden- Förhöjd uranhalt i förekommande berg (möjlig radonrisk - utökad undersökningsbehov)

Riktlinjer geoteknik

- I samband med detaljplanläggning ska de geotekniska säkerhetsfrågorna (ras, skred, erosion och slamströmmar) utredas och klarläggas. Detta får inte senareläggas till bygglov/byggnande. Krävs åtgärder eller restriktioner för att säkerställa området ska detta tydligt framgå och redovisas i planhandlingarna
- Om det finns byggrätter i gällande detaljplaner som visar sig ha otillfredställande stabilitet för nyexploatering bör gällande detaljplan upphävas och ersättas med ny
- I samband med bygglov utanför detaljplanlagt område ska de geotekniska förhållandena klarläggas. Här ska den sökanden själv göra ev. utredningar för att visa att marken är lämplig att bebygga
- Kommande utredningar eller ställningstagande avseende geoteknik ska utgå från de slutsatser som gjorts i PM Geoteknik samt FÖPen

Miljö- och riskfaktorer

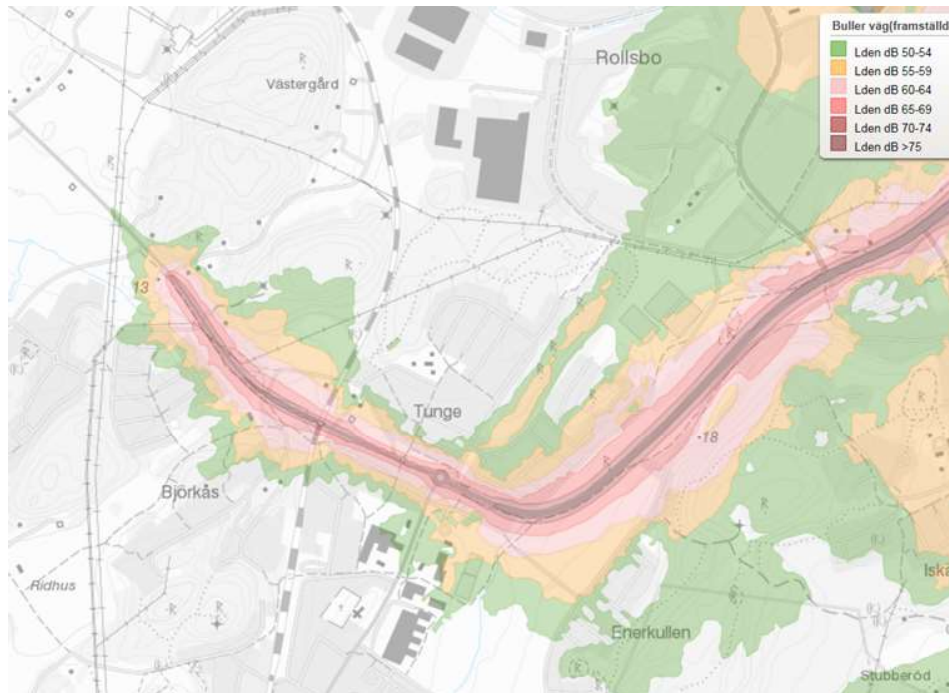
Trafikbuller

I förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser.

Den huvudsakliga utsläppskällan för buller och luftföroreningar inom FÖPområdet är främst vägtrafiken på Marstrandsvägen och Torsbyvägen men också Bohusbanan bidrar till bulleremissioner.

Maximala ljudnivåer beräknas överskrida 70 dBA ytterligare längre in i orten längs Bohusbanan. Förutsättningar för bebyggelseutveckling i de bullerutsatta områdena är starkt beroende av bebyggelsens utformning. Vid framtagande av FÖPen har ingen övergripande Trafikbullerutredning gjorts. Som underlag har använts trafikbullerutredningar som utförts i samband med tidigare planarbeten i Ytterby samt Trafikverkets underlag för väg 168 utifrån 2011-års trafikmängder. Kommunen inväntar Trafikverkets uppdaterade bullerkartläggning.

Eftersom trafikbullerförordningen (2015:216) har justerats ett par gånger sedan introduktionen 2015 har acceptabla nivåer för trafikbuller intill bostadsfasader kommit att skilja sig från råden kring acceptabla bullernivåer ur ett folkhälsoperspektiv. Det är idag skillnad på lagstadgad nivå för trafikbullret vid bostadsbyggnader och vid vilken nivå negativa hälsoeffekter kan konstateras. Detta innebär att de ursprungliga riktvärdena för trafikbuller som stadgas i Infrastrukturiinriktningen för framtida transporter (prop 1996/97:53), utgör den långsiktiga målsättningen i planeringen för nya bostäder inom FÖPområdet. Riktvärdena skall vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och



ÖVERSIKTLIG BULLERKARTLÄGGNING, TRAFIKVERKET.

särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

Enligt FÖPens markanvändningskarta föreslås ny bostadsbebyggelse längs med väg 168 och längs med Bohusbanan både genom förtätning i den centrala urbana zonen runt stationen men även nya bostadskvarter. Som en del i det attraktiva stationssamhället är FÖPens am-

bition avseende trafikbuller att ny bebyggelse ska uppnå en så bra ljudmiljö som möjligt d.v.s. undvika förekomst av olägenhet som medför risk för människors hälsa. Genom att i ett tidigt skede utreda bullersituationen ur ett helhetsperspektiv så blir det en viktig parameter vid utformning av ett bostadsområde. Att tidigt beakta bullret ger förutsättningar för att skapa välgestaltade och attraktiva boendemiljöer på ett okomplicerat och yteffektivt sätt.

Riktlinjer trafikbuller

Bullersituationen ska utredas tidigt i planarbetet utifrån det skede som planeringen befinner sig i, så att trafikbullerutredningen blir ett viktigt underlag vid utformning av ett bostadsområde eller en skola

Riktlinjer vibrationer

Vid planläggning intill Bohusbanan behöver riskanalys för markvibrationer göras samt geotekniska utredningar för val av grundläggning

Riktlinjer förorenad mark

I samband med planläggning ska markundersökningar utföras, inom utpekat område längs med Bohusbana samt övriga platser enligt Länsstyrelsens karta

Riktlinjer utredningar risker

I samband med beräkningar för risker, buller och vibrationer bör kommunen ta höjd för förekomsten av genomgående trafik på södra Bohusbanan

Vibrationer

Vibrationer från trafik på järnväg och väg kan ge upphov till störningar och obehag för de som bor eller uppehåller sig nära spåret eller vägen.

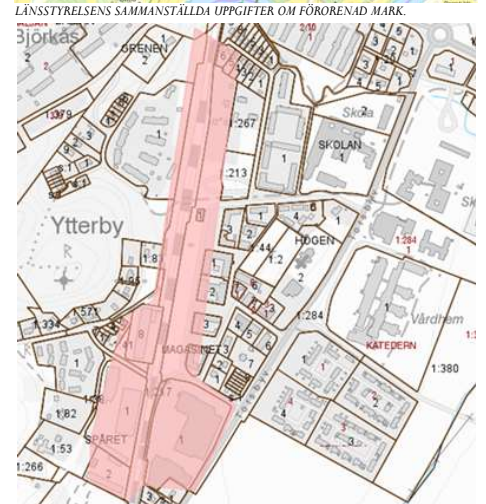
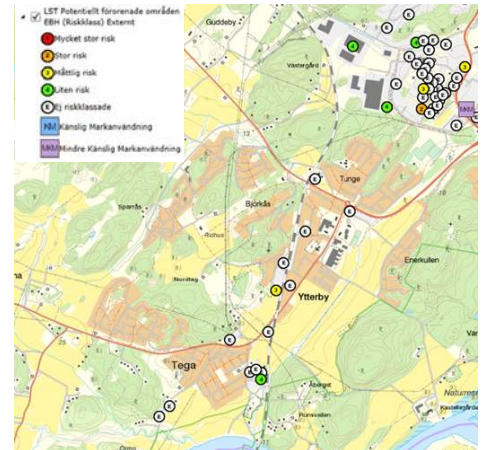
Vibrationerna blir störst när tunga godståg passerar i hög hastighet över finkorniga jordarter som t.ex. lera. Normalt orsakar vibrationer inte skador på byggnader, men människor kan uppleva obehag och få störd sömnsamt eventuellt andra hälsoproblem på lång sikt.

Mätning av vibrationer görs enligt svensk standard SS 460 48 61: "Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader". Svensk standard anger att mycket få människor upplever vibrationer under skiktet "måttlig störning" som störande. Måttlig störning innebär vägd hastighet 0,4-1,0 mm/s RMS. Ett högre värde än 1,0 bedöms som "sannolik störning". För att undvika störning för boende i riskområden är val av grundläggning och husstomme avgörande.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPen pekar ut förtätning i den urbana centrala zonen runt stationen och Bohusbanan som en avgörande del att möjliggöra ett hållbart attraktivt stationssamhälle. Det innebär att frågan om eventuella vibrationer behöver hanteras. Detta innebär att riskanalyser för markvibrationer kan behöva göras vid kommande planläggning, för att säkerställa vilken typ av grundläggning eller val av byggnadsstommar som krävs. Tunga byggnadsstommar (betong) är mindre benägna att vibrera än lätta (trä). Pålning, gärna till fast berg förbättrar situationen.

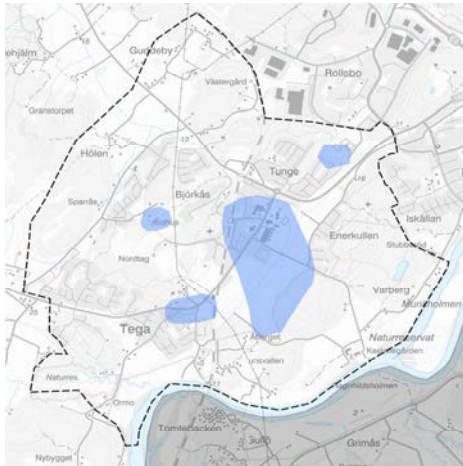
Åtgärder kan även krävas av själva järnvägen. Spårets



OMRÅDE I CENTRALA YTTERBY ATT ÄGNA SÄRSKILD UPPMÄRKSAMHET VID EXPLOATERING AV FÖRORENAD MARK.
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR YTTERBY - ANTAGANDEHANDLING | 110



INOM MARKERAT OMRÅDE FÖRMODAS LUFTKVALITETEN PÅVERKAS STARKT AV VÄGTRAFIKEN.



BLÅA OMRÅDEN ÄR OMRÅDEN MED FÖRHÖJD URANHALT I FÖREKOMMANDE BERG, DÄR DET ÄR MÖJLIG RADONRISK OCH DET FINNS ETT UTÖKAT UNDERSÖKNINGS-BEHÖV

standard och grundläggning spelar roll för vibrationerna. En jämn bana minskar risken för vibrationer. Vibrationsdämpande åtgärder kan utföras genom olika typer av vibrationsisolering av spåren.

Förorenad mark

Inom FÖPområdet har det funnits verksamheter som kan ha gett upphov till potentiella föroreningar. Bland de kända områdena med föroreningar kan särskilt lyftas fram stråket längs med Bohusbanan. Här har genomförts vissa saneringsåtgärder i samband med att pendelparkeringen iordningställdes. Ytterligare föroreningar i anslutning till spårområdet kan antas finnas. Kommunens handlingsplan för hantering av förorenade områden uppdateras under 2019.

Det kan nämnas att ABC-fabriken var lokaliserad till vad som idag är City Gross affärsområde.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm ska omfatta ett visst geografiskt område, vilket kan vara exempelvis hela landet, en kommun, ett mindre geografiskt område eller ett särskilt objekt. Miljökvalitetsnormerna för luft gäller generellt för luften utomhus i hela landet med vissa undantag bland annat för områden där människor normalt inte vistas.

Nordre älvs kemiska status är klassad som "uppnår ej god" på grund av kvicksilver samt PBDE och dess ekologiska status klassad som "måttlig" på grund av reglering av flöden i älven som påverkar växt- och djurliv.

Enligt vattendirektivet gäller att en plan inte får medföra att en recipients status försämras eller att den

försämrats att MKN uppnås, det så kallade icke-försämringskravet (Vattenmyndigheterna, 2018). Detta kan exempelvis avgöras utifrån ökade föroreningshalter i dagvattnet på grund av en exploatering, försämrande av framkomlighet i vattendrag eller ökade flöden till vattendrag med negativ påverkan på dess status.

För förtätning av redan exploaterade områden (med få eller inga reningsåtgärder) kan relativt enkla medel innebära en förbättring av vattenkvaliteten. Detta kan exempelvis vara att anlägga skelettjordar, trädplanteringar eller andra grönytor dit dagvatten kan avledas för rening innan avledning till befintligt ledningsnät.

I FÖPområdet anges den gröna strukturen på mark- och vattenanvändningskartan samt mer i detalj i Grönstrukturplanen. Att öka andelen grönytor i befintligt exploaterade områden samt att lyfta fram grönytor samt fördröjning tidigt i kommande planering och exploatering är en viktig del i att nå FÖPens mål.

Inom FÖPområdet föreslås endast ett nytt mindre verksamhetsområde för industri alternativt handel i norr mot Rollsbo.

Luftkvaliteten inom FÖPområdet är lika skiftande som ortskaraktären i sig. I centrala Ytterby har vägtrafiken från väg 168 och Torsbyvägen en direkt påverkan på luften i närområdet medan ytterområdena sannolikt påverkas mer av alla de utsläppskällor som gemensamt bidrar till rådande bakgrundshalter. Det finns dessvärre knapphändigt med luftanalyser för att säkert kunna lokalisera och kvantifiera problemen i centrala Ytterby. Det som kan förväntas försämrade luftkvaliteten ytterligare inom området i samband med förtätning är ökande trafik på befintliga vägar men också ett mer slutet gatuumråde som påverkar luftväxlingen. Lokalt förbättrande aspekter rör minskande fordonstrafik på befintliga vägar genom utbyggnad av nya vägar och det faktum att

Riktlinjer miljö kvalitetsnormer vatten

I samband med framtagande av VAD-utredningar kopplat till planläggning ska MKN för vatten utredas

Riktlinjer strålning

- I samband med geoteknisk utredning bör radon utredas
- För att möjliggöra exploatering centralt väster om Bohusbanan behöver kraftledning delvis markförläggas

Riktlinjer farligt gods

Vid kommande planläggning inom det aktuella avståndet från Bohusbanan ska en riskbedömning göras. Eventuellt kan en övergripande riskbedömning göras för Bohusbanan

Riktlinjer miljö kvalitetsnormer luft

Vid planläggning av bostäder, skolor eller förskolor vid Marstrandsväden eller norra Torsbyvägen ska luftkvaliteten utredas samt placering av byggnader studeras

fordonstrafiken på sikt kan förväntas ge mindre utsläpp med övergång till nya drivmedel.

Luftkvalitet och trafikbuller

För såväl luftkvalitet som buller finns indicier som talar för påståendet att luft- och ljudmiljö i Ytterby och intill väg 168 i synnerhet, är dålig i förhållande till miljö kvalitetsnormer och trafikbullerförordningen. Det uppfattas också en viss oro för både buller och luftföroreningar från de boende i centrala Ytterby. Något uppdaterat underlag finns i dagsläget inte avseende luftkvalitet i Ytterby då inga djupare analyser gjorts inom FÖPområdet. Luftövervakningen i kommunen ombesörjs av luftvårdsförbundet i Göteborgsregionen som regelbundet utför övergripande utredningar. Centrala Ytterby behöver uppmärksammas i kommande utredningar av kvävedioxid och partiklar. I samband med planläggning av bostäder, förskolor eller skolor längs med Marstrandsvägen eller norra delen av Torsbyvägen ska det aktuella projektet beakta hur det påverkar luftkvaliteten genom relevanta undersökningar.

Radon

Läs mer: PM geoteknik och bergteknik bilaga 12

Radon från marken är den vanligaste källan till radon i byggnader. Det finns alltid tillräckligt med radon i marken för att gällande gräns- och riktvärden för radon ska kunna överskridas i en byggnad, om konstruktionen är otät mot marken. Detta gäller även i så kallade lågriskområden. För att bedöma hur stor radoninträngning i en byggnad kan bli krävs därför utredning med mätningar på aktuell plats. Byggherren har alltid möjlighet att utgå från att projektera en radonsäker husgrund för att på så

vis undvika eventuella krav på radonriskutredning.

Den enda kända hälsoeffekten kopplat till radon är lungcancer och risken ökar dramatiskt i kombination med rökning. Risknivån avgörs av omfattningen av den samlade stråldosen. Det är alltså radonhalten i den inomhusmiljö som människor använder mest som har störst betydelse för hälsan.

För att begränsa hälsoriskerna med radon är det viktigt att känna till markförhållandena och markens innehåll av radongas liksom egenskaperna hos det täktmaterial som används till byggnader eller som fyllnadsmassor. Kungälv kommun har idag ingen detaljerad radonriskkarta och det finns endast knapphändig information om FÖP-området. Områdena Komarken och Ulvesund har efter undersökningar identifierats som så kallade lågriskområden.

Kungälv kommunns sydöstra delar och längst upp i norr är områden med risk för höga radonhalter baserat på berggrundens innehåll av uran. Länsstyrelsens undersökning beträffande radon i grundvattnet visar inte på något område med risk i Kungälv kommun. Området i sydöstra delen av kommunen där risk för radon finns har till största delen allmän vattenförsörjning, vilket minskar problemet. Det är dock svårt att dra slutsatser beträffande risker för radon i grundvatten utan att utföra plats specifika prover och detta saknas för flera områden i Kungälv kommun. Radon i brunnar kan minskas genom kraftig luftning i radonavskiljare eller med andra metoder. För att undvika höjningar av radonhalten inomhus måste avgående gas ledas bort från bostaden.

Annat strålning

Transformatorstationer och kraftledningar avger elektromagnetisk strålning som man behöver ta hänsyn till

i bostadsplaneringen. FÖPområdet genomkorsas av ett antal kraftlinjer varav ett par av dem är så pass stora att skyddsavstånd till bostäder blir nödvändigt. Det finns också åtgärder att vidta som t.ex. markförläggning eller eventuellt flyttning av faser inom kraftlinjen. Även Bohusbanans kraftledning behöver beaktas, strålningen från denna är inte möjlig att åtgärda lika enkelt som andra linjer. Riktvärdet för elektromagnetisk strålning som Kungälv energi och miljöenheten förhåller sig till är 0,2 µT. Forskningen kring risker med elektromagnetisk strålning vilar inte till fullo på fast grund men riktvärdet säkerställer en hälsosam miljö.

Antenner för mobiltelefoni kräver idag inga skyddsavstånd men en hälsoskyddsbedömning i det enskilda fallet är ändå ofta önskvärd. Det förekommer fall med klagomål på mobiltelemaster som med sin blotta närhet till människors bostäder skapar oro. Eftersom inga kända hälsorisker kan relateras till antennerna är det svårt att i efterhand motivera en flytt av dessa till alternativa platser.



FARLIGT GODS ZON PÅ 150 M FRÅN BOHUSBANAN DÄR RISKBEDÖMNING SKA GÖRAS VID EXPLOATERING

Farligt gods

Södra Bohusbanan och E6 är transportleder för farligt gods inom Kungälv kommun. Detta ställer särskilda krav på avstånd och utformning av ny bebyggelse längs med dessa stråk.

Inom FÖPområdet är det exploatering längs med Bohusbanan som är aktuell. I enlighet med ÖP2010 ska Länsstyrelsens riskpolicy beaktas som anger att en riskbedömning ska göras vid exploatering inom 150 meter från farligt godsled.

Vid väg 168 kan risk för farligt gods förekomma och behöver hanteras vid planläggning.

Då FÖPens strategi är att förtäta centralt vid Bohusbanan inom den urbana zonen och att utnyttja marken effektivt blir frågan om hur nära Bohusbanan det går att exploatera viktig. Närmast Bohusbanan bör verksamheter med låg persontäthet placeras och handel och centrumverksamheter längre bort. Bostadsbebyggelsen kan t.ex. utformas som stängda kvarter. Närmast järnvägen kan parkeringshus placeras som skydd. Ett Säkerhetsområde för järnväg anges till 40 meter för bostäder, skola och förskola. Inom 30 m från Bohusbanan bör annars all bebyggelse undviskas. Hur omfattande skyddsåtgärder som krävs beror på exploateringsgraden och ska utredas i detaljplanarbetet.

Jordbruk

Ett antal jordbruk bedrivs i området som ju har både tätorts- och landsbygdskaraktär. Över lag kan dessa verksamheter uppfattas som störande fenomen och ge upphov till konflikter när tätorten växer och kryper närmare. Generella problem rör sig om dålig lukt från gödsel och djurhållning, allergiaspekter och buller

med mera. De flesta jordbruksrelaterade verksamheter omfattas av någon form av skyddsavstånd till annan bebyggelse.

Hästhållning

Kongahälla ridsällskap har sin verksamhet inkluderande gård, hags- och ängsmark och ridstigar inom FÖPområdet. En utgångspunkt i planläggning för FÖPen är att befintlig ridskola centralt i Ytterby kommer att flytta. Detta innebär att central kommunal mark kan exploateras samt att konflikten mellan hästhållning och bostadsbebyggelse elimineras.

Verksamhetsområden

Inom FÖPområdet föreslås nytt verksamhetsområde endast i gränsen mot Rollso i nordost. Exploatering av bostäder intill befintlig eller nytt verksamhetsområde kan försvåra framtida expanderings av industrin samt att klagomål på buller och lukt med mera kan uppstå. Verksamheter som föreslås inom centrumbebyggelsen är av karaktären icke störande.

Klimatanpassning

Vid planläggning och bygglovsärenden ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med

Riktlinjer jordbruksmark

Vid planläggning intill jordbruksmark ska en väl tilltagen buffertzonen finnas mellan bostadsbebyggelse och jordbruksmark

hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning, skred och erosion. PBL ger kommunen möjlighet att reglera skyddsåtgärder för att motverka dessa risker.

I samband med framtagande av FÖPen har en Grönstrukturplan gjorts för FÖPområdet.

I den här grönstruktur övergripande studerats samt hur dagvattenfrågan kan hanteras. Områden där dagvattenfördröjning behöver ske har pekats ut. Synergieffekter som kan uppnås vid anläggning av grönytor är att kunna hantera höga flöden på markytan i samband med skyfall. Bebyggelsen inom FÖPområdet har lokaliserats till mark som bedömts lämplig ur ett övergripande perspektiv avseende klimatanpassning.

Inom FÖPområdet finns ett flertal områden med risk för stående vatten vid skyfall, mestadels i området kring Ytterbybäcken men även nordväst om Östra porten. Några av dessa områden reserveras för dagvattenhantering i form av exempelvis översvämningssytor samt en våt damm. Detta kan även ha positiv effekt på områden nedströms.

Samhällsviktig verksamhet inom de centrala delarna av Ytterby inkluderar flera skolor och två äldreboenden. Skyfallskarteringen (se bilaga 2) visar på viss vattenansamling vid dessa verksamheter men endast äldreboendet Attendo Stationsgatan och Ytterbyskolan uppvisar risk för större översvämning där det bedöms vara markant risk för svårigheter vid eventuell evakuering och där skador kan uppkomma på byggnaden.

Dessa verksamheter delvis bör skyddas mot skador som påverkar driften av verksamheterna. Vidare bedöms särskilt utsatta individer nyttja verksamheterna varför krisberedskap bör finnas i händelse av översvämning för att skydda dessa individer.

Skyfallskarteringen har gjorts utefter dagens förutsätt-

ningar efter exploatering med nya höjdsättningar och mer andel hårdgjorda ytor ändras förutsättningarna. Detta innebär att nya skyfallskarteringar behöver göras.

Ett varmare klimat kan innebära nya sätt att använda stadsmiljön med nya krav på gröna lösningar, behov av skugga under varma perioder hantering av regn under andra. FÖPen pekar ut grönytor och parker i stadsmiljön i Grönstrukturplanen.

Riktlinjer klimatanpassning

I samband med planläggning av grönytor ska möjligheten till hantering av skyfallsflöden beaktas i enlighet med dagvattenplanen

KOMMUNAL SERVICE

Grundskolor/förskolor

Befintliga förhållanden och förutsättningar

I Ytterby finns följande skolor idag (2019).

Ytterbyskolan (åk 7-9) har ca 500 elever med ett upptagningsområde som omfattar Ytterby, Kärna, Hålda och Marstrand. Skolan har ett stort renoveringsbehov.

Kastellegårdsskolan (åk f-6) har ca 525 elever.

Sparråsskolan (åk f-6) har en kapacitet för 380 barn och ett allaktivitetshus med fullstor idrottshall samt utrymme för 4 st förskoleklasser.

I Ytterby finns idag ingen fristående skola.



I Ytterby finns 1 nuläget 5 st kommunala förskolor och 2 st privata.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen Skolor

En fördubblingen av antalet invånare i FÖPområdet innebär på sikt krav på ombyggnad/nybyggnad av skollokaler.

Fördubblingen av antalet invånare fram till 2050 bedöms generera ett kapacitetsbehov motsvarande en ny skola i Ytterby. FÖPen föreslår ingen ny lokalisering

för skola utan i enlighet med FÖPens inriktning föreslås effektivare markanvändning och högre exploateringsgrad, dock utan att sänka krav på omfattning av friytor.

I första hand kan förtätning/ombyggnad av Ytterbyskolan /Kastellegårdsskolan prövas genom påbyggnad från 2 till 4 våningar. Skolorna ska klara krav på att vara energieffektiva, moderna verksamheter, samtidigt ska tillräckliga friytor finnas. För Kastellegårdsskolan föreslås enligt kommunens lokalbehovsanlys (2018), ombyggnad 2024. Viktiga begränsningar för skolor är inte bara antalet lokaler utifrån undervisning utan även skolmatsal, idrottshall och textil/träslöjd.

Skolorna fyller även en viktig funktion avseende helg- och kvällsaktiviteter och samverkan med kulturskolan, idrott, och föreningsaktiviteter.

Den nybyggda Sparråsskolan inrymmer en förskola men dess lokaler kan på sikt bytas mot skola, när ny förskola byggs. På sikt kan skolor komma att utformas på nya sätt enligt framtida behov och krav.

Förskolor

Kommande exploatering inom FÖPområdet innebär att nya förskolor behöver byggas kopplat till nya större bostadsområden. Förskolor kan med fördel placeras nära skolor för visst samutnyttjande av bl.a. lokaler. Förskolor ska placeras så att de underlättar det dagliga livet för föräldrar med hämtning och lämning kopplat till stationssamhället, där gång och cykel samt kollektivtrafik är de huvudsakliga transportsätten. Förskolorna ska vara yteffektiva för moderna verksamheter med höga krav på energieffektivitet, men även med bra friytor för barnen.

Ytterby behöver bli långsiktigt självförsörjande avseende förskolor för att minska belastning på huvudorten.

Bibliotek

Förutom Mimers hus i centrala Kungälv, finns det fyra filialbibliotek i Kungälv kommun. Dessa finns i Diseröd, Kärna, Marstrand och Ytterby som även är skolbibliotek för orten.

Kungälv kommun arbetar med att utveckla biblioteken till att bli så kallade meröppna bibliotek. Detta innebär att användare som ansluter sig till tjänsten får tillgång till biblioteket under tider då det inte normalt är bemannat.

För att nå målen i FÖPYtterby är biblioteket en viktig del i ett attraktivt stationssamhälle. Biblioteket är en viktig mätpunkt och mötesplats som bör placeras vid ett torg eller en park.

Kultur

Inom kulturverksamheten samordnas kulturskola och allmän kulturverksamhet.

Kulturskolans uppdrag är att erbjuda barn och ungdomar undervisning i instrument, ensemble, sång, dans, teater och kör. Kulturskolan har även ett uppdrag att synas och höras i kommunens alla delar. Verksamhetens utvecklingsarbete fokuserar på samarbete med andra kulturverksamheter, skola och föreningsliv samt en utveckling av kursutbudet. Målsättningen är att nå ut till alla barn i kommunen och att kunna möta alla barn utifrån deras behov och förutsättningar.

Allmänskultur är programverksamhet som konserter, bio, föreläsningar, teaterföreställningar, konstutställningar, skapande aktiviteter, offentlig konst och kulturarvsfrågor. Verksamheten har ett särskilt fokus på barn och unga samt arbetar nära bibliotek och kulturskola. Flera projekt inom kommunen, och i samarbete med

externa parter, samordnas och projektleds genom allmänkulturen.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

Kulturen är en del viktig del av ett attraktivt boende samt att uppnå målen om social hållbarhet. FÖPen ger genom utveckling av de allmänna platserna samt genom att styra mot en blandning av bostäder och verksamheter/lokaler förutsättningar för att kulturen ska kunna utvecklas.

Bostäder för alla Äldreomsorgen

I Ytterby ligger Ytterbyhemmet med äldreomsorg. I Kungälv finns ett behov av fler vård- och omsorgslägenheter. För Ytterbyhemmet sker en utbyggnad med 12 lägenheter. Detta ligger i inom 500m från stationen och det finns möjlighet till fler våningar i detta läge.

Ordinärt boende, bostäder med god tillgänglighet och Trygghetsbostäder

Ordinärt boende avser alla bostäder som inte omfattas av särlagstiftning. Många äldre bor i ett bostadsbestånd

där den fysiska miljön är mindre bra för kvarboende vid beroende av stöd eller vård och omsorgsinsatser. Tillgängligheten i äldre bostadsområden är generellt sett sämre än i nybyggda områden. Förutsättningarna för hemtjänst och sjukvård i hemmet kan vara komplicerade men även obefintliga. Bostadsanpassningar är i vissa fall nödvändiga.

Närhet till affärer, kommunal service, vårdcentral och kulturutbud är betydelsefull. Träffpunkter och dagverksamheter är viktiga komplement till anhörigstöd och hemtjänst för att kunna möjliggöra och förlänga kvarboendet i det egna hemmet eller i bostäder anpassade för äldres behov.

Riktlinjer kommunal service

- Skolor och förskolor ska placeras samt utformas så att barn och ungdomar ska ha tillgång till trygga och hälsosamma skolmiljöer. Förskolor och skolor ska kunna nås via trygga gång- och cykelvägar
- Vid planering av bostadsområden ska behov och möjlighet att bygga förskola studeras
- Förskolor ska placeras så att de underlättar det dagliga livet för föräldrar, med hämtning och lämning kopplat till stationssamhället där gång och cykel samt kollektivtrafik är de huvudsakliga transportsätten
- Förskolorna ska vara yteffektiva för moderna verksamheter med höga krav på energieffektivitet, men även med bra friytor för barnen

- I nya bostadsområden ska det finnas bostäder för alla. Med detta menas hyresrätter och bostadsrätter men också behovet av bostäder för unga, bostäder med bra tillgänglighet för äldre samt bostäder enligt LSS
- Leveransår behöver koordineras väl med aktuella behovsår för att undvika brist eller överskott av skolplatser vilka båda medför onödiga ytterligare kostnader. Detaljplan behöver upprättas i god tid innan för att möjliggöra byggstart i rätt tid

Riktlinjer idrott och kultur

- I samband med byggnation och utbyggnad av skolor ska möjligheten att använda lokalerna till föreningsverksamhet prövas, så att de ska kunna användas av allmänheten, kvällar och helger
- Möjligheten att placera kulturverksamheter centrala bottenvåningar ska studeras, exempelvis bibliotek
- Idrottshallar ska dimensioneras efter både skolans och föreningslivets behov
- Gym bör placeras nära kollektivtrafik då de används en stor del av dygnet och bör vara tillgängliga för människor med varierande förutsättningar
- Trygghetsperspektivet är viktigt att beakta till och från aktiviteter och på motionsrundor.

Det är av vikt att nya lägenheter med god tillgänglighet, nära servicecentra och kollektivtrafik, byggs kontinuerligt i alla Kungälvsserviceorter/kommundelar. Det möjliggör kvarboende för de äldre i sin kommun och kan ge en generationsväxling då de äldre säljer sina hus för att köpa/hyra en lägenhet.

Ungdomslägenheter

Det finns ett stort behov av små bostäder för ungdomar, bostäderna kan ligga i vanliga bostadshus.

Kommunen disponerar 9 st. ungdomslägenheter totalt i kommunen, det är mindre lägenheter om 1 r o k, vissa med dusch i källaren. De ungdomar som bor i dessa lägenheter får stöd från utförarenheten efter beslut.

LSSboende - Lagen om stödoch service till vissa funktionshindrade

Här finns enheter som utför beviljade insatser bostäder med särskild service, personlig assistans, ledsagning, korttidsvistelse och korttidsstillsyn.

Beskrivning av olika boendeformer

Det finns tre former av boende med särskild service för personer med intellektuella eller psykiska funktionsnedsättningar.

- Gruppboende
- Serviceboende
- Särskild anpassad bostad enl. LSS.

Behovet av gruppboende enl. LSS för intellektuellt funktionsnedsatta har under flera år varit större än tillgången. Kommunen har ett fortlöpande behov att få fram bostäder för personer som behöver särskilt stöd. Kön till sådana bostäder är idag relativt lång i förhållan-

de till de planerade leveranserna av nya bostäder.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPen pekar inte ut särskilda platser för bostäder för alla och det som ryms inom det begreppet, utan dessa förväntas planeras för inom de områden som FÖPen pekar ut för bostäder.

Föreningsliv

Fritid Kungälvss primära uppdrag är att på olika sätt och inom olika områden främst svara för och stödja fritidsverksamhet i olika former för barn och ungdomar 7-20 år.

Föreningslivet i kommunen står, med sitt breda och varierade utbud av aktiviteter, för den största insatsen när det gäller all fritidsverksamhet för barn och unga i kommunen. Fritid Kungälvss viktigaste och huvudsakliga uppgift blir därför att på olika sätt och i olika sammanhang underlätta och stödja kommunens föreningsliv. Stödet från Kungälvss Kommun visar sig bland annat genom olika typer av bidrag men även genom att kommunen upplåter olika fritidsanläggningar för sport-, rekreations- och mötesverksamhet till subventionerade priser. Här kan bland annat nämnas konstgräs och naturgräsplaner för fotboll, idrottshallar för inomhusidrotter som ex. handboll, innebandy, gymnastik, volleyboll och Friidrott. För is-idrotter, finns anläggningar för Ishockey, konståkning och bandy.

Föreslagna förändringar enligt FÖPen

FÖPen pekar ut Ytterbyns idrottsplats i mark- och vat-

tenanvändningskartan. Dessutom lyfts områden som möjliggör uthusaktiviteter fram i Grönstrukturplanen.

TUM - Trygga ungdomsmiljöer

TUM- arbetet tar sin utgångspunkt från att varje människa kan och vill ta makten över sitt eget liv. Att vara i kontroll av sitt liv innebär för TUM att de barn och ungdomar som de arbetar med använder sin fritid till att växa, utvecklas och förverkliga sina innersta bilder av vilka de vill vara. TUM:s verksamhet syftar således till att bryta psykosocial ohälsa och utanförskap hos ungdomar. Detta ska göras genom att öka det sociala kapitalet hos dem.

Fritidsgårdarna har sin verksamhet i de flesta fall i skolor i de olika kommundelarna. De bedriver ungdomsverksamhet för i första hand barn och unga. Inom FÖPområdet finns Ytterby fritidsgård vid Ytterbyskolan.

8 | KONSEKVENSER

I detta kapitel redovisas sammanfattningar av de analyser som utförts för att beskriva vilka konsekvenser ett genomförande enligt FÖPen kan komma att innebära.

En ekonomisk konsekvensanalys (EKA) har tagits fram internt av kommunen och ligger som bilaga 10. Även den sociala konsekvensanalysen har tagits fram internt och ligger som bilaga 9.

Miljökonsekvensanalysen har tagits fram av Norconsult och ligger som bilaga 8.

Ekonomiska konsekvenser

Den ekonomiska konsekvensanalysen tittar på vilket värde som den exploatering som FÖPen anger genererar både för privat och kommunal mark samt vilka kommunala kostnader den innebär av s. t.ex. vägar, gång- och cykelbanor eller parker.

I Ytterby finns det relativt stora möjligheter att förtäta inom befintlig bebyggelse. Att förtäta är positivt ur ett ekonomiskt perspektiv då befintlig infrastruktur kan nyttjas. I de fall där kapaciteten överskrids krävs dock nya investeringar på gator, gång- och cykelbanor, vatten och avlopp m.m.. FÖPens vision är att stationssamhället Ytterby är en självklar del av Storgöteborg och en entrépunkt till Bohuslän. För att lyckas med detta krävs stora investeringar som på sikt resulterar i goda ekonomiska effekter för Ytterby. Cirka 2 000 nya bostäder föreslås vilket beräknas ge cirka 4 500 nya invånare. FÖPens mål är dock 6 000 nya invånare, differensen beror på att FÖPen har räknat med detaljplaner i byggnationsskede som har vunnit laga kraft, vilket denna ekonomiska konsekvensanalys inte har gjort. Nya invånare, arbetsplatser och service inbringar skatteintäkter och utbyggnad av FÖPen genererar intäkter vid försäljning av planlagd kommunalägd mark. Genomförandetiden

för utbyggnaden av FÖPen bedöms till cirka 30 år, vilket medför en utbyggnadstakt på cirka 65-70 bostäder per år.

En bedömning av ekonomiska konsekvenser för FÖPen är mycket osäker då den är översiktlig och bedömer konsekvenser på lång sikt. När nya detaljplaner planeras görs en mer detaljerad ekonomisk bedömning av intäkter och kostnader.

FÖPen innehåller tio föreslagna utbyggnadsområden. Inom 500 metersradien från tågstationen föreslås det en högre och tätare bebyggelse som innefattar bostäder i form av lägenheter men även en del kontor, handel och service. Utanför 500 metersradien föreslås det bostäder i form av lägenheter men även en mindre del radhus/kedjehus och inte lika hög och tät bebyggelse som den inom 500 metersradien. Tanken är att bygga ut områdena inom 500 metersradien först och sedan gå vidare med områdena utanför 500 metersradien. Både äganderätt, hyresrätt och bostadsrätt föreslås för att locka olika typer av målgrupper. Vid byggnation av lägenheter skapas generellt en flyttkedja där en del äldre invånare flyttar till lägenheterna från sina villor. Detta medför ofta att villan blir tillgänglig för yngre invånare, oftast med barn, vilket skapar ett effektivt utnyttjande av bostäder. Nya lägenheter, kontor, ny handel och service inom 500 metersradien medför ett rikare utbud, fler arbetstillfällen och medför sannolikt även att befintlig handel och service får ett större kundunderlag.

Värdet (intäkten) av utbyggnadsområdenas byggrätter bedöms grovt hamna på cirka 800 miljoner kronor. Kostnaden (exempelvis utbyggd infrastruktur och parkområden) inom utbyggnadsområdena bedöms grovt hamna på cirka 260 miljoner kronor. Alla utbyggnadsområden bedöms genomförbara då de beräknas ha högre intäkter än kostnader. Exploateringsnettot för utbyggnadsområdena beräknas till cirka 540 miljoner

kronor. Exploateringsnettot för kommunens del (kommunen planerar att äga cirka 65 procent av utbyggnadsområdena) bedöms till cirka 350 miljoner kronor. Den totala kostnaden för kommunala följdinvesteringar som krävs för genomförandet av FÖPen bedöms till cirka 710 miljoner kronor. Stadsbyggnadsnettot (kommunens exploateringsnetto – kommunens följdinvesteringar) resulterar därmed i en förlust på cirka 360 miljoner kronor. Förlusten bör finansieras med hjälp av skattemedel. Efter samrådsskedet beslutade kommunstyrelsen att de områden som förelags för exploatering på Statens fastighetsverks mark, ska utgå. Det innebär att kommunens stadsbyggnadsnetto bedöms till cirka 450 miljoner kronor i förlust.

Sociala konsekvenser

Den sociala konsekvensanalysen (SKA) beskriver de sociala konsekvenserna av den fördjupade översiktsplanen för Ytterby (FÖP), och utvärderar de värden och behov som tillkommer med förändringen av området. Analysen är framåtsyftande och bör fungera som stöd i den fortsatta planeringen av området.

En övergripande analys av FÖP:ens mål har utförts utifrån två teman: delaktighet och tydlighet.

Analysen av planförslaget har genomförts med stöd av Göteborgs stads modell för social konsekvensanalys.

SKA:n utgår från fyra teman: **Vardagsliv, Sammanhållen stad, Identitet och Samspel**, som alla har tydliga kopplingar till FÖPens mål.

För varje tema lyfts även eventuell förbättringspotential samt rekommendationer för det fortsatta arbetet med planområdet.

Utifrån analysen av FÖPens påverkan på människors vardagsliv rekommenderas, att förtydliga stråk och

kopplingar. Krav på handel och aktiva fasader i utpekade stråk, där kan även kommunal service placeras. Sam-
utnyttjande av lokaler krävs för att människor i olika skeden i livet och med olika bakgrund ska kunna mötas. För att uppnå en sammanhållen stad krävs tydligare entréer till centrala Ytterby. Offentliga mötesplatser behöver tillgänglig- och synliggöras. Centrala områden behöver planeras genom funktionsblandning. Grönnska ska ge en öppen och trygg känsla. Byggnader planeras utifrån den mänskliga skalan. Det krävs också en fördjupad analys av otrygga och trygga platser.

Analysen av Ytterbys identitet kräver ett utökat dialogarbete i kommande detaljplanearbete där kartläggning av utomståendes syn på Ytterby tas med. FÖPen stöttar det som är bra och värdefullt för invånarna och förbättra det som är viktigt för invånarna och det allmänna intresset. Det är också viktigt att arbeta vidare på Ytterbys unika attraktionskraft i och med dess kulturmiljö. Det finns en oro hos dagens Ytterbybor att när den önskade befolkningsökningen på sikt är inflyttad, kommer det att påverka människors känsla av anonymitet där orten tidigare präglats av igenkänning. Dessutom finns en oro för att bebyggelsen kan skada naturvärden. Detta är viktigt att ha med sig. Det kommer att bli en högre exploatering än dagsläget, men den kommer kunna innebära mer livskvalitéer. Det är viktigt att visa på utvecklingen av fler grönområden av hög kvalitet, samt utveckling av befintliga motionsslingor och fritidsaktiviteter. De naturnära rekreationsområdena behöver tillgängliggöras för större attraktionskraft. Detta gäller t.ex. området vid älven och Ytterbys grönområden i stort.

Under byggskedet kan centrala delar bli mer svårtillgängliga och svårare att överblicka på grund av byggstaket och allmänt mer rörigt till följd av byggnation. Detta kan få konsekvenser för bland annat välbefinnan-

de, trygghet och barns möjlighet att röra sig utan vuxen.

Utan de strategier och tydliga politiska ställningstaganden som föreslås i FÖPen kommer sannolikt ny bebyggelse att tillkomma i mindre lämpliga lägen och därmed försvåra en hållbar utveckling. Tillgång till god kollektivtrafik kan då utebli. Likaså kan en ändamålsenlig utbyggnad inom föreslagna bebyggelseområden försvåras. Spridd bebyggelse kan istället tillkomma på båda sidor järnvägen eller utanför de föreslagna 500m och 1km ifrån stationen.

Analysen ger riktlinjer för efterföljande skeden så att FÖPens intentioner kan konkretiseras och ge de sociala effekter som eftersträvar.

Hyresrätten har en avgörande betydelse för att skapa rörlighet på bostadsmarknaden och att ge människor möjlighet att göra bostadskarriärer inom orten. Upplåtelseformerna måste blandas och hyresrätter får inte ges sämre lokaliseringar, exempelvis längs trafikerade gator för att fungera som bullerskydd. Byggherrar vill i störst utsträckning bygga bostadsrätter, och här finns problem i samband med detaljplaneprocessen. Kommunen bör utnyttja möjligheten med markanvisningar och exploateringsavtal för att säkerställa att hyresrätter i slutänden byggs blandat med övriga bebyggelse så att boende i bostadsrätter och hyresrätter ges samma möjligheter att nyttja sin omgivning.

Sammantaget bedöms ett genomförande av den fördjupade översiktsplanens intentioner med nya sammanlänkande stråk och mötesplatser kunna ge positiva effekter i ett socialt perspektiv. FÖPen ger bättre villkor för gång och cykel med fler gena, trygga stråk som binder ihop viktiga målpunkter.

Stationen blir en nod som föreslås binda ihop bägge sidor av Bohusbanan.

Miljökonsekvenser

2017-12-08 togs ett PM avseende MKB avgränsning fram som har samråts med Länsstyrelsen Länsstyrelsens delar kommunens bedömning om att det kan antas att genomförande av FÖPen kan innebära betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar FÖPen och ett nollalternativ, där nollalternativet motsvarar gällande översiktsplan för FÖPområdet.

MKB inriktar sig i huvudsak på de övergripande miljöeffekter som FÖPen ger upphov till. Vid förändringar i den omfattning som planförslaget ger upphov till, är det miljöpåverkan i stort, så kallade systemeffekter, till följd av bl.a. ökad trafik, klimatpåverkan, ökad belastning på teknisk infrastruktur som har störst betydelse. När det gäller de mer lokala effekterna i de olika utvecklingsområdena inom FÖP-området måste fortsatta studier av miljöpåverkan ske i samband med kommande detaljplanering.

Uppföljning och övervakning med avseende på miljö- och riskfrågor kommer att behövas i flera olika avseenden beroende på hur bebyggelsen i planområdet utformas. Frågor som behöver studeras närmare rör t.ex. buller, geotekniska förhållanden, markföroreningar och transport med farligt gods. Hur dessa uppföljningar i detalj ska se ut kommer att kunna bestämmas först i senare skeden av planprocessen.

Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar miljöfaktorerna **Naturmiljö, Kulturmiljö, Friluftsliv och rekreation, Landskapsbild, Trafik, Trafikbuller, Luftmiljö, Markförhållanden, Vattenförhållanden, Hälsa och säkerhet/Risker samt Naturresurser**. Under Naturresurser görs främst en beskrivning av hur aktuellt planförslag påverkar naturresurser i form av jordbruksmark.

Naturmiljö

Den föreslagna utbyggnaden ligger helt och hållet utanför riksintresse för naturvärden liksom utanför skyddade områden i form av Natura 2000, naturreservat och strandskyddsområden. Även när det gäller övriga dokumenterade naturvärden undviks i allt väsentligt ingrepp i de viktigaste värdena. En del öppna jordbruksmarker får ge plats för bostadsbebyggelse, vilket missgynnar arter knutna till jordbrukslandskapet. Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljön som små-medelstora.

Kulturmiljö

FÖPen medför att negativa konsekvenser på kulturmiljövärden kan uppstå då fornlämningar i olika delar av utredningsområdet riskeras att påverkas när ny bebyggelse uppförs. Detta gäller främst i landskapsrummen väster om Smällen samt vid exploatering på Porteberget. Vid Porteberget kan ny kunskap i form av arkeologisk utredning steg 2 vara viktig för att graden av påverkan ska kunna fastställas. FÖPen kan även medföra små till medelstora negativa konsekvenser på kulturmiljöns upplevelsevärde, beroende på hur ny bebyggelse gestaltas i övergången mellan ny bebyggelse och kulturhistoriskt värdefulla landskapsrum och miljöer såsom Södra Storängen, Smällen och Ytterby kyrkomiljö.

Friluftsliv och rekreation

Planförslagets sammanlagda påverkan på friluftslivet bedöms som liten till medelstor och i huvudsak som positiv. Detta genom att skogsområden kring bebyggelseområdena föreslås tillgängliggöras bättre. Dessutom innebär planen ett tillskott av parkmark vilket innebär ett komplement till den naturmark som finns och skapar

en större bredd av olika typer av rekreativmiljöer.

Landskapsbild

Sammantaget bedöms FÖPen ha en medelstor till stor påverkan på landskapsbilden där det är bebyggelsen på Porteberget som har den största påverkan på landskapsbilden då den kommer bli synlig på långt håll. I vilken grad påverkan blir positiv eller negativ beror på bebyggelsens utformning.

Trafik och buller

Vid upprättande av detaljplan krävs bullerberäkningar för att säkerställa att riktvärden för buller från vägar och järnväg klaras. Detta bör göras i ett tidigt skede. Om behov finns att lägga bostadshus nära väg/järnväg så att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 60 dBA, över-skrids krävs bullerskyddsåtgärder.

Luft

Med prognostiserade trafikökningar beräknas halterna av kvävedioxid och partiklar öka något. De minskningar som över tiden sker av utsläppen per fordonskilometer från fordonen till följd av andra drivmedel, förbättrad fordonsteknik och minskad användning av dubbdäck, beräknas mer än väl kompensera för den beräknade haltökningen. Slutsatsen är att miljö kvalitetsnormerna kommer att klaras med stor marginal även i framtiden, och även att miljö kvalitetsmålen kommer att underskridas. När det gäller miljö kvalitetsmålen för partiklar är situationen mera osäker och behöver uppmärksammas i kommande utredningar av luftmiljösituationen i Ytterby.

Markförhållanden

Vid detaljplanering och bygglovsprövningar behöver geotekniska undersökningar utföras. Vid exploatering i närheten av Bohusbanan och Marstrandsvägen krävs djupare analys av vibrationer vid kommande planläggning. Inom planområdet har ett stort antal potentiellt förorenade områden identifierats. Flera av dessa ligger inom områden för förtätning och ny bebyggelse. Vid fortsatt planering är det därför viktigt att utreda förekomsten av eventuella markföroreningar.

Vattenförhållanden

Koncentrationer av föroreningar i dagvattnet förväntas ändras av planförslaget. Dels innebär exploatering av befintlig åkermark att koncentrationer av näringsämnen generellt minskar då belastningen är hög från jordbruk. Samtidigt ökar halterna av många andra ämnen på grund av tillförda föroreningar från exempelvis trafik samt som ett resultat av att mindre mängder vatten renas i mark vid hårdgörning. I framtiden dagvattenutredning till Grönstrukturplan ges förslag på dagvattenhantering för planområdet. Förslagen syftar till att framtida exploatering inte ska öka flödessamt föroreningsbelastningen till dagvattensystemet, vilket i sin tur innebär att den föreslagna utbyggnaden inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i den berörda vattenförekomsten Nordre älv.

Hälsa och säkerhet/risker

Riskenivåerna längs Bohusbanan är höga och betydande skyddsåtgärder kan krävas vid en hög exploatering av området inom 150 meter från järnvägen. Flera av de föreslagna utbyggnadsområdena ligger inom denna zon. Hur omfattande skyddsåtgärder som krävs beror på exploateringsgraden, användningsområdet och utformningen av detta område. Detta ska utredas närmare i

detaljplanefasen. Vid fortsatt planering av ridskolans nya lokalisering, samt övrig utveckling av bostadsområden nära gårdar med djurhållning bör frågan om skyddsavstånd utredas i samband med detaljplaneringen. Med en medvetenhet om problematiken vid framtida detaljplanering bedöms aktuellt planförslag inte i någon större utsträckning öka riskerna med framtida värmeböljor.

Naturresurser

Att bebygga produktiv jordbruksmark är negativt ur ett resursperspektiv. FÖPens intentioner är att undanhålla jordbruksmark från exploatering men i de centrala lägena väger behovet av att utveckla Ytterby och få ett befolkningsunderlag som kan bära en förbättrad service och kollektivtrafik inom planområdet högre än intresset av att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken.

9| FORTSATT PLANERING OCH ARBETE

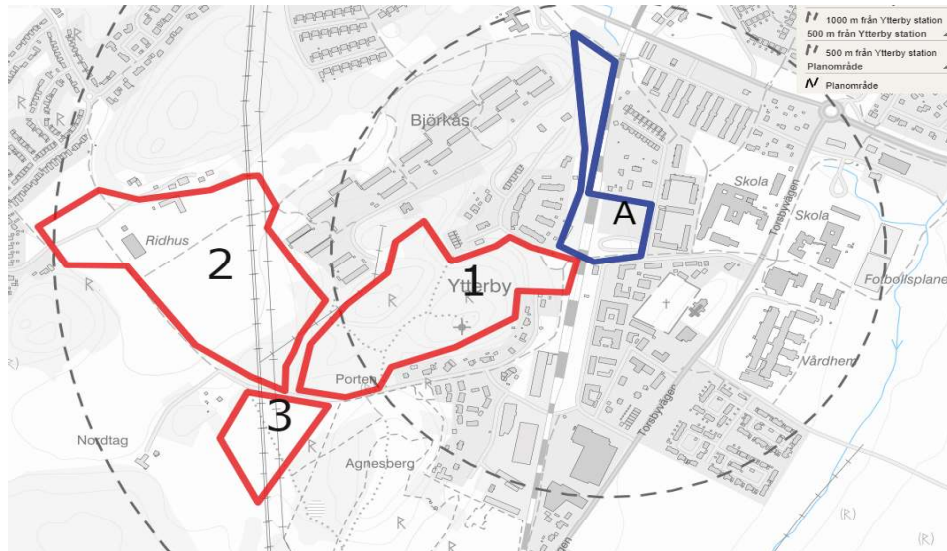
Den fördjupade översiktsplanen ska vara underlag för kommande planläggning, exploatering och utveckling av Ytterby.

Översiktsplanen ÖP 2010 i Kungälv utgår från att utvecklingen ska vara hållbar och planeringen strävar mot ett samhälle i balans. Att klara omställningen till ett hållbart samhälle kräver åtgärder på flera områden, där kommunen har ett stort ansvar. Några framgångsfaktorer är särskilt viktiga i genomförandefasen av FÖP är

- Politisk vilja
- Medborgardialog
- Inga avsteg från kollektivtrafikens utveckling

Här redovisas översiktligt behov av fortsatt planering och arbete som krävs för att uppnå den fördjupade översiktsplanens mål och riktlinjer.

Arbetsområden som identifierats av särskild vikt för uppfyllelse och uppföljning av utvecklingsstrategin listas nedan:



ETAPPINDELNING 1-3 FÖR EXPLOATERING AV KOMMUNAL MARK SAMT ETAPP A OMRÅDE FÖR TRAFIKINFRASTRUKTUR

Exploatering/planläggning

Den kommunala mark som föreslås för exploatering har delats in i föreslagna etapper. Etappindelning redovisas i karta.

- Detaljplanering
- Markanvisningstävlingar
- Bygglovsgivning
- Arbetsprocesser för att säkerställa god gestaltning
- Fortsatt arbete för ökad social hållbarhet

I det kommande arbetet med planläggning/markanvisningstävlingar ska FÖPen och dess riktlinjer användas som underlag. Detta gäller även planläggning/exploatering av privat mark.

FÖPen utgör även ett stöd och riktlinje i kommande bygglovsgivning.

Processen avseende god gestaltning avser både arbetet inom planprocessen men även behovet av ett övergripande arbete med Kulturmiljö/Arkitekturprogram.

I det kommande planarbetet ska de sociala frågorna hanteras utifrån den framtagna sociala konsekvensanalysen (SKA).

Pågående detaljplaner och bygglov måste synkas med

FÖPens mål och inriktning t.ex. Dp Björkas, Entré Ytterby m.fl..

Infrastruktur Trafik

Kollektivtrafiken har en avgörande roll för resandet i Ytterby och det är viktigt att den kommunala trafikplaneringen synkas med den statliga/ regional planeringen. Den fortsatta dialogen med Trafikverket, VGR/ Västtrafik och GR om hur ett vidare arbete sker för att uppnå satta mål i FÖPen (och Trafikplan 2017) och Målbild tåg 2035 måste ske.

- Strategisk hantering av parkeringsfrågor
- Genomförandeplan – Samordning av planarbeten samt övriga projekt och driftfrågor
- Exploateringsavtal där x % omgivande infrastruktur ska ingå
- Dialog samverkan KUSTO, Trafikverket och VGR/Västtrafik
- Avsiktsförklaring resecentrum och stationsområdet
- Söka finansieringsbidrag, bland annat Stadsmiljöavtalet
- Väg 168 Ekelöv-Kareby – deltagande från kommunen samt dialog om väg 168
- Detaljplan för genomförande av trafikinfrastruktur centralt (Omr. A)
- Utbyggnad av Gång- och cykelbanor och i första hand mot stationen

En strategisk planering av parkeringsfrågan i Ytterby behöver tas fram. Utgångspunkten i FÖPen är att ingen markparkering ska byggas samt att parkeringshus/däck föreslås byggas längs med Bohusbanan där annan byggnation är olämplig och där dessa byggnader eventuellt kan fungera som skydd mot trafikbuller och risker p.g.a. farligt gods.

En genomförandeplan där planerade åtgärder tidsätts och synkas med etappindelningen för exploateringar och även pågående planer på både kommunal och privat mark.

I tillämpliga exploateringsavtal måste det ingå en procentsats för medfinansiering för infrastruktur utanför aktuell detaljplan. I vissa fall, t.ex. vid byggnation av hyresrätter, lokaler m.m. så tas det inte ut någon med-

finansiering.

KUSTO-samarbetet kommer att verka för att Södra Bohusbanan arbetas in i nationell plan för transportsystemet. Trafikverket gör en kompletterande utredningen till Åtgärdsvalsstudien (ÅVS) Idéstudie södra Bohusbanan (2011) vilken beräknas färdigställas våren 2020. Denna kan sedan ligga till grund till nationell plan.

Finansieringen av infrastrukturfrågorna gällande trafik kan lösas med hjälp av Stadsmiljöavtal och andra bidrag. Inriktningen var i första hand söka stadsmiljöavtal hösten 2020, detta har nu skjutits fram i tiden. Det som behöver förberedas är en överenskommelse med Trafikverket och Västtrafik, för stationsområdet om trafikeringen av buss/tåg samt åtgärder som inte är på kommunal mark. En avsiktsförklaring behöver upprättas för samverkan i projekt Ytterby resecentrum och stationsanläggning med TRV och VGR/VT för att kunna komma vidare med framförallt kollektivtrafikfrågorna i Ytterby.

Stadsmiljöavtalet bidrar med ca 50 % av kostnaderna avseende "Åtgärder som främjar hållbara stadsmiljöer och skapar förutsättningar för att en ökad andel persontransporter i städer ska ske med kollektivtrafik eller cykeltrafik"

Motprestationen är bland annat bostadsbyggande (kommunen) och trafikering med kollektivtrafik (Västtrafik).

VGR ser Ytterby som ett bra objekt då det ligger i GRs huvudstråk.

Väg 168 Ekelöv-Kareby har en stor betydelse för Ytterby. Om planerad väglänk uteblir ändras också försättningsarna, därför är det av stor vikt att vägprojektet beskriver vad det innebär om projektet inte blir av.

Vägplanen för Väg 168 Ekelöv-Kareby pågår och val av

lokaliseringskorridor kommer att arbetas fram under 2020. Projektet har en stor betydelse för Ytterby i hänseende buller och luftmiljö.

I det centrala området runt stationen krävs planläggning för att utreda och möjliggöra den trafikinfrastruktur som krävs, avseende bussgator, parkering m.m..

Kommunen avser att prioritera utbyggnad av gång- och cykelstråk mot främst stationen så att befintliga bostadsområden som ligger längre än 100m från stationen får bättre koppling till kollektivtrafiken redan innan den centrala utbyggnaden har färdigställts. Det är viktigt att befintliga stråk breddas, säkras upp och kompletteras. Prioritering av vilka GC-banor som byggs först kommer att arbetas in i investeringsprogrammet.

Infrastruktur vatten- och avlopp

Den övergripande infrastrukturen för vatten och avlopp för en utbyggnad i enlighet med FÖPen finns redan. Det som kräver större insatser är dagvattenhantering som behöver samordnas med grönstrukturen i enlighet med Grönstrukturplanen.

- Översvämningsytor/park nya arbetssätt
- Framtida utredningar VA

Dagvattenutredningen har övergripande pekat ut områden för hantering av dagvatten t.ex. översvämningsytor och våta dammar. Det är viktigt att dessa genomförs för både ekologisk och ekonomisk hållbar hantering samt minska risken för att framtida bebyggelse skadas vid kraftigt regn.

Vid förtätning av redan befintligt bebyggda områden

med få eller inga reningsåtgärder kan enkla åtgärder som anläggning av grönytor, plantering av träd förbättra vattenkvaliteten. Stora oexploaterade områden med natur/skogsmark som t.ex. Porteberget kan kräva stora reningsåtgärder.

Genom att i tidigt skede avsätta mark för magasinering av dagvatten på strategiska platser i dammar och andra fördröjande åtgärder kan Ytterby minimera konsekvenserna av stora skyfall. Tack vare den kuperade miljön bedöms det finnas goda möjligheter att anlägga effektiva åtgärder i befintliga lågområden utmed de avvattningsstråk som finns. En robust dagvattenhantering anses speciellt önskvärd med hänsyn till förväntad framtida nederbördsökning.

Förslag till framtida utredningar VA

1. Simulering av framtida dagvattenflöden med hänsyn till planerad exploatering
2. Kontroll av ledningssystemets och dikenans kapacitet när konkreta exploateringsplaner finns framtagna (en befintlig modell över Ytterbybäcken finns vilken eventuellt kan kompletteras och uppdateras)
3. Utredning i syfte att definiera konkreta exploateringsplaners påverkan på avvattningsföretag och ge underlag till eventuell omprövning av företagen
4. Flödesmätning, mark- och eller sedimentprovtagning för att avgöra hur förändrade flöden kan påverka exempelvis ledningsnät, marköversvämning och grundvattennivåer
5. Samordning med huvudstråk för spill och vattenn

Grönytor park och rekreation/Ekosystemtjänster

Grönstrukturplanen är ett styrdokument för kommande utveckling av grönytor i Ytterby. Avsikten är att det ska vara ett levande dokument som ska revideras efterhand. Grönstrukturplanen innehåller både ytor på kommunal och privat mark. Vissa områden och förslag kommer att hanteras i kommande planläggning och exploatering medan andra är idéer som eventuellt kan förverkligas.

- Park och grönytor (friytor) enl riktlinjer
- Det krävs gemensam planering och finansiering mellan park och VA för drift och investeringar.
- För att genomföra grönstrukturplanen behöver kommunen äska pengar, söka bidrag (LONA, BOVERKET)
- Resurser (tid och pengar) hos TGP/Fritid för genomförande av stigar, bänkar m.m. utanför detaljplan

De parkytor som ansluter till, eller ingår i, exploateringsområden vid nybyggnation av lokaler, bostäder, infrastruktur ska i huvudsak exploateringen bekosta. Samarbete mellan fastighetsägare och andra aktörer runt parkmarken ska undersökas och finnas med i tidiga avtal, för att tillsammans kunna utnyttja och finansiera ytor över och under mark (dagvatten och växtbäddar) och skapa en hållbar och vacker utemiljö. Det är även viktigt att i tidiga skeden beakta driftkostnader och ansvar för de olika anläggningarna.

Parkerna ska i framtiden hantera skyfall och rening/fördröjning av dagvatten. Om dessa anläggningar har flera funktioner ska finansieringen av driften delas

mellan berörda enheter (VA och TGP). Detta innebär ett tidigt samarbete mellan enheterna Plan, MEX, VA, TGP.

FÖPen föreslår flera områden för både park och översvämningsytor för dagvatten.

Driftbudgeten bör justeras och tydliga skötselplaner och ansvar för ytor som har flera funktioner som park, gata och dagvatten.

De pengar Trafik Gata Park (TGP) i dag har till drift är främst till skötsel och mindre underhåll. När det gäller större parkprojekt får park driftskostnadsökningar och ersättning för det ifrån projekten med 8%.

I de parkytor som kräver större markarbeten med höjdanpassning av mark för dagvatten blir det stora pengar som inte finns i parkbudgeten i dag. Det krävs gemensam planering och finansiering mellan park och VA för drift och investeringar.

För att genomföra grönstrukturplanen behöver kommunen äska pengar, söka bidrag (LONA, BOVERKET?) för ett flertal projekt, t.ex. till Kyrkebäcken som pekas ut i Grönstrukturplanen för att utvecklas i hanteringen av dagvatten. Även detta område ska i tidigt skede planeras tillsammans samarbeta med park och VA för denna gemensamma yta. Flertal ytor ägs inte av kommunen utan berör andra intressenter.

Klimatanpassning

Det övergripande tematiska tillägget avseende klimatanpassningen behöver genomföras för Kungälv som helhet. För Ytterby hantering av skyfall hanteras och samordnas inom förvaltningen.

- Åtgärdsutredning Kyrkebäcken
- Meandering Kyrkebäcken

- Strategiskt arbete fört klimatanpassning, skyfalls hantering
- Samhällsviktig service äldreboendet Attendo Stationsgatan och Ytterbyskolan uppvisar risk för större översvämning

Tidigare påbörjad och avbruten åtgärdsutredning för Kyrkebäcken behöver färdigställas. Detta för att utreda vilka åtgärder som krävs samt både vilket ansvar kommunen har och vilken enhet som ska stå som ansvarig. Studier måste göras för att konkretisera utformningen av Kyrkebäcken som grönsstråk samt hur den kan fungera som spridningskorridor. Dessutom måste utredas vilket ansvar som ligger på såväl privata fastighetsägare som befintliga markavvattningsföretag. Detta behöver ske innan nya exploateringsområden kan påkoppla dagvattenavrinning till Kyrkebäcken. Den föreslagna meandringen av Kyrkebäcken skulle förbättra vattenkvaliteten men även förbättra förutsättningarna för öringen i bäcken. Öringens förutsättningar förbättras ytterligare genom åtgärder som att lägga ut mer sten eller plantera träd som skuggar bäcken.

Ett gemensamt ansvar i kommunen både avseende investering och drift är hantering av skyfall som inte ingår i dagvattenhanteringen i kommande exploateringar. Dessa ytor kan även vara tänkta för parkytor eller dagvattenhantering.

Samhällsviktig verksamhet inom de centrala delarna av Ytterby inkluderar flera skolor och två äldreboenden. Skyfallskarteringen (se bilaga 2 översiktlig dagvattenutredning) visar på viss vattenansamling omkring alla dessa verksamheter men endast äldreboendet Attendo Stationsgatan och Ytterbyskolan uppvisar risk för större översvämning där det bedöms vara markant

risk för svårigheter vid eventuell evakuering och där skador kan uppkomma på byggnaden. Det föreslås att de verksamheter som uppvisar risk för översvämning enligt tillgänglig skyfallskartering delvis bör skyddas mot skador som påverkar driften av verksamheterna. Vidare bedöms särskilt utsatta individer nyttja verksamheterna varför krisberedskap bör finnas i händelse av översvämning för att skydda dessa individer.

Brand- och släckvatten

- Släckvattenplan

Det bör säkerställas att släckvatten kan hanteras innan det når en recipient. Framtagande av den planerade brand- och släckvattenplanen anses vara ett viktigt steg i hanteringen inom Ytterby såväl som Kungälv kommun i stort. Inom FÖPYtterby bedöms Valnäs och Rollsbo industriområde som speciellt viktiga med hänsyn till släckvatten då högre koncentrationer av föroreningar förväntas från industrier.

Övrigt

- Uppdatering och utveckling av kommunens kunskapsunderlag för kulturmiljö
- Behovsanalys och utbyggnad av offentlig service
- Arbete för ökad andel hållbart resande
- Arbete för att stärka det lokala näringslivet

BILAGOR

1. Grönstrukturplan (Norconsult 2019-01-25)
2. Översiktlig dagvattenutredning till Grönstrukturplan FÖPYtterby (Norconsult 2018-10-15)
3. Porten, Björkås och Smällen. Arkeologisk utredning etapp 1. Bohusläns museum (2014)
4. 2 kulturmiljöutredningar. Pär Connelid (2017-2019)
5. Hållbar täthet i stationsområden, Riktlinjer och indikatorer på hållbar täthet i stationsnära lägen i Göteborgsregionen, Exempel på hållbar förtätning i Ytterby (Spacescape augusti 2018)
6. Hela Ytterby+ (EU Projektet Special advance (Rapport 2016-11-25 Kungälv kommun)
7. Medborgardialog FÖPYtterby (2017 Kungälv kommun)
8. Miljökonsekvensbeskrivning FÖP (Norconsult 2019-04-26)
9. Social konsekvens analys FÖP (Kungälv kommun 2019-05-03)
10. Ekonomisk konsekvensanalys FÖP (Kungälv kommun 2019-02-12)
11. Mark- och vattenanvändningskarta
12. Geoteknik och Bergteknik PM (COWI 2020-01-31)(rev dec 2020) (rev feb 2021)

Bilaga 2.



Planområde (ungefärlig avgränsning).

KS2021/2030

Mellan **Kungälv kommun** (org. nr: 212000–1371), 442 81 Kungälv, nedan kallad Kommunen, och **Fastighets AB Kastellegården** (org. nr 559093–4385), Box 31066, 20049 Malmö, nedan kallad Exploatören, träffas härmed följande:

Tillsammans nedan kallad Parterna

SAMVERKANSAVTAL

avseende planläggning och övrigt samarbete i samband med byggnation av bostäder och eventuella lokaler inom fastigheterna Kastellegården 1:267.

Till samverkansavtalet hör bilagda handlingar:

Bilaga 1: Fördjupad översiktsplan för Ytterby, antogs av kommunfullmäktige 2021-04-15.

Bilaga 2: Planområdet (ungefärlig avgränsning).

A. BAKGRUND, SYFTE OCH OMRÅDE

A.1. Bakgrund och syfte

Fastigheten Kastellegården 1:267, nedan kallad Fastigheten, ägs av Fastighets AB Kastellegården.

För Fastigheten saknas detaljplan. Det ligger inom området för vilket en fördjupad översiktsplan för Ytterby antogs av kommunfullmäktige 2021-04-15. Området ligger i Ytterby tätort med förskolor, skolor och övrig service, och är väl försörjt med kollektivtrafik. Fastigheten utgörs av hela nuvarande fastigheten Kastellegården 1:267. Det ligger Strax norr om Ytterby Järnvägsstation, angränsar till järnvägen (Bohusbanan) i väster. Inom Fastigheten finns idag bostäder, lokal och pendelparkering.

Syftet med detta samverkansavtal är att ange förutsättningar för att upprätta en detaljplan inom Fastigheten samt ange villkor och förutsättningar för fortsatt arbete. Samverkansavtalet syftar även till att klargöra ekonomi, genomförandefrågor och övrigt samarbete. De slutliga förutsättningarna för exploatering och eventuella marköverlåtelse regleras i ett genomförandebrev mellan Kommunen och Exploatören som undertecknas innan detaljplanen antas. Detaljplanen ska följa antagen fördjupad översiktsplan för Ytterby som antogs av kommunfullmäktige 2021-04-15, bilaga 1.

A.2. Område

Planområdet som berörs av detta samverkansavtal omfattar Fastigheten se bilaga 2 för en ungefärlig avgränsning. Avgränsningen är preliminär och kommer att definieras i kommande detaljplanearbete.

B. DETALJPLAN, SAMVERKAN OCH TIDPLAN

B.1. Beskrivning

Kommunen ska upprätta en detaljplan för Fastigheten i samverkan med Exploatören. Kommunstyrelsen gav 2017-05-24§ 182/2017, förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder, Kastellegården 1:267 (och del av 1:284) med utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

B.2. Detaljplanekostnader m.m.

Exploatören ska betala de faktiska kostnaderna som uppkommer i samband med detaljplanearbetet. Ett plankostnadsavtal är framtaget.

Kostnaderna består bland annat av kommunens handläggning, eventuella konsulter, annonsering, utskick, offentliga möten, upprättande av grundkarta, fastighetsförteckning samt utredningar. Externa utredningar beställs av exploatören. Innan utredningar beställs, avstäms förfrågningsunderlaget med kommunen. Följande utredningar är nödvändiga:

- VA- och dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Trafikutredning
- Buller-och vibrationsutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Solstudier
- Riskanalys, Järnvägen

Om planarbetet visar på ytterligare utredningsbehov betalar Exploatören kompletterande utredningar. Utredningskostnader fördelas enligt en princip om respektive parts nytta.

Utöver detaljplanekostnaden ska exploatören betala bygglovsavgift samt övriga av kommunfullmäktige beslutade anslutningsavgifter och taxor.

B.3. Planavgift

När detaljplanekostnader betalats enligt samverkansavtalet behöver Exploatören, eller framtida köpare av fastigheten, inte betala planavgift i samband med bygglov inom den detaljplan samverkansavtalet avser.

B.4. Projektorganisation och finansiering

Parterna är överens om att arbetet med detaljplanen och dess genomförande sker genom samarbete. Kommunen tillsätter de resurser och kompetenser som behövs för att ta fram detaljplanen och dess genomförande. Exploatörerna tillsätter och finansierar egna resurser och kompetenser för att delta i projektet med detaljplanen och dess genomförande.

B.5. Tidplan

Målsättningen är att antagande sker under kvartal 4 2024. Exploatören är medvetna om att avvikelser från tidplanen kan uppkomma på grund av händelser som Kommunen inte kan kontrollera och har vid sådana avvikelser inga ersättningsanspråk.

B.6. Avbruten detaljplaneläggning

Kommunen kan inte garantera antagande av ny detaljplan utan reserverar sig för den prövning av detaljplanen som kommunfullmäktige och myndighet utför. Exploatören äger ej rätt till ersättning/skadestånd från Kommunen om detaljplanen ej antas, ej vinner laga kraft, detaljplanen upphävs eller om utvecklingen av Fastigheten ej kan genomföras. Skulle detaljplaneläggningen avbrytas ska exploatören betala upparbetade kostnader till och med avbrottet. I det fall Kommunen har beställt arbeten, som ej går att återkalla, innan samarbetet avbröts ska exploatören stå för även dessa detaljplanekostnader. I det fall kommunen ensidigt avbryter detaljplanearbetet ska kommunen ersätta exploatören för utredningskostnader samt de kostnader kommunen fakturerar exploatören.

KS2021/2030

Detta gäller endast om kommunen avbryter planarbetet på grund av omständigheter som inte är föranledda av den prövning som skett inom detaljplaneprocessen enligt PBL. Exploatören har därutöver inte någon rätt till annan ersättning av slag det än må vara.

Ett beslut från Kommunen att avbryta detaljplaneläggningen medför att samverkansavtalet upphör att gälla.

C. MARKÖVERLÅTELSE M.M.

C.1. Genomförandeavtal

Genomförandeavtal ska arbetas fram parallellt med detaljplaneprocessen och vara undertecknat av Exploatörerna innan antagandehandlingen för detaljplanen tas upp för beslut i kommunen. Undertecknande av Kommunen sker efter kommunfullmäktiges antagandebeslut. Genomförandeavtalet ska villkoras av att detaljplanen antas genom beslut som vinner laga kraft. Parterna avser att i genomförandeavtalet reglera samtliga frågor rörande förutsättningar för genomförandet av detaljplan och byggnation.

C.2. Marköverlåtelser

Beroende av var kvarteretsmarken och allmänplats marken placeras i kommande detaljplan kan det bli aktuellt med marköverlåtelser mellan Exploatören och Kommunen. Värderingen ska utföras av en oberoende auktoriserad värderingsman. Kommunen beställer och bekostar värderingen.

Slutliga fastighetsgränser avgörs och fastställs genom efterföljande lantmäteriförrättning.

C.3. Fastighetsbildning

Fastighetsbildningskostnaderna fördelas enligt principen om respektive parts nytta.

C.4. Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansvarar för och bekostar att erforderliga gemensamhetsanläggningar bildas inom sin fastighet.

C.5. Ledningsrätt och servitut

Eventuella ledningar som behöver säkerställas inom detaljplaneområdet ska upplåtas med ledningsrätt utan ersättning. Eventuella servitut upplåts utan ersättning i den omfattning som krävs för att genomföra detaljplanen. Eventuella belastningar på berörda fastigheter ska utredas under detaljplaneprocessen. Kommunen ansöker om och bekostar förrättningskostnader för ledningsrätt och servitut för kommunala ledningar.

C.6. Exploateringsbidrag

Exploatören ska betala exploateringsbidrag som avser gatukostnadsersättning för utbyggnad av allmän plats och projektledningskostnader som krävs för att genomföra detaljplanen. Kommunen kommer att förhandla om exploateringsbidrag med Exploatören i samband med framtagandet av genomförandeavtalet. Detta kommer att ske enligt antagna riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning, KS2019/0931. Exploateringsbidraget slutliga omfattning regleras i kommande genomförandeavtal.

C.7. Säkerhet

Exploatören ska, i kommande genomförandeavtal mellan denne och Kommunen, ställa erforderlig säkerhet. Säkerheten ska vara, moderbolags-, bank- eller försäkringsgaranti. Storlek på säkerheten kommer att regleras i genomförandeavtalet.

KS2021/2030

C.8. Upparbetade detaljplanekostnader

I samband med undertecknandet av detta samverkansavtal godkänner Exploatörerna att kostnader faktureras avseende upparbetade detaljplanekostnader, enligt punkt B.2.

C.9. Medfinansieringsersättning

Kommunen kommer att förhandla om medfinansieringsersättning med Exploatören i samband med framtagandet av genomförandeavtalet. Detta kommer att ske enligt antagna riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringsersättning, KS2019/0931.

D. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK**D.1. Kvartersmark**

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Exploatören ska följa de gestaltungsprinciper som beskrivs i kommande detaljplans planbeskrivning och eventuellt gestaltungsprogram.

D.2. Upplåtelseform och användning

Exploatören ska inom sina Fastigheten uppföra byggnader inom kvartersmark. Enligt den Fördjupade Översiktsplan för Ytterby, som antogs av kommunfullmäktige 2021-04-15.

D.3. Miljö- samt tillgänglighetsanpassning av byggnation

Kommunen uppmuntrar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel energieffektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

D.4. Parkering

Parkeringsbehovet för exploatörens fastigheter inom detaljplaneområde ska tillgodoses inom egen fastighet. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen för Kungälv kommun ska tillämpas. Parkeringsens slutgiltiga placering kommer framgå i detaljplanen.

E. TEKNISKA FRÅGOR**E.1. Allmän plats**

Kommunen svarar för utbyggnaden av alla anläggningar på allmän platsmark. Exploatören ska betala Kommunens kostnader för utbyggnad av allmän plats, enligt punkt C.6. Parterna ska bestämma utbredningen av den allmänna platsmarken i samförstånd. Exploatörerna godkänner att mark som i samförstånd mellan Parterna enligt ovan ska användas till allmän plats i kommande detaljplan, överläts till Kommunen utan ersättning.

E.2. Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Exploatören betalar anslutningsavgift i enlighet med gällande va-taxa. Avgiften debiteras i samband med beviljat bygglov.

Om Fastigheten idag har en förbindelsepunkt för vatten och avlopp betalar Exploatören eventuell ytterligare anslutningsavgift eller lägenhetsavgift i enlighet med gällande va-taxa.

KS2021/2030

E.3. Dagvatten

Parterna har kommit överens om att göra en särskild dagvattenutredning under detaljplaneprocessen. Dagvattenutredningen ska följa Kungälv kommuns dagvattenpolicy antagen av kommunfullmäktige. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras och fördröjas lokalt inom fastigheterna innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Slutsatserna i utredningen kommer att ligga till grund för lämpligt val av teknisk lösning för dagvattenhanteringen inom planområdet. Dagvattenåtgärder regleras i kommande genomförandavtal. Tekniska områden på kvartersmark (E-områden) ska överlåtas till Kommunen utan ersättning.

Fördröjningsmagasinet placerat inom exploatörens fastighet på nuvarande pendelparkering ska flyttas. Kostnader för denna flytt står kommunen.

E.4. Värme

Fastigheten bör anslutas till kommunens fjärrvärmenät om inte Kungälvs Energi AB, nedan kallad KEAB, har en annan uppfattning. Anslutningsavgifter betalas av Exploatörerna efter överenskommelse med KEAB.

E.5. El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät som ägs av Kungälvs Energi AB. Eventuellt tillkommande avgifter för elförsörjning betalas av Exploatören.

E.6. Fiber

Bostäder och lokaler ska ha möjlighet att anslutas till fibernätet.

E.7. Avfallshantering

För avfallshantering gäller avfallsföreskrifter antagna av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§241/2015).

E.8 Vägar utom planområdet

Om det finns behov att utföra åtgärder på vägar utanför Fastigheten till följd av exploateringen i planområdet ska kostnader hänförliga till sådana åtgärder fördelas mellan Parterna i genomförandavtalet.

F. SAMVERKANSAVTALET'S GILTIGHET OCH ÅTERGÅNG

F.1. Tider

Detta samverkansavtal gäller tills det ersatts av genomförandavtal, annat avtal eller överenskommelse.

F.2. Villkor

Detta samverkansavtal ska godkännas av kommunstyrelsen genom beslut som därefter vinner laga kraft. Innan samverkansavtalet tas upp för detta godkännande ska det vara undertecknat och godkänt av Exploatören.

F.3. Överlåtelse

Exploatören får inte överlåta detta samverkansavtal på annan fysisk eller juridisk person utan Kommunens skriftliga medgivande.

KS2021/2030

F.4. Tvist

Tvist med anledning av detta samverkansavtals tolkning ska, om inte annat överenskommes mellan Parterna, hänskjutas till allmän domstol.

F.5. Handlingar

Handlingar som har upprättats i samband med arbetet enligt ovan är Kommunens egendom om de berör allmän platsmark och Exploatörens egendom om de berör Fastigheten.

Detta samverkansavtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna tagit var sitt.

Kungälv 2023-
För Kungälvs kommun

Kungälv 2023
För Fastighets AB Kastellegården

Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordförande

Maria Hagman

Kungälv 2023-
För Kungälvs kommun

Kungälv 2023-
För Fastighets AB Kastellegården

Haleh Lindqvist
Kommundirektör

Lotta Hansson

Filen hittades inte. Den är antingen borttagen eller utcheckad

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Sid 1 (2)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn:
Jimmy Sandberg

2023-05-22

Svar på motion - laddgator (Dnr KS2022/1713-2)

Sammanfattning

Frågan kring laddinfrastruktur är under snabb framväxt och på bara några få år har ett behov av ladda elfordon och fartyg uppstått. Från Regeringen har frågan blivit prioriterad och kommunerna får en allt större roll för en fungerande laddinfrastruktur.

Politikens förslag kan vara en del i detta och förvaltningen arbetar med att ta fram en fungerande laddinfrastrukturplan.

Förvaltningen håller med förslagsställarna om att elektrifiering av fordonsflottan är en nyckelfråga för ökad hållbarhet i transportsektorn. För att gynna omställningen krävs utbyggnad av infrastruktur för laddning av elbilar.

Publika laddare på kommunal mark, allmän platsmark, utefter gator kan vara en del i en sådan infrastruktur. Dock har de nämnda städerna, så som Stockholm, en väsentligt skild uppbyggnad och struktur jämfört med Kungälv. Framst sker i Kungälv parkering under längre tid, så som över natt, på kvartersmark samt på särskilt anvisade parkeringsanläggningar.

För att nå en god samstämmighet mellan nuvarande och framtida behov, utbud och rätt typ av laddinfrastruktur behöver en laddinfrastrukturplan för Kungälv kommun tas fram.

I en framtida laddinfrastrukturplan är det viktigt att genomtänkt och långsiktigt hållbar laddinfrastruktur byggs fram, laddgator kan vara en del i detta. Kungälv kommun har i dagsläget ingen gällande laddinfrastrukturplan. Förvaltningen ser även att frågan är i behov av att samordnas mellan kommunala bolag och förvaltningar.

Även i lagstiftning som exempelvis Plan och bygglag är det tydligt att viljan för att bygga ut laddinfrastrukturen finns. Redan nu krävs att den som bygger en uppvärmd byggnad med fler än 10 st parkeringsplatser har förberedelser för laddinfrastruktur. År 2025 kommer även retroaktiva krav på laddinfrastruktur att införas för uppvärmda byggnader med fler än 20 st parkeringsplatser.

Juridisk bedömning

När laddinfrastrukturplanen presenteras kommer även den juridiska bedömningen att tas med.

Förvaltningens bedömning

Frågan om införandet av eventuella laddgator i Kungälv kommun tas med i arbetet med att ta fram en övergripande laddinfrastrukturplan.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Den kommande laddinfrastrukturplanen kommer att bli ett styrande dokument.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Laddinfrastrukturplanen bedöms ligga i linje med de mål som omfattas av Agenda 2030.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

En laddinfrastrukturplan bedöms inte stå i strid till redan beslutade styrdokument.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

En mer genomgående bedömning kommer göras i framtagandet av en laddinfrastrukturplan. I detta skede bedöms en utbyggnad av laddinfrastruktur som positivt ur ett medborgarperspektiv.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Bedöms inte påverka.

Ekonomisk bedömning

Förvaltningen kommer att arbeta fram laddinfrastrukturplanen.
Om konsult kommer krävas finns möjligheter att söka bidrag via VG för detta.

Förslag till beslut

Motionen anses besvarad.
Frågan om införandet av eventuella laddgator i Kungälv's kommun tas med i arbetet med att ta fram en övergripande laddinfrastrukturplan. I denna tas frågan om laddgator med.

Anders Holm
Sektorchef Samhälle och utveckling

Martin Gistell
Enhetschef Trafik Gata Park

Expedieras till:
jimmy.sandberg@kungalv.se

För kännedom till:



Motion om införande av laddgator

I skuggan av kriget i Ukraina publicerades IPCCs klimatrapport 2022. Den nya rapporten visar att vi riskerar att nå 1,5 grads ökad global medeltemperatur inom två decennier. Utsläppen av växthusgaser beräknas att öka med 14 procent till 2030, istället för att minska med 45 procent. Rapporten visar att tillräckligt inte görs för att minska utsläppen. Vi riskerar att inte nå målen i Parisavtalet.

I Sverige uppgick 2020 utsläppen av växthusgaser från inrikes transporter till ungefär 15 miljoner ton koldioxidekvivalenter. Det motsvarar ca en tredjedel av Sveriges totala utsläpp. Av detta står personbilar för ca 10 miljoner ton, dvs ca 20 procent av Sveriges totala utsläpp. Enligt Sveriges klimatmål för transportsektorn behöver utsläppen minska med ca 1 miljon ton koldioxidekvivalenter per år till 2030 för att målet ska nås.

Elektrifiering av personbilsflottan är en viktig nyckel för att kunna nå detta mål, men forskning har visat att brist på laddpunkter är ett av de största hindren som människor uppger för köp av elbil. Därför behöver utbyggnaden av laddpunkter underlättas.

I Danderyd och Stockholm, har laddgator införts, där tillåts privata aktörer, efter godkännande, att nyttja kommunal mark för att sätta upp elbilsladdare för allmänheten. Kommunen ansvarar för beställning och uppsättning av skyltar, sopning, snöröjning och parkeringsövervakning, aktören ansvarar för installation och drift av laddaren. Krav finns på att laddpunkter skall vara öppna för alla utan speciella kort eller brickor, med betalning t.ex via app eller via vanligt förekommande betalkort.

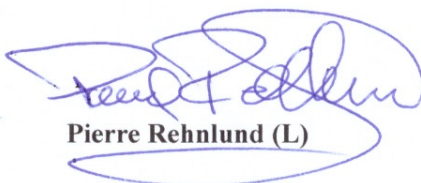
Genom att införa laddgator i Kungälv kan kommunen, tillsammans med elnätsbolaget, bidra till en mycket snabbare och nödvändig utbyggnad av laddpunkter i kommunen - på kommunala gator och parkeringar.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ges i uppdrag att utreda hur laddgator kan införas i Kungälvs kommun.



Michael Karlsson (L)



Pierre Rehlund (L)

Motionen upptas till kommunfullmäktige som min egen

Elisabeth Mattsson (L)



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (4)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Linda Andreasson

2023-05-04

Remissvar - Boverkets förslag till föreskrifter om Översiktsplan (Dnr KS2023/0677-2)

Sammanfattning

Kungälv kommun har getts möjlighet att lämna synpunkter på remiss om Boverkets förslag till föreskrifter om översiktsplan och konsekvensutredning. Remissvaren ska ha kommit in till Boverket senast den 23 augusti 2023.

Boverket har tagit fram ett förslag till föreskrifter för översiktsplan som preciserar kraven i 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338), (PBF). Föreskrifterna ska stötta kommuner i hur de ska uppfylla kraven. Föreskrifterna innehåller regler om hur informationen i en digital översiktsplan ska definieras och identifieras.

Många kommuner arbetar redan idag med att ta fram digitala planer. För att nå den fulla potential som digitaliseringen möjliggör krävs ett regelverk som anger hur informationen i en översiktsplan ska definieras och identifieras för att den ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Den digitala informationen behöver vara enhetlig för att ge mest samhällsnytta och möjliggöra bland annat effektivare informationsflöden mellan olika aktörer i samhällsbyggnadssektorn och utveckling av mer användarvänliga verktyg för hantering av digitala planer. Utan enhetlig information skapas en situation där de förväntade samhällsnyttorna med digital översiktsplan blir mycket begränsade.

Översiktsplaner berör många delar av statens och regionernas verksamhet. Ett enhetligt system för översiktsplaners information underlättar möjligheten att söka ut informationen och ger förutsättningar för att effektivt göra nationella och regionala sammanställningar. Efterfrågan på digitalt lägesbestämda statliga planeringsunderlag kommer troligen öka som en följd av föreskrifterna.

För de kommuner som idag inte arbetar digitalt kan kostnaderna bli högre. Ett digitalt arbetssätt kräver programvara, programlicenser, viss kompetenshöjning samt support för upprättande av databaser. Antingen kan kommunerna själva utveckla en programvara eller köpa in från en programvaruleverantör.

Förändringen förväntas ändå på sikt kunna ge tids- och kvalitetsvinster vid framtagandet av en översiktsplan, liksom vid tillämpningen av översiktsplanen. En programvara som ger stöd för att uppfylla kraven i PBL, PBF och föreskrifterna kan även främja att översiktsplanen hålls aktuell eftersom kontinuerlig översiktsplanering underlättas.

Författningsförslaget ställer inga krav på planeringen eller utformningen av planen. Föreskrifterna är ett stöd för kommunen att uppfylla kraven i 2 kap. 5 c § PBF. Det kommunala självstyret bedöms därför inte påverkas negativt av författningsförslaget.

Boverket har sedan 2020 tillhandahållit en databaslösning för ÖP-modellen till kommunerna och avser att även fortsättningsvis tillhandahålla motsvarande lösningar. Boverket kommer tillhandahålla en databasstruktur som följer kraven i föreskrifterna för att underlätta implementeringen i kommunerna.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 maj 2024. Författningen ska tillämpas på översiktsplaner som påbörjats efter den 31 december 2026.

Förvaltningens bedömning är att det är bra att föreskrifterna har tagits fram och att det kommer att effektivisera kommande arbete med ny digital översiktsplan. Även om uppstartsarbete med den digitala översiktsplanen initialt kan vara tids- och resurskrävande. Då förvaltningen inte i detalj har påbörjat arbetet med digital översiktsplan så har inte eventuella problem eller brister med föreskrifterna kunnat konstateras. Vad som bedöms viktigt är hur Länsstyrelsens Granskningsyttrande kan kopplas digitalt till översiktsplan geografiskt.

Förslag på remissvar är att Kungälv kommun inte har några synpunkter på Boverkets ÖP-föreskrifter men påpekar vikten av digital koppling till Länsstyrelsens Granskningsyttrande.

Juridisk bedömning

Riksdagen har gett regeringen i uppgift att lösa en digital samhällsbyggnadsprocess. I linje med detta har regeringen gett Boverket bemyndigande att skriva föreskrifter för översiktsplan, vilket regleras genom 10 kap. 31 § PBF. Syftet med föreskrifterna är att översiktsplanens information ska kunna utbytas digitalt och därmed komma ett steg närmare en obruten digital samhällsbyggnadsprocess där översiktsplaneinformation ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Författningen ska ge möjligheter till en fortsatt digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen.

PBF

2 kap

5 c § /Träder i kraft l:2023-04-01/ Översiktsplaner och regionplaner ska utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt.

10 kap

31 § /Träder i kraft l:2023-04-01/ Boverket får, efter att ha gett Lantmäteriet tillfälle att yttra sig, meddela ytterligare föreskrifter om standarder för utformning av översiktsplaner och regionplaner enligt 3 och 7 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och undantag från kravet i 2 kap. 5 c §.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Arbetsmetodiken vid framtagandet av översiktsplanen kommer att förändras, vilket under införandefasen förväntas innebära en högre tidsåtgång. Förändringen förväntas ändå på sikt kunna ge tids- och kvalitetsvinster vid framtagandet av en översiktsplan, liksom vid tillämpningen av översiktsplanen.

För de kommuner som idag inte arbetar digitalt kan kostnaderna bli högre. Ett digitalt arbetssätt kräver programvara, programlicenser, viss kompetenshöjning samt support för upprättande av databaser. Antingen kan kommunerna själva utveckla en programvara eller köpa in från en programvaruleverantör. Med en mer standardiserad information kan kommuner gå samman och ställa krav på programleverantörer som får incitament till att utveckla nya produkter.

Författningsförslaget ställer inga krav på planeringen eller utformningen av planen. Föreskrifterna är ett stöd för kommunen att uppfylla kraven i 2 kap. 5 c § PBF. Det kommunala självstyret bedöms därför inte påverkas negativt av författningsförslaget.

Kommunerna behöver ha tillgång till en programvara för att skapa den information som krävs för att efterleva kraven i författningen. Antingen kan kommunerna själva utveckla en programvara eller köpa in från en programvaruleverantör. Ett enhetligt system ger ett stort kundunderlag, vilket är en fördel för kommunerna, eftersom programleverantörernas kostnader för utveckling av program och tjänster då kan fördelas på flera.

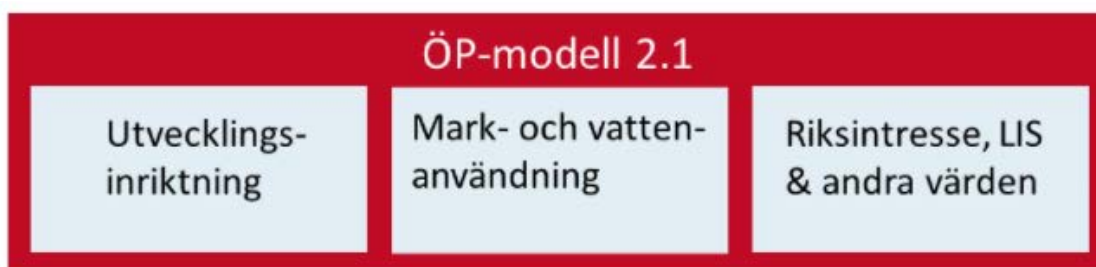
Struktureringen av den digitala informationen förväntas ske vid framtagandet av planen med hjälp av funktionalitet i den programvara som används. Arbetsmetodiken vid framtagandet av

översiktsplanen kommer att förändras, vilket under införandefasen förväntas innebära en högre tidsåtgång.

Förändringen förväntas ändå på sikt kunna ge tids- och kvalitetsvinster vid framtagandet av en översiktsplan, liksom vid tillämpningen av översiktsplanen. En programvara som ger stöd för att uppfylla kraven i PBL, PBF och föreskrifterna kan även främja att översiktsplanen hålls aktuell eftersom kontinuerlig översiktsplanering underlättas.

Boverkets ÖP-modell

Föreskrifterna anger benämningar som ska användas för de tre delarna i ÖP-modellen, utvecklingsstrategi (bebyggelsestruktur, kommunikationer m.fl.), mark- och vattenanvändning (bostäder, landsbygd m.fl.) samt riksintressen och andra värden.



Bedömning

Förvaltningens bedömning är att det är bra att föreskrifterna har tagits fram och att det kommer att effektivisera kommande arbete med ny digital översiktsplan. Även om uppstartsarbete med den digitala översiktsplanen initialt kan vara tids- och resurskrävande. Då förvaltningen inte i detalj har påbörjat arbetet med digital översiktsplan så har inte eventuella problem eller brister med föreskrifterna kunnat konstateras. Vad som bedöms viktigt är hur Länsstyrelsens Granskningsyttrande kan kopplas digitalt till översiktsplan. Förslag på remissvar är att Kungälv kommun inte har några synpunkter på Boverkets ÖP-föreskrifter men påpekar vikten av digital koppling till Länsstyrelsens Granskningsyttrande.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet kopplar till KF:s mål "Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen" genom att kommunen utvecklar sina processer.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet kopplar till målet om Fredliga och inkluderande samhällen där myndigheter blir mer transparenta och information mer tillgänglig.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Föreskrifterna kommer att bli vägledande för kommunens framtagande av ny översiktsplan.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

En enhetlig och effektiv digital samhällsbyggnadsprocess är till nytta för medborgare, företag, kommuner, regioner, statliga myndigheter och andra aktörer genom att exempelvis bidra till att förenkla informationsutbytet mellan aktörer i processen.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Bedömningen är att arbetet med digital översiktsplan initialt blir resurskrävande men att föreskrifterna blir ett stöd i det fortsatta arbetet med den digitala översiktsplanen.

Ekonomisk bedömning

Ärendet berör inte kommunens ekonomi direkt utan indirekt det kommande arbetet med digital översiktsplan.

Förslag till beslut

Kungälv kommun har inga synpunkter på Boverkets förslag till föreskrifter för översiktsplan men påpekar vikten av digital koppling till Länsstyrelsens Granskningsyttrande.

Fredric Arpfjord
verksamhetschef Planering och myndighet

Anders Holm
sektorchef Samhälle och utveckling

Expedieras till: via e-post remiss@boverket.se.
Ange diarienummer 2787/2022

För kännedom till: Linda.andreasson@kungalv.se



Remiss

Datum	Processnummer	Diarienummer
2023-03-29	3.2.1	2787/2022

Remissinstanser (se s. 2)

Remiss om ”Boverkets förslag till föreskrifter om översiktsplan; med konsekvensutredning”

Inbjudan att svara på Boverkets remiss

Boverket vill ha synpunkter på ”Boverkets förslag till föreskrifter om översiktsplan; med konsekvensutredning”.

Remissvaren ska ha kommit in till Boverket **senast den 25 augusti 2023**. Svaren bör lämnas i två versioner; den ena i bearbetningsbar form (exempelvis Word), den andra i format som följer tillgänglighetskraven enligt lagen (2018:1937) om tillgänglighet till digital offentlig service (exempelvis pdf). Remissinstansens namn ska anges i namnet på respektive dokument.

Svaren bör lämnas via e-post till remiss@boverket.se. Ange diarienummer 2787/2022.

Anvisningar om hur svaren kan utformas finns på [Att svara på Boverkets remiss - Boverket](#).

Remissvaren kommer att publiceras på Boverkets webbplats.

Boverket bjuder in till informationstillfällen med möjlighet att ställa frågor om författningsförslaget, läs mer här: www.boverket.se/opregler

Yvonne Svensson
rättschef

Bilaga:

Remiss om ”Boverkets förslag till föreskrifter om översiktsplan; med konsekvensutredning”.

Remissinstanser

Adtollo AB
Ale kommun
Alingsås kommun
Alvesta kommun
Aneby kommun
Arboga kommun
Arjeplogs kommun
Arkitektprogrammet, Umeå universitet
Arvidsjaur kommun
Arvika kommun
Askersunds kommun
Avdelningen för lantmäteri, Kungliga Tekniska högskolan
Aveki
Avesta kommun
Bengtstors kommun
Bergs kommun
Bjurholms kommun
Bjuvs kommun
Bodens kommun
Bollebygds kommun
Bollnäs kommun
Borgholms kommun
Borlänge kommun
Borås stad
Botkyrka kommun
Boxholms kommun
Bromölla kommun
Bräcke kommun
Burlövs kommun
Byggherrarna
Båstads kommun
Dals-Eds kommun
Danderyds kommun
Degerfors kommun
Digpro Solutions AB
Dorotea kommun
Eda kommun
Ekerö kommun
Eksjö kommun
Emmaboda kommun
Energimyndigheten
Enköpings kommun
Eskilstuna kommun
Eslövs kommun
Essunga kommun
Fagersta kommun
Falkenbergs kommun
Falköpings kommun
Falu kommun
Fastighetsägarna Sverige AB
Filipstads kommun
Finspångs kommun
Flens kommun
Forshaga kommun
Fortifikationsverket
Funktionsrätt Sverige
Fysisk planering, Blekinge Tekniska Högskola
Färgelanda kommun
Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och Byggnadsnämndssekreterare
Föreningen Sveriges Stadsbyggare
Försvarsmakten
Gagnefs kommun
Geoforum Sverige
Gislaveds kommun
Gnesta kommun
Gnosjö kommun
Grums kommun
Grästorps kommun
Gullspångs kommun
Gällivare kommun
Gävle kommun
Göteborgs stad
Götene kommun
Habo kommun
Hagfors kommun
Hallsbergs kommun
Hallstahammars kommun
Halmstads kommun
Hammarö kommun
Haninge kommun
Haparanda stad
Havs- och vattenmyndigheten
Heby kommun
Hedemora kommun
Helsingborgs stad

Herrljunga kommun	Landskapsarkitektprogrammet,
Hjo kommun	SLU Alnarp
Hofors kommun	Landskrona stad
HSB Riksförbund	Lantmäteriet
Huddinge kommun	Laxå kommun
Hudiksvalls kommun	Lekebergs kommun
Hultsfreds kommun	Leksands kommun
Hylte kommun	Lerums kommun
Håbo kommun	Lessebo kommun
Hällefors kommun	Lidingö stad
Härjedalens kommun	Lidköpings kommun
Härnösands kommun	Lilla Edets kommun
Härryda kommun	Lindesbergs kommun
Hässleholms kommun	Linköpings kommun
Höganäs kommun	Ljungby kommun
Högsby kommun	Ljusdals kommun
Hörby kommun	Ljusnarsbergs kommun
Höörs kommun	Lomma kommun
Jokkmokks kommun	Ludvika kommun
Jordbruksverket	Luleå kommun
Järfälla kommun	Lunds kommun
Jönköpings kommun	Lycksele kommun
Kalix kommun	Lysekils kommun
Kalmar kommun	Länsstyrelsen Blekinge län
Karlsborgs kommun	Länsstyrelsen Dalarnas län
Karlshamns kommun	Länsstyrelsen Gotlands län
Karlskoga kommun	Länsstyrelsen Gävleborg
Karlskrona kommun	Länsstyrelsen Hallands län
Karlstads kommun	Länsstyrelsen i Jönköpings län
Katrineholms kommun	Länsstyrelsen i Kronobergs län
Kils kommun	Länsstyrelsen Jämtlands län
Kinda kommun	Länsstyrelsen Kalmar län
Kiruna kommun	Länsstyrelsen Norrbotten
Klippans kommun	Länsstyrelsen Skåne
Knivsta kommun	Länsstyrelsen Stockholm
Kommerskollegium	Länsstyrelsen Södermanlands län
Kramfors kommun	Länsstyrelsen Uppsala län
Kristianstads kommun	Länsstyrelsen Värmland
Kristinehamns kommun	Länsstyrelsen Västerbotten
Krokoms kommun	Länsstyrelsen Västernorrland
Kuula kommun	Länsstyrelsen Västmanlands län
Kungsbacka kommun	Länsstyrelsen Västra Götalands län
Kungsörs kommun	Länsstyrelsen Örebro län
Kungälv kommun	Länsstyrelsen Östergötland
Kävlinge kommun	Malmö stad
Köpings kommun	Malung-Sälens kommun
Laholms kommun	Malå kommun

Mariestads kommun	Pajala kommun
Mark- och miljödomstolen vid	Partille kommun
Umeå tingsrätt	Perstorps kommun
Mark- och miljödomstolen vid Vä-	Piteå kommun
nersborgs tingsrätt	Post- och telestyrelsen
Mark- och miljööverdomstolen	QGIS
Markaryds kommun	Ragunda kommun
Marks kommun	Regelrådet
Melleruds kommun	Region Halland
Mjölby kommun	Region Kronoberg
Mora kommun	Region Skåne
Motala kommun	Region Stockholm
Mullsjö kommun	Region Västernorrland
Munkedals kommun	Riksantikvarieämbetet
Munkfors kommun	Riksbyggen
Myndigheten för delaktighet	Robertsfors kommun
Myndigheten för digital förvaltning	Ronneby kommun
Myndigheten för samhällsskydd	Rättviks kommun
och beredskap	Sveriges allmännyttä
Mölnads stad	Sala kommun
Mönsterås kommun	Salems kommun
Mörbylånga kommun	Sametinget
Nacka kommun	Samhällsbyggarna
Naturvårdsverket	Samhällsbyggnad, Luleå tekniska
Niras	universitet
Nora kommun	Sandvikens kommun
Norbergs kommun	S-GROUPS Solutions AB
Norconsult Astando	Sigtuna kommun
Nordanstigs kommun	Simrishamns kommun
Nordmalings kommun	Sjöbo kommun
Norrköpings kommun	Skara kommun
Norrtälje kommun	Skellefteå kommun
Norsjö kommun	Skinnskattebergs kommun
Nybro kommun	Skogsstyrelsen
Nykvarns kommun	Skurups kommun
Nyköpings kommun	Skövde kommun
Nynäshamns kommun	Smedjebackens kommun
Näringslivets regelnämnd	Sokigo AB
Nässjö kommun	Sollefteå kommun
Ockelbo kommun	Sollentuna kommun
Olofströms kommun	Solna stad
Orsa kommun	Sorsele kommun
Orust kommun	Sotenäs kommun
Osby kommun	Staffanstorps kommun
Oskarshamns kommun	Statens Fastighetsverk
Ovanåkers kommun	Statens geotekniska institut
Oxelösunds kommun	Stenungsunds kommun

Stockholms stad
Storfors kommun
Storumans kommun
Strålsäkerhetsmyndigheten
Strängnäs kommun
Strömstads kommun
Strömsunds kommun
Studentbostadsföretagen
Sundbybergs stad
Sundsvalls kommun
Sunne kommun
Surahammars kommun
Svalövs kommun
Svedala kommun
Svenljunga kommun
Sveriges Arkitekter
Sveriges geologiska undersökning
Sveriges kommuner och regioner
Sveriges planerares riksförbund
Symetri AB
Säffle kommun
Säters kommun
Sävsjö kommun
Söderhamns kommun
Söderköpings kommun
Södertälje kommun
Sölvesborgs kommun
Tanums kommun
Tibro kommun
Tidaholms kommun
Tierps kommun
Tillväxtverket
Timrå kommun
Tingsryds kommun
Tjörns kommun
T-Kartor Group AB
Tomelilla kommun
Torsby kommun
Torsås kommun
Trafikverket
Tranemo kommun
Transportstyrelsen
Tranås kommun
Trelleborgs kommun
Trimble Solutions Sweden AB
Trollhättans stad
Trosa kommun
Tyresö kommun
Täby kommun
Töreboda kommun
Uddevalla kommun
Ulricehamns kommun
Umeå kommun
Upplands Väsby kommun
Upplands-Bro kommun
Uppsala kommun
Uppvidinge kommun
Vadstena kommun
Vaggeryds kommun
Valdemarsviks kommun
Vallentuna kommun
Vansbro kommun
Vara kommun
Varbergs kommun
Vaxholms stad
Vellinge kommun
Vetlanda kommun
Vilhelmina kommun
Vimmerby kommun
Vindelns kommun
Vingåkers kommun
Vårgårda kommun
Vänersborgs kommun
Vännäs kommun
Värmdö kommun
Värnamo kommun
Västerviks kommun
Västerås stad
Växjö kommun
Ydre kommun
Ystads kommun
Åmåls kommun
Ånge kommun
Åre kommun
Årjängs kommun
Åsele kommun
Åstorps kommun
Åtvidabergs kommun
Älmhults kommun
Älvdalens kommun
Älvkarleby kommun
Älvsbyns kommun
Ängelholms kommun
Öckerö kommun

Ödeshögs kommun
Örebro kommun
Örkelljunga kommun
Örnsköldsviks kommun
Östersunds kommun
Österåkers kommun
Östhammars kommun
Östra Göinge kommun
Överkalix kommun
Övertorneå kommun



Remiss

– Boverkets förslag till föreskrifter om
översiktsplan; med konsekvensutredning

Titel: Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om översiktsplan; med konsekvensutredning

Utgivare: Boverket, mars, 2023

Processnummer: 3.2.1

Diarienummer: 2787/2022

Sammanfattning

Boverket har tagit fram ett förslag till föreskrifter för översiktsplan som preciserar kraven i 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Föreskrifterna ska stötta kommuner i hur de ska uppfylla kraven. Föreskrifterna innehåller regler om hur informationen i en digital översiktsplan ska definieras och identifieras.

Många kommuner arbetar redan i dag med att ta fram digitala planer. För att nå den fulla potential som digitaliseringen möjliggör krävs dock ett regelverk som anger hur informationen ska definieras och identifieras för att den ska kunna överföras, behandlas och tillgängliggöras digitalt.

Arbetsmetodiken vid framtagandet av översiktsplanen kommer att förändras, vilket under införandefasen förväntas innebära en högre tidsåtgång. Förändringen förväntas ändå på sikt kunna ge tids- och kvalitetsvinster vid framtagandet av en översiktsplan, liksom vid tillämpningen av översiktsplanen.

Kommunernas kostnader kommer att variera beroende på hur de olika kommunerna idag producerar sina översiktsplaner. För de kommuner som idag inte arbetar digitalt kan kostnaderna bli högre. Ett digitalt arbetssätt kräver programvara, programlicenser, viss kompetenshöjning samt support för upprättande av databaser. Antingen kan kommunerna själva utveckla en programvara eller köpa in från en programvaruleverantör. Med en mer standardiserad information kan kommuner gå samman och ställa krav på programleverantörer som får incitament till att utveckla nya produkter.

Boverket har sedan 2020 tillhandahållit en databaslösning för ÖP-modellen till kommunerna och avser att även fortsättningsvis tillhandahålla motsvarande lösningar. Boverket kommer tillhandahålla en databasstruktur som följer kraven i föreskrifterna för att underlätta implementeringen i kommunerna.

Boverket ser ett antal konsekvenser för de företag som idag utvecklar programvara och databaser avsedda för att producera och hantera översiktsplaner. En av konsekvenserna är att dessa företag måste anpassa sina produkter efter föreskrifterna för att möta sina kunders behov. Samtidigt kan föreskrifterna leda till innovation och utveckling av nya produkter och tjänster.

Företag som är beroende av tillgång till planinformation kommer att få nytta i form av minskad tidsåtgång för att få tag i önskad information, mer tillförlitlig information, effektivare utbyte mellan organisationer och därmed bättre förutsägbarhet.

Mindre konsultföretag, som arbetar på uppdrag av kommunerna med att ta fram översiktsplaner eller underlag till planerna, kan komma att påverkas. Enhetliga regler skapar tydlighet och förbättrar förutsägbarheten i förhållande till hur det ser ut idag. Detta bör ge mindre företag mer likvärdiga villkor att konkurrera på marknaden.

Översiktsplaner berör många delar av statens och regionernas verksamhet. Ett enhetligt system för översiktsplaners information underlättar möjligheten att söka ut informationen och ger förutsättningar för att effektivt göra nationella och regionala sammanställningar. Efterfrågan på digitalt lägesbestämda statliga planeringsunderlag kommer troligen öka som en följd av föreskrifterna. För statliga myndigheter och regioner kan det krävas nya programvaror och ökad kompetens för att hantera detta.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 maj 2024.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Författningsförslag.....	7
Förslag till föreskrifter om översiktsplan	7
1 kap. Innehåll och definitioner.....	7
2 kap. Övergripande bestämmelser	7
3 kap. Identifikation av översiktsplanens innehåll.....	7
Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	14
2 Inledning.....	15
2.1 Läsanvisningar	15
2.2 På väg mot en enhetlig och digital samhällsbyggnadsprocess	16
2.3 Beskrivning av problemet.....	16
2.4 Vad som ska uppnås.....	17
2.4.1 Ger stöd till kommuner att uppfylla lagkrav	17
2.4.2 Möjliggör att återanvända information	17
2.4.3 Möjliggör gemensamma systemlösningar	17
2.4.4 Möjliggör analyser.....	18
2.4.5 Möjliggör mellankommunal och regional samordning	18
2.4.6 Möjliggör utbyte av information med andra aktörer	18
2.4.7 Möjliggör nationellt tillgängliga översiktsplaner	18
2.4.8 Effektiviserar myndigheters och andra aktörers arbete.....	18
2.4.9 Möjliggör genomförande av Inspire-direktivet	19
2.5 Alternativa lösningar.....	19
2.5.1 Nollalternativ	19
2.5.2 Allmänna råd.....	20
2.5.3 Föreskrifter för delar av översiktsplanens information.....	20
2.5.4 Alternativa styrmedel.....	20
2.6 Vilka som berörs av förslaget.....	21
2.7 Kostnadmässiga och andra konsekvenser	21
2.8 Arbetsmetod	22
2.9 Remissförfarande	23
2.10 Begrepp.....	23
3 Rättsliga förutsättningar	24
3.1 Boverkets bemyndigande.....	24
3.2 Anmälan av tekniska regler	24
3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet.....	24
3.4 Regeringens medgivande	25
4 Ikraftträdande och informationsinsatser	26
4.1 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	26
4.2 Informationsinsatser	26
5 Konsekvenser.....	27
5.1 Övergripande konsekvenser av författningsförslaget	27
5.2 Företag	28
5.2.1 Vilka företag som berörs	28
5.2.2 Tidsåtgång och administrativa kostnader för företag.....	28
5.2.3 Andra kostnader och förändringar för företag	29
5.2.4 Hur företags konkurrensförhållanden påverkas	29
5.2.5 Särskilda hänsyn till små företag.....	29
5.3 Staten och regioner	30

5.3.1	Ekonomiska konsekvenser för staten.....	31
5.3.2	Ekonomiska konsekvenser för regioner	31
5.4	Kommuner.....	31
5.4.1	Ekonomiska konsekvenser för kommuner	32
5.4.2	Finansieringsprincipen	33
5.4.3	Följdeffekter för översiktsplaneringen	33
5.5	Allmänheten	34
5.6	Europeiska unionen	34
5.7	Norden.....	35
5.8	Miljö och klimat.....	35
5.9	Kulturmiljö samt arkitektur och gestaltad livsmiljö	35
6	Social hållbarhet.....	36
7	Författningskommentarer	37
	Förslag till föreskrifter om översiktsplan.....	37
1 kap.	Innehåll och definitioner.....	37
2 kap.	Övergripande bestämmelser	38
3 kap.	Identifikation av översiktsplanens innehåll.....	40
	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	49
Bilaga 1.	Företag som kan påverkas av föreskrifterna	50

1 Författningsförslag

Förslag till föreskrifter om översiktsplan

Boverkets föreskriver följande med stöd av 10 kap. 31 § plan- och byggförordningen (2011:338).

1 kap. Innehåll och definitioner

1 § Författningen innehåller föreskrifter om digital identifikation av översiktsplanens information.

2 § Författningen gäller för översiktsplan och ändring av en sådan plan.

3 § I denna författning avses med
digital information: översiktsplanens uppgifter i digitalt format, och
lägesbestämd: koordinatsatt geometri som punkt, linje, yta eller volym.

2 kap. Övergripande bestämmelser

1 § Information i en översiktsplan ska kunna ingå i en digital överföring och planen ska vara möjlig att återge i sin beslutade form.

2 § Översiktsplanen ska vara lägesbestämd.

3 § Följande information ska kopplas till en översiktsplan

1. kommunens namn,
2. antagandebeslutets diarienummer,
3. länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), och
4. datum när antagandebeslutet fick laga kraft.

Första stycket gäller även för ändring av en översiktsplan enligt 3 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

4 § Skyldigheterna enligt 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338) gäller inte i de fall kommunen bedömer att lägesbestämd digital information även tyngs rikets säkerhet.

3 kap. Identifikation av översiktsplanens innehåll

1 § Information som ska framgå av en översiktsplan ska identifieras enligt tabellerna i 2–7 §§.

2 § Information enligt en beskrivning i tabell 1 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1. Annan utvecklingsinriktning får endast användas när tillämplig beskrivning saknas.

Tabell 1 Utvecklingsinriktning

Identifikation	Beskrivning
Bebyggelsestruktur	Utvecklingsinriktning som redovisar prioritering och långsiktig utveckling av bebyggelse på en övergripande nivå.
Kommunikationer	Utvecklingsinriktning som redovisar prioritering och långsiktig utveckling av kommunikationer på en övergripande nivå.
Grön- och blåstruktur	Utvecklingsinriktning som redovisar prioritering och långsiktig utveckling av miljöer för rekreation och friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och/eller andra ekosystemtjänster på en övergripande nivå.
Annan utvecklingsinriktning	Utvecklingsinriktning som inte motsvaras av angiven beskrivning i tabellen.

3 § Information enligt en beskrivning i tabell 2 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1. Annan mark- och vattenanvändning får endast användas när tillämplig beskrivning saknas.

Information om mark- och vattenanvändning ska vara lägesbestämd till den del av kommunen som användningen berör.

Tabell 2 Mark- och vattenanvändning

Identifikation	Beskrivning
Landsbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av ett varierat landskap som kan ha inslag av jordbruk, skogsbruk, renskötsel, mindre samhällen och/eller spridd bebyggelse.
Fjällbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av renskötsel, småskaligt jordbruk, kalfjäll, fjällnära skog och myrmarker med möjliga inslag av spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Jordbruksbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av odlingslandskap och betesmarker, spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Kust och skärgård	Mark- och vattenanvändning som präglas av miljöer och verksamheter som har koppling till hav eller sjö med möjliga inslag av spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Skogsbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av skog med möjliga inslag av spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Stadsnära landsbygd	Mark- och vattenanvändning i landsbygd som präglas av närhet till en stad eller större tätort med inslag av spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Stadsbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av i huvudsak stads- eller tätortsmässig bebyggelse.
Vatten	Vattenanvändning som präglas av öppet vatten med möjliga inslag av verksamheter och anläggningar.
Mångfunktionell bebyggelse	Mark- och vattenanvändning med en blandning av bostäder, handel, service, kultur, arbetsplatser och verksamheter med mera.
Bostadsbebyggelse	Mark- och vattenanvändning för bostadsbebyggelse med enstaka inslag av servicefunktioner.
Bostäder	Mark- och vattenanvändning för olika former av boende av varaktig karaktär.
Skola	Mark- och vattenanvändning för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet.

Identifikation	Beskrivning
Vård	Mark- och vattenanvändning för vårdverksamhet som avser människor.
Begravningsplats	Mark- och vattenanvändning för begravningsändamål.
Handel	Mark- och vattenanvändning för köp och försäljning av varor och tjänster.
Kontor	Mark- och vattenanvändning för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.
Service	Mark- och vattenanvändning för samhällsservice.
Verksamhet med hög omgivningspåverkan	Mark- och vattenanvändning för verksamheter och industrier som ger upphov till hög omgivningspåverkan.
Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	Mark- och vattenanvändning för verksamheter som ger upphov till en begränsad omgivningspåverkan.
Besöksanläggning	Mark- och vattenanvändning för verksamheter som riktar sig till besökare.
Materialutvinning	Mark- och vattenanvändning för utvinning av naturmaterial.
Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål	Mark- och vattenanvändning för räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål.
Totalförsvaret	Mark- och vattenanvändning för totalförsvarets verksamheter.
Yrkesfiske	Mark- och vattenanvändning för yrkesfiske som inkluderar hamnar, fångstområden, vandringsstråk samt lek- och uppväxtområden för kommersiellt viktiga arter.
Rennäring	Mark- och vattenanvändning för rennäringens behov som bete och anläggningar för att sköta och hantera renar.
Jordbruk	Mark- och vattenanvändning för jordbruk och djurhållning.
Skogsbruk	Mark- och vattenanvändning för skogsbruk.
Djurhållning	Mark- och vattenanvändning för djurhållning och/eller vårdverksamhet för djur.
Teknisk infrastruktur	Mark- och vattenanvändning för tekniskt ändamål som försörjer samhället med exempelvis energi, vatten och elektronisk kommunikation.
Energiförsörjning	Mark- och vattenanvändning för tillhandahållande och lagring av energi exempelvis kraftledningar och ställverk.
Energiproduktion	Mark- och vattenanvändning för ytkrävande storskalig energiproduktion som värmeverk, vindkraft, solcellsanläggning och vågkraft.
Vattenförsörjning	Mark- och vattenanvändning för vattenförsörjning exempelvis vattenverk, vattenreservoar, vattentäkt och infiltrationsområde.
Avfallshantering	Mark- och vattenanvändning för avfallshantering exempelvis återvinningscentral och materialåtervinning.
Klimat- och skyddsåtgärd	Mark- och vattenanvändning för klimat- och skyddsåtgärder som begränsar klimatpåverkan och skyddar mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion.
Naturmiljö	Mark- och vattenanvändning för områden med höga naturmiljövärden.
Kulturmiljö	Mark- och vattenanvändning för områden med höga kulturmiljövärden.
Friluftsliv och rekreation	Mark- och vattenanvändning för rörligt friluftsliv och rekreation med tillhörande anläggningar.
Grönområde	Mark- och vattenanvändning för grönområde nära tätort med olika funktioner som exempelvis rekreation, hantering av dagvatten och biologisk mångfald.
Park	Mark- och vattenanvändning för grönområde som helt eller delvis är anlagd och tillhörande anläggningar.

Identifikation	Beskrivning
Spår och leder	Mark- och vattenanvändning för spår och leder exempelvis skoterled, skidspår, motionsled, paddlingsled, och vandringsled.
Camping	Mark- och vattenanvändning för campingverksamhet inklusive tillfällig vistelse som stugor och uppställningsplats.
Stadsodling och koloniområden	Mark- och vattenanvändning, i eller nära tätort, som används för privat odling.
Idrottsanläggning	Mark- och vattenanvändning för ytkrävande idrottsverksamhet som exempelvis idrottsarena, skidanläggning, golfbana, motocrossbana.
Transportinfrastruktur	Mark- och vattenanvändning för gods- och persontrafik på väg, spår och i farled.
Farled	Mark- och vattenanvändning för gods- och persontrafik på vatten.
Hamn	Mark- och vattenanvändning för hamnverksamhet med kompletterande handel och service.
Småbåtshamn	Mark- och vattenanvändning för hamnar för fritidsbåtar med kompletterande handel och service samt tilläggsplats för kollektivtrafik.
Flygtrafik	Mark- och vattenanvändning för flygverksamhet och kompletterande handel och service till resenärer.
Järnväg	Mark- och vattenanvändning för person- och godstrafik på järnväg inklusive tillhörande anläggningar samt spårreservat.
Spårväg	Mark- och vattenanvändning för spårbunden persontrafik exempelvis tunnelbana och spårvagn inklusive tillhörande anläggningar samt spårreservat.
Resecentrum	Mark- och vattenanvändning för viktiga anslutningspunkter i kollektivtrafiksystemet exempelvis resecentrum, centralstation eller större hållplatser och stationer.
Kollektivtrafik	Mark- och vattenanvändning för kollektivtrafikens ändamål.
Gång- och cykelväg	Mark- och vattenanvändning för gång-, cykel- och mopedtrafik.
Cykelväg	Mark- och vattenanvändning för cykel- och mopedtrafik.
Väg	Mark- och vattenanvändning för person- och godstrafik på väg samt vägreservat.
Parkering	Mark- och vattenanvändning för parkering av exempelvis bil, cykel, moped, buss, lastbil.
Annan mark- och vattenanvändning	Mark- och vattenanvändning som inte motsvaras av angiven beskrivning i tabellen.

4 § Information enligt en beskrivning i kolumn 2 i tabellerna 3–5 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 3 Riksintressen enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. 2–8 §§ miljöbalken

Identifikation	Beskrivning
Rennäring	Mark- och vattenområde som är av riksintresse för rennäringen enligt 3 kap. 5 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Yrkesfiske	Mark- och vattenområde som är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Naturvärden	Mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som är av riksintresse på grund av naturvärden enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Kulturvärden	Mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som är av riksintresse på grund av kulturvärden enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.

Identifikation	Beskrivning
Friluftsliv	Mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Fyndighet av ämnen och material	Område som innehåller fyndighet av ämnen eller material som är av riksintresse enligt 3 kap. 7 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för industriell produktion	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för industriell produktion enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för energiproduktion	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för energiproduktion enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för energidistribution	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för energidistribution enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för kommunikation, elektronisk	Mark- och vattenområde som är särskilt lämplig för anläggning för elektronisk kommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för kommunikation, trafikslagen	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för kommunikation gällande trafikslagen enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för vattenförsörjning	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för vattenförsörjning enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för avfallshandling	Mark- och vattenområde som är särskilt lämplig för anläggning för avfallshandling enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för slutlig förvaring av använt kärnbränsle och kärnavfall	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för slutlig förvaring av använt kärnbränsle och kärnavfall enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för totalförsvaret	Mark- och vattenområde som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Turism och rörligt friluftsliv	Område enligt 4 kap. 2 § miljöbalken, där turismen och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Obruten kust	Kustområde och skärgård enligt 4 kap. 3 § miljöbalken, där vissa anläggningar inte får komma till stånd, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Högexploaterad kust	Kustområde och skärgård enligt 4 kap. 4 § miljöbalken, där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Obrutet fjäll	Fjällområde enligt 4 kap. 5 § miljöbalken, där bebyggelse och anläggningar får komma till stånd endast om det behövs för rennäringen, den bofasta befolkningen, den vetenskapliga forskningen eller det rörliga friluftslivet, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Skyddade vattendrag	Vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken, där vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte får utföras, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.

Identifikation	Beskrivning
Nationalstadspark	Område enligt 4 kap. 7 § miljöbalken, där ny bebyggelse och nya anläggningar endast får komma till stånd och andra åtgärder vidtas om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Natura 2000, vilda fåglar	Område enligt 4 kap. 8 § miljöbalken, som har förtecknats som särskilt skyddsområde för bevarande av vilda fåglar och kräver tillstånd för verksamheter eller åtgärder, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Natura 2000, vilda djur och växter	Område enligt 4 kap. 8 § miljöbalken, som har förtecknats som särskilt bevarandeområde för bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter och kräver tillstånd för verksamheter eller åtgärder, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.

Tabell 4 Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Identifikation	Beskrivning
Fisk- och musselvatten	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk och musselvatten ska följas.
Havsmiljö	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt havsmiljöförordning (2010:1341) ska följas.
Omgivningsbuller	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller ska följas.
Utomhusluft	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft ska följas.
Vattenkvalitet	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt vattenförvaltningsförordning (2004:660) ska följas.

Tabell 5 Övriga förhållanden av väsentlig betydelse

Identifikation	Beskrivning
Övriga förhållanden av väsentlig betydelse	Hur kommunen anser att övriga förhållanden av väsentlig betydelse ska beaktas när det gäller beslut om användningen av mark- och vattenområden och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

5 § Information enligt en beskrivning i kolumn 2 i tabellerna 6–11 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 6 Bostadsförsörjning

Identifikation	Beskrivning
Bostadsförsörjning	Hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Tabell 7 Mål, planer och program

Identifikation	Beskrivning
Nationella mål, planer och program	Hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen.
Regionala mål, planer och program	Hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta regionala

Identifikation	Beskrivning
	mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen.

Tabell 8 Landsbygdsutveckling i strandnära lägen

Identifikation	Beskrivning
LIS	Sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

Tabell 9 Klimatrelaterade risker

Identifikation	Beskrivning
Klimatrelaterade risker	Kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt hur sådana risker kan minska eller upphöra.

Tabell 10 Avvikelse från regionplan

Identifikation	Beskrivning
Avvikelse från regionplan	Om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den avviker och skälen för avvikelsen.

Tabell 11 Mellankommunala och regionala intressen

Identifikation	Beskrivning
Mellankommunala och regionala intressen	Sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

6 § Information enligt en beskrivning i tabell 12 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 12 Invändningar i länsstyrelsens granskningsyttrande

Identifikation	Beskrivning
Invändning riksintresse	Förslaget tillgodoser inte ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.
Invändning miljökvalitetsnorm	Förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.
Invändning LIS	Redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen är inte förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.
Invändning mellankommunala frågor	Frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas inte på ett lämpligt sätt.
Invändning hälsa och säkerhet	En bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

7 § Information enligt en beskrivning i tabell 13 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 13 Konsekvenser

Identifikation	Beskrivning
Planens väsentliga konsekvenser	Planens väsentliga konsekvenser enligt 3 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).
Miljökonsekvenser	Redovisning av miljökonsekvenser enligt 3 kap. 6 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna författning träder i kraft den 1 maj 2024.
2. Författningen ska tillämpas på översiktsplaner som påbörjats efter den 31 december 2026.

2 Inledning

I detta avsnitt beskrivs bakgrunden till arbetet med att ta fram ett förslag på föreskrifter för översiktsplan och i övergripande drag vad som kan uppnås genom föreskrifterna. Här finns också en genomgång av alternativa lösningar, arbetsmetod, vilka som berörs av förslaget, remissförfarandet och begreppsförklaringar.

2.1 Läsanvisningar

När föreskrifter tas fram och ändras finns det krav på vad som måste redovisas i en konsekvensutredning. Denna konsekvensutredning innehåller därför beskrivningar och svar som särskilt regleras i 6–8 §§ konsekvensutredningsförordningen. Konsekvensutredningen innehåller också andra överväganden utifrån vad som regleras i exempelvis förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

I avsnitt 1 redovisas författningsförslaget som innehåller tre kapitel med inledning, övergripande bestämmelser om översiktsplanens digitala information och identifikation av översiktsplanens innehåll.

I avsnitt 2 finns en inledning som kort presenterar bakgrundsinformation om digital samhällsbyggnadsprocess, en beskrivning av problemet, vad som ska uppnås och alternativa lösningar. Avsnittet innehåller även bland annat vilka som berörs av förslaget, arbetsmetod och beskrivning av olika begrepp som förekommer i konsekvensutredningen.

I avsnitt 3 redovisas de rättsliga förutsättningarna. Avsnittet innehåller information om Boverkets bemyndigande, om notifieringar behövs enligt olika EU-direktiv samt om Boverkets föreskrifter medför sådana ökade kostnader för kommunerna att regerings medgivande behövs.

I avsnitt 4 redovisas tidpunkten för ikraftträdande, övergångsbestämmelser och särskilda informationsinsatser.

I avsnitt 5 redovisas vilka konsekvenser som författningsförslaget får för företag, staten, regioner och kommuner. Avsnittet innehåller även vilka konsekvenser förslaget innebär för övriga aktörer och grupper i samhället samt på vissa intresseområden.

I avsnitt 6 redovisas författningskommentarerna för de olika bestämmelserna i författningsförslaget.

2.2 På väg mot en enhetlig och digital samhällsbyggnadsprocess

Riksdagen har gett regeringen i uppgift att lösa en digital samhällsbyggnadsprocess. I linje med detta har regeringen gett Boverket bemyndigande att skriva föreskrifter för översiktsplan, vilket regleras genom 10 kap. 31 § PBF. Syftet med föreskrifterna är att översiktsplanens information ska kunna utbytas digitalt och därmed komma ett steg närmare en obruten digital samhällsbyggnadsprocess där översiktsplaneinformation ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Författningen ska ge möjligheter till en fortsatt digitalisering av samhällsbyggnadsprocessen.

En enhetlig och effektiv digital samhällsbyggnadsprocess är till nytta för medborgare, företag, kommuner, regioner, statliga myndigheter och andra aktörer genom att exempelvis bidra till att förenkla informationsutbytet mellan aktörer i processen.

En av förutsättningarna för att nå en digital samhällsbyggnadsprocess är den nationella informationsspecifikation om översiktsplan som Lantmäteriet håller på att ta fram och där Boverket medverkar. Denna kommer att innehålla preciserade förutsättningar för överföring av informationen i översiktsplanen.

2.3 Beskrivning av problemet

Samhällsbyggnadsprocessen omfattar ett stort antal delprocesser som idag inte kan dra nytta av och återanvända den information som skapas i de olika delprocesserna. Boverkets ansvarsområde omfattar delar av samhällsbyggnadsprocessen och har ett särskilt ansvar för de frågor som regleras i plan- och bygglagen – regionplanering, översiktsplanering, detaljplanering, lov- och byggprocess samt förvaltning och tillsyn. En del av denna information, planinformationen, har särskilt utpekats som vital för övriga delprocesser.

Många kommuner arbetar redan idag med att ta fram digitala planer. För att nå den fulla potential som digitaliseringen möjliggör krävs ett regelverk som anger hur informationen i en översiktsplan ska definieras och identifieras för att den ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Den

digitala informationen behöver vara enhetlig för att ge mest samhällsnytta och möjliggöra bland annat effektivare informationsflöden mellan olika aktörer i samhällsbyggnadssektorn och utveckling av mer användarvänliga verktyg för hantering av digitala planer. Utan enhetlig information skapas en situation där de förväntade samhällsnyttorna med digital översiktsplan blir mycket begränsade.

2.4 Vad som ska uppnås

Boverkets föreskrifter för översiktsplan ska stödja kommunerna att uppfylla kravet i 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338). Författningen ger förutsättningar för nationellt enhetlig identifiering och beskrivning av översiktsplanens information.

Översiktsplan är en viktig informationsmängd i samhällsbyggnadsprocessen och här nedan beskrivs några av de fördelar som en nationellt enhetlig identifiering och beskrivning av översiktsplanens information ger.

2.4.1 Ger stöd till kommuner att uppfylla lagkrav

Enhetlig identifiering och beskrivning av översiktsplanens information underlättar för kommunerna att uppfylla de lagkrav som idag finns både vad det gäller innehållet i en översiktsplan och att översiktsplanen ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Utan en enhetlig struktur på informationen måste varje kommun själv säkerställa att de uppfyller lagkraven.

2.4.2 Möjliggör att återanvända information

Med enhetlig identifiering och beskrivning av översiktsplanens information kan information ärvas och återanvändas i olika delar av samhällsbyggnadsprocessen. Till exempel kan information i en översiktsplan föras vidare till en detaljplan, ett förhandsbesked eller ett bygglov. Arbetet blir mer kostnadseffektivt när digital information från planer kan återanvändas och utgöra grund för efterföljande digitala processer och beslut.

2.4.3 Möjliggör gemensamma systemlösningar

Med en enhetlig identifiering och beskrivning av översiktsplanens information läggs grunden för en utveckling av gemensamma systemlösningar och användarvänliga processverktyg. I stället för att varje kommun bygger sin egen lösning skapas en marknad för att utveckla gemensamma system och verktyg.

2.4.4 Möjliggör analyser

Enhetlig identifiering och beskrivning av översiktsplanens information ger möjlighet till jämförelse mellan olika kommuner genom analyser och sammanställningar på så väl kommunal, regional som nationell nivå, till exempel för att följa utvecklingen av bostadsbyggandet.

Analyser kan användas som planeringsunderlag och exempelvis redovisa olika scenarier, som risker och konsekvenser med klimatförändringar eller trafikflöden, vilket kan underlätta planering och beslutsfattande.

2.4.5 Möjliggör mellankommunal och regional samordning

Enhetlig identifiering och beskrivning av översiktsplanens information underlättar att se information i ett större sammanhang, som för en region eller tillsammans med grannkommuner. Det kan bidra till möjligheten att göra kommunövergripande analyser och uppföljningar.

2.4.6 Möjliggör utbyte av information med andra aktörer

Om översiktsplaner har en enhetlig identifikation och beskrivning underlättar det möjligheten att utbyta information med andra aktörer i samhällsbyggnadsprocessen. Det kan till exempel underlätta kommunens dialog med statliga aktörer som länsstyrelsen och Trafikverket. Informationen kan då skickas och utbytas enligt vissa fastställda digitala format.

2.4.7 Möjliggör nationellt tillgängliga översiktsplaner

Om översiktsplaner har en enhetlig identifikation och beskrivning kan planer tillgängliggöras nationellt. Det innebär att alla kommuners översiktsplaner kan finnas tillgängliga från en gemensam plattform. Detta skulle underlätta både för enskilda och privata aktörer att få tillgång till alla översiktsplaner och också uppfylla många andra nationella användarbehov på statlig nivå av digital översiktsplaninformation.

2.4.8 Effektiviserar myndigheters och andra aktörers arbete

Om översiktsplaner har en enhetlig identifikation och beskrivning underlättar det tolkningen av planer för de aktörer i samhällsbyggnadsprocessen som använder översiktsplaner från olika kommuner. Tidsåtgången för att tyda en plan kan minska och arbetet blir därmed mer effektivt.

2.4.9 Möjliggör genomförande av Inspire-direktivet

Inspire-direktivet¹, Inspire, syftar till att inrätta en infrastruktur för delning av geodata inom Europa. Mark- och vattenanvändning är ett av de teman för geodata som omnämns i direktivet. I lagen (2010:1767) om geografisk miljöinformation preciseras informationsansvaret för geografisk miljöinformation och att regeringen genom föreskrifter får fördela informationsansvaret. Enligt 3 kap. 17 § i förordning (2010:1770) om geografisk miljöinformation ansvarar kommunerna för att information i detaljplaner och planbeskrivningar som har elektronisk form finns tillgänglig. I och det nya kravet i 2 kap. 5 c § PBF bör en motsvarande formulering för översiktsplan införas i förordningen om geografisk miljöinformation. Detta skulle innebära att kommunernas ansvar för tillgängliggörande av information om mark- och vattenanvändning även kommer att omfatta översiktsplanens information i elektronisk form.

Föreskrifterna anger hur informationen i en översiktsplan ska identifieras digitalt. Det återstår sen för kommunerna att tillgängliggöra informationen i översiktsplanen för att uppfylla Inspire. Boverket kommer genom ÖP-modellen 3.0 vägleda kommunerna i hur det kan göras.

2.5 Alternativa lösningar

De alternativ som har övervägts är ett nollalternativ med vägledning, allmänna råd eller föreskrifter för delar av översiktsplanens information. Även andra alternativa styrmedel har övervägts.

Nedan redovisas övervägandena för de olika alternativen.

2.5.1 Nollalternativ

Nollalternativet är att Boverket enbart genom vägledning ger stöd till kommunerna för hur 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338) ska uppfyllas.

Med en sådan lösning kommer kommunerna fortsätta ha egna identifikationer och beskrivningar på översiktsplanens information. Den digitala planinformationen kommer därför inte att finnas tillgänglig i ett enhetligt format och blir därmed inte heller maskinellt läsbar. Nollalternativet innebär att det inte finns förutsättningar för översiktsplaneinformationen att

¹ EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV 2007/2/EG av den 14 mars 2007 om upprättande av en infrastruktur för rumslig information i Europeiska gemenskapen (Inspire)

överförs på ett enhetligt sätt och kan då inte ingå i en digital samhällsbyggnadsprocess.

2.5.2 Allmänna råd

De utredningar Boverket tagit del av som behandlat förutsättningarna för att införa en digital samhällsbyggnadsprocess och de aktiviteter Boverket deltagit i under de senaste åren har entydigt pekat på att grundläggande principer för informationsutbyte måste regleras med tvingande bestämmelser för att nå målet om helt digital samhällsbyggnadsprocess. Frivilliga standarder i form av allmänna råd som kommuner rekommenderas att följa är inte tillräckligt. Digital överföring kräver en fullständig enhetlighet, om en annan variant tas fram i någon del av ledet så kommer informationen inte kunna hittas digitalt och kedjor bryts och nyttor går förlorade. Boverket anser därför att enbart reglera med allmänna råd inte är ett alternativ för att skapa ett enhetligt system för översiktsplaner och överföring av digital planinformation.

2.5.3 Föreskrifter för delar av översiktsplanens information

Ett alternativ som har övervägts är om föreskrifterna enbart ska omfatta redovisning av mark- och vattenanvändning. Boverket anser att föreskrifter som endast omfattar delar av översiktsplanen inte möjliggör en effektiv obruten digital samhällsbyggnadsprocess. Om enbart mark- och vattenanvändningskartan, med dess tillhörande textinformationer, tillgängliggörs digitalt riskerar vägledande information för efterföljande planering och prövning att förbises.

Boverket anser att dessa konsekvenser inte är förenliga med målbilden och att risken för oklarheter och bristfällig tillämpning är större än arbetsinsatsen för kommunerna att strukturera information i översiktsplanen enligt föreskrifterna.

2.5.4 Alternativa styrmedel

Ett alternativ till föreskrifter skulle kunna vara Lantmäteriets finansieringsmodell (geodatasamverkan) som har använts under många år. Modellen bygger på ett avtal mellan kommunen och Lantmäteriet om utbyte av geodata. Många kommuner medverkar dock i dagsläget inte i geodatasamverkan vilket innebär att det skulle saknas information. Det här alternativet innebär även en osäkerhetsfaktor eftersom avtal kan sägas upp. Boverket anser därför inte detta som ett möjligt alternativ till författningsförslaget.

2.6 Vilka som berörs av förslaget

Boverket har identifierat att författningsförslaget berör följande grupper:

- Företag
- Staten och regioner
- Kommuner
- Allmänheten
- Europeiska unionen
- Norden

Författningsförslaget berör dessutom följande intresseområden:

- Miljö och klimat
- Kulturmiljö samt arkitektur och gestaltad livsmiljö
- Social hållbarhet

I avsnitt 5, Konsekvenser, redovisas de konsekvenser som författningsförslaget innebär för de olika grupperna och intresseområdena.

2.7 Kostnadmässiga och andra konsekvenser

Kommunerna behöver ha tillgång till en programvara för att skapa den information som krävs för att efterleva kraven i författningen. Antingen kan kommunerna själva utveckla en programvara eller köpa in från en programvaruleverantör. Ett enhetligt system ger ett stort kundunderlag, vilket är en fördel för kommunerna, eftersom programleverantörernas kostnader för utveckling av program och tjänster då kan fördelas på flera.

Konsekvenser för de företag som idag utvecklar programvara och databaser, som är avsedda för att producera och hantera översiktsplaner, är att de måste anpassa sina produkter efter föreskrifterna för att möta sina kunders behov. Samtidigt kan föreskrifterna leda till innovation och utveckling av nya produkter och tjänster.

Lantmäteriet har, i sin slutrapport² för uppdraget att verka för en smartare samhällsbyggnadsprocess, gjort en uppskattning av det potentiella ekonomiska värdet när det gäller användningen av standardiserade geodata som kan tillgängliggöras genom den nationella plattformen. Det som redovisas i rapporten visar på avsevärda potentiella ekonomiska fördelar med en digital samhällsbyggnadsprocess.

2.8 Arbetsmetod

Under våren 2021 genomfördes nio referensgruppsmöten med totalt 88 deltagare. Inbjudan till mötena gick ut till en bred målgrupp och alla som ville fick möjlighet att delta. Under dessa möten diskuterades preliminära förutsättningar för arbetet med föreskrifterna, vilken information som en översiktsplan innehåller och olika alternativ kring hur informationen i en översiktsplan kan struktureras.

Under hösten 2021 genomfördes även ett stort antal referensgruppsmöten med fokus på att utvärdera och vidareutveckla ÖP-modellen. Deltagare från olika kommuner, regioner, länsstyrelserna, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Lantmäteriet, Naturvårdsverket, andra myndigheter, konsulter samt privata företag och systemutvecklare bidrog i arbetet. Synpunkter som kom in under dessa möten har även använt i arbetet med att ta fram föreskrifterna.

Boverket har i samverkan med Lantmäteriet låtit genomföra en enkätundersökning med syfte att få en överblick av kommunernas digitala mognad när det gäller översiktsplan³. Det var 102 kommuner som besvarade enkäten. Boverket lät också genomföra en studie av 19 kommuner utifrån enkätresultatet⁴. Syftet var att få en djupare förståelse av konsekvenserna för kommunerna av en omställning till digitala översiktsplaner. Svaren från enkätundersökningen samt djupintervjuerna är del av det underlag som ligger till grund för denna konsekvensutredning.

Kommunerna framförde att alla delar av översiktsplanen bör vara digitala och sammankopplade, även kommunövergripande information som inte

² Lantmäteriet (2019) Nationellt tillgängliggörande av geodata i samhällsbyggnadsprocessen. Slutrapport i uppdraget att verka för en smartare samhällsbyggnadsprocess, dnr: 519-2018/2889.

³ Undersökningsrapport – enkätundersökning om kommuners arbete med att digitalisera detaljplaner och översiktsplaner, Lantmäteriet och Boverket, år 2021, Sweco AB, 2021-09-23 (dnr 970/2021).

⁴ Rapport – Nulägesbild av Sveriges kommuner och regioners digitala omställning i arbetet med översiktsplan och regionplan, Boverket, år 2021, WSP, 2021-10-18 (dnr 970/2021).

går att koppla till ett specifikt geoobjekt. Kommunerna menade att det annars finns risk för att sådan information förbises i efterföljande planering och prövning.

Diskussionerna med länsstyrelserna handlade bland annat om vad som behövs göras för att länsstyrelsernas granskningsyttrande ska kunna integreras i en digital översiktsplanen.

2.9 Remissförfarande

Förslaget kommer att remitteras under perioden 5 april–25 augusti 2023. Remissvaren kommer sedan att tas om hand av Boverket innan föreskrifterna träder i kraft den 1 maj 2024.

2.10 Begrepp

I konsekvensutredningen används nedanstående begrepp på följande sätt:

Nationell specifikation: En nationell specifikation beskriver och strukturerar informationen i en utsedd datamängd, till exempel översiktsplan, på ett nationellt enhetligt sätt. Det ger möjligt att utbyta informationen nationellt, så att den kan överföras, behandlas och tillgängliggöras digitalt.

ÖP-modellen: Etablerat populärnamn som idag utgör ett samlingsnamn för Boverkets vägledning kring hur geografisk planinformation kan struktureras på ett enhetligt sätt för att skapa möjlighet att utbyta information digitalt. Utvecklingen av nästa version av ÖP-modellen 3.0 pågår. ÖP-modellen 3.0 kommer bestå av ett flertal digitala tjänster som ska stötta kommunerna i implementeringen av föreskrifterna och den nationella specifikationen.

ÖP-katalogen: ÖP-katalogen ingår i nästa version av ÖP-modellen och är en katalogtjänst som tillhandahåller mark- och vattenanvändningar, utvecklingsinriktningar och andra kodlistor som behövs för att upprätta en översiktsplan enligt Boverkets kommande föreskrifter. I katalogen finns även förifyllda attribut som behövs för att kunna identifiera, jämföra, verifiera och validera informationen i en översiktsplan. Katalogen utgör ett komplement till den nationella specifikationen och tillhandahåller delar av den information som behövs för att specifikationen ska fungera.

3 Rättsliga förutsättningar

Avsnittet innehåller en beskrivning av Boverkets bemyndigande att meddela föreskrifter, samt behandlar anmälan av tekniska regler, anmälan av krav enligt tjänstedirektivet samt behov av regeringens medgivande.

3.1 Boverkets bemyndigande

Boverkets bemyndigande enligt 10 kap. 31 § PBF innebär att Boverket får meddela föreskrifter om standarder för utformning av översiktsplaner enligt 3 kap. PBL. Genom kravet i 2 kap. 5 c § PBF på att uppgifterna i översiktsplaner ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt tillkommer ett funktionskrav att informationen i översiktsplaner ska kunna överföras digitalt.

Genom 10 kap. 31 § PBF får Boverket ett bemyndigande att meddela undantag från kravet i 2 kap. 5 c § PBF. I föreskrifterna använder Boverket bemyndigandet för att möjliggöra undantag för information som digitalt lägesbestämd kan äventyra landets säkerhet. Det är kommunens ansvar att göra den faktiska bedömningen av informationen.

3.2 Anmälan av tekniska regler

Boverket bedömer att författningen inte innehåller sådana tekniska regler att den behöver anmälas enligt förordningen (1994:2029) om tekniska regler. Bedömningen grundas på att föreskrifterna riktar sig mot kommunerna på motsvarande sätt som föreskrifterna om planbeskrivning som inte bedömdes behöva notifieras till EU.

3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet

Boverket bedömer att författningen inte innehåller nya eller ändrade krav på tjänsteverksamhet och att den därför inte behöver anmälas enligt tjänstedirektivet. Bedömningen grundas på att föreskrifterna riktar sig mot kommunerna på motsvarande sätt som föreskrifterna om planbeskrivning som inte bedömdes behöva notifieras till EU. På samma sätt bedömer Boverket författningen inte heller behöver anmälas enligt anmälningsdirektivet.

3.4 Regeringens medgivande

Boverket bedömer att ett medgivande från regeringen inte behöver inhämtas. Föreskrifterna bedöms inte medföra ökade kostnader av sådan art för kommunerna att ett medgivande krävs. Det är också svårt att särskilja kostnader som genereras av föreskrifterna i förhållande till den digitaliseringsomvandling som redan sker inom kommunerna.

Konsekvenserna av eventuella programvaruförändringar med anledningen av Lantmäteriets specifikationer för att säkerställa nationellt tillgängliggörande av planinformation behöver utredas av Lantmäteriet.

4 Ikraftträdande och informationsinsatser

Detta avsnitt beskriver ikraftträdande och behov av informationsinsatser.

4.1 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Boverkets föreskrifter om översiktsplan föreslås träda i kraft kort efter det att författningen beslutats. Den aktuella författningen föreslås träda i kraft den 1 maj 2024. Föreskrifterna blir dock inte obligatoriska att tillämpa förrän på översiktsplaner som påbörjas efter 31 december 2026, då kravet i 2 kap. 5 c § PBF börjar gälla. Detta regleras med en övergångsbestämelse i föreskrifterna.

Anledningen till att föreskrifterna träder i kraft tidigare än de blir obligatoriska att tillämpa är för att ta hänsyn till de berörda aktörernas behov av tid för omställning. Kommunerna bör få en övergångsperiod att anpassa sig till den nya regleringen innan det blir obligatoriskt att tillämpa författningen. Även programvaruleverantörer kan behöva tid för att kunna möta de krav som kommunerna kommer behöva ställa på programvaran.

Föreslagna ikraftträdande- och övergångsbestämmelser innebär att kommuner får börja tillämpa författningen från den 1 maj 2024 men det blir inte obligatoriskt förrän senare. Det betyder att det skapas en övergångsperiod mellan den 1 maj 2024–1 januari 2027.

4.2 Informationsinsatser

Föreskrifterna kommer att innebära en omställning för alla som arbetar med översiktsplaner. Det kommer därför att finnas ett stort behov av att Boverket tar fram vägledning och genomför informations- och utbildningsinsatser. Detta kan bland annat ske genom Boverkets ordinarie kanaler, som PBL kunskapsbanken.

5 Konsekvenser

I detta avsnitt beskrivs bland annat övergripande konsekvenser av föreskrifterna, vilka företag som berörs och vilka kostnader författningsförslaget innebär för företagen. Här beskrivs också hur staten, regioner och kommuner påverkas och vilka ekonomiska konsekvenser föreskrifterna medför, samt om hur olika intressegrupper och intresseområden berörs.

5.1 Övergripande konsekvenser av författningsförslaget

Syftet med föreskrifterna är att precisera kraven i 2 kap. 5 c § PBF för att säkerställa att informationen i en översiktsplan är digitalt utbytbar. Konsekvenser av kraven i PBF och föreskrifterna är att den som är ansvarig för den digitala informationen, och den som producerar sådan information som regleringen omfattar, behöver anpassa sitt arbetssätt och sina digitala verktyg. I detta fall är det i första hand kommunerna som påverkas. Kommunerna måste från den 1 januari 2027 producera översiktsplaner med stöd av programvara som kan uppfylla kraven i föreskrifterna. Detta innebär att kommunerna behöver säkerställa utveckling av egna programvaror eller inköp av färdigutvecklade programvaror innan reglerna blir bindande. De intressenter som vill kunna tillgodogöra sig och bearbeta data behöver kunna hantera informationen i sina programvaror.

Några kommuner har, i samband med referensgruppsmöten om översiktsplan, samt i samband med framtagandet av föreskrifterna för detaljplan och planbeskrivning, påtalat att formkrav kan leda till ett överdrivet fokus på formalia, som kan innebära att mindre tid läggs på faktiska planeringsfrågor. Boverket kommer i ÖP-modellen 3.0 tillhandahålla ett flertal digitala lösningar som ska stötta kommunerna i implementeringen av föreskrifterna och underlätta för kommuner och programvaruleverantörer när de utvecklar programvaror. Vid utvecklingen av ÖP-modellen 3.0 har Boverket tagit hänsyn till framförda synpunkter och utformat lösningar som ska underlätta för kommuner att uppfylla de formella kraven på redovisning som anges i PBL, PBF och föreskrifterna. ÖP-modellen 3.0 kommer därmed bidra till en effektivisering av planarbetet så att mer tid kan användas åt produktivt arbete som planering för mark- och vattenanvändning.

5.2 Företag

Programvaruleverantörerna påverkas av föreskrifterna genom att föreskrifterna skapar nya förutsättningar för utvecklingen av nya programvaror.

Andra företag som påverkas är konsulter som tar fram översiktsplaner och underlag till översiktsplaner.

5.2.1 Vilka företag som berörs

Programvaruleverantörerna är de företag som direkt berörs av föreskrifterna, eftersom föreskrifterna reglerar hur de informationsmängder som ska finnas i en översiktsplan ska definieras. De reglerar också förutsättningar för överföring av översiktsplaneinformation. Regleringen lägger endast fast vissa grundläggande principer som förutsätter att mer detaljerade specifikationer utarbetas tillsammans med Lantmäteriet. Boverket kan i dagsläget inte bedöma vad dessa nya informationsspecifikationer kan komma att innebära för utveckling av programvaran. Det är oklart i vilken omfattning uppdateringar och förändringar behöver göras jämfört med hur programvarorna fungerar idag. Detta hanteras inom ramen för arbetet med att ta fram nationella specifikationer.

Andra företag som berörs är konsultföretag inom samhällsbyggnadsområdet och fysisk planering, vilka bland annat producerar underlag till och tar fram delar av översiktsplaner. Även användare av planinformation såsom byggherrar och byggtreprenörer kommer att påverkas vid exempelvis planering av etableringar eller utredningar för tillståndsärenden. Företag som bygger tjänster på översiktsplaneinformationen, till exempel webbtjänster för medborgardialog eller andra ärendehandläggningssystem, kommer också att påverkas.

Enligt SCB:s statistikdatabas finns det drygt 74 000 företag verksamma inom de branscher som enligt Boverkets bedömning kan, direkt eller indirekt, beröras av de föreslagna föreskrifterna. Se bilaga 1, Företag som påverkas av föreskrifterna.

5.2.2 Tidsåtgång och administrativa kostnader för företag

En enhetlig hantering av översiktsplaninformation ökar förutsägbarheten för alla parter inom samhällsbyggnadssektorn. Alla företag som är beroende av tillgång till planinformation kommer att få nytta i form av minskad tidsåtgång för att få tag i önskad information, mer tillförlitlig information, effektivare utbyte mellan organisationer och därmed bättre

förutsägbarhet. Det kan exempelvis handla om möjligheten att jämföra förutsättningar för etablering i olika kommuner.

5.2.3 Andra kostnader och förändringar för företag

Boverket ser ett antal konsekvenser för de företag som idag utvecklar programvara och databaser avsedda för att producera och hantera översiktsplaner. En av konsekvenserna är att dessa företag måste anpassa sina produkter efter föreskrifterna för att möta sina kunders behov. Samtidigt kan föreskrifterna leda till innovation och utveckling av nya produkter och tjänster.

Specifikationerna, som Lantmäteriet tar fram i samband med arbetet med den nationella plattformen för geodata, kommer att innehålla preciserade förutsättningar för överföring av informationen i översiktsplaner. Det är därför inte möjligt att i dagsläget bedöma vilka eventuellt ökade kostnader företagen kan komma att få. Det ska dock noteras att eventuellt ökade kostnader för programvaruutveckling kommer att slå ut på många användare varför kostnaden för det enskilda företaget inte bör påverkas i någon större utsträckning.

5.2.4 Hur företags konkurrensförhållanden påverkas

Boverket har sedan 2020 tillhandahållit en databaslösning för ÖP-modellen till kommunerna. Boverket avser att även fortsättningsvis tillhandahålla motsvarande lösningar. Detta är till fördel för kommunerna men det kan medföra en minskad affärsmöjlighet för programvaruleverantörerna. Det kommer dock fortfarande att finnas en efterfrågan från kommunens sida att ha ett program för att hantera geodata. Till exempel behov av användarvänliga verktyg för att ta fram planens olika kartor, producera texter, bilder, 3D-visualiseringar och annan typ av media.

5.2.5 Särskilda hänsyn till små företag

Mindre konsultföretag, som arbetar på uppdrag av kommunerna med att ta fram översiktsplaner eller underlag till planerna, kommer att påverkas. Erfarenheter från detaljplan har visat att det kan uppstå problem för framför allt mindre konsultföretag om de jobbar mot olika kommuner som använder sig av olika programvaror. Det är kostsamt och resurskrävande för en mindre aktör att köpa in och hålla sig uppdaterad i flera olika system. Det behövs att lösningar finns med från början när systemen byggs upp och kravställs mot programvaruleverantörerna, både från kommunerna och konsultföretagens håll. Här kan erfarenheterna från implementeringen av

reglerna för detaljplan tas tillvara för att få en smidigare tillämpning för översiktsplan.

Enhetliga regler skapar tydlighet och förbättrar förutsägbarheten i förhållande till hur det ser ut idag. Detta bör ge mindre företag mer likvärdiga villkor att konkurrera på marknaden.

För de små företagen som är användare av översiktsplaner, exempelvis inom bygg- och anläggningsbranschen, kommer de föreslagna föreskrifterna troligen inte medföra några större effekter. Några kostnader bortsett från viss inläring kan Boverket inte se. Ett enhetligt system med informationsmängder enligt samma struktur i hela landet bör medföra att informationsinhämtning blir enklare och därmed mindre kostsamt än idag. Detta bör gynna alla mindre aktörer exempelvis när det gäller möjligheten att jämföra förutsättningar för etablering i olika kommuner.

Boverket anser att det inte är möjligt att bedöma eventuella kostnader för småföretagen då dessa i hög grad beror på vilken teknik som företagen använder sig av idag.

5.3 Staten och regioner

Översiktsplaner berör många delar av statens och regionernas verksamhet. Ett enhetligt system för översiktsplaner ger förutsättningar för att effektivt göra nationella och regionala sammanställningar av information från översiktsplaner, exempelvis hur hänsyn har tagits till olika allmänna intressen, tillgodoseende av riksintressen och uppföljningar av mark- och vattenanvändningen. Planerna ger också vägledning i olika ärenden som hanteras av länsstyrelsen och domstolen vid överklagade ärenden. Enhetlig digital översiktsplaneinformation underlättar möjligheten att söka ut informationen.

Kravet från staten, som ställs i plan- och byggförordningen (2011:338) om att översiktsplaner ska behandlas och tillgängliggöras digitalt, kan komma att öka kommunernas förväntningar på de statliga myndigheterna och regionerna, att också göra en digital omställning. Efterfrågan på digitalt lägesbestämda statliga planeringsunderlag kommer troligen öka som en följd av föreskrifterna. Dessa förväntningar kommer också att ställas på de planeringsunderlag som regionerna tar fram. Digitala planeringsunderlag skulle medverka till en effektivisering av översiktsplaneringen och föreskrifterna kan hjälpa till att driva på den utvecklingen.

Författningsförslaget ger incitament för länsstyrelserna att utveckla digitala lägesbestämda granskningsyttranden och på så sätt tydligare märka ut i vilka delar det finns invändningar mot planen från länsstyrelsen. Ett sådant integrerat arbetssätt underlättar också för länsstyrelserna att upprätta ett reviderat granskningsyttrande om så begärs.

5.3.1 Ekonomiska konsekvenser för staten

Staten, genom Boverket, har ett ansvar när det gäller att ta fram olika former av vägledning om föreskrifterna. Framför allt kommer det att krävas resurser för att ta fram vägledning i form av en ny version av ÖP-modellen. Delar av en sådan lösning behöver göras i samarbete med Lantmäteriet där resurser också behöver avsättas. Boverket behöver dessutom göra en särskild satsning för att sprida vägledningen till kommuner och andra som berörs.

En enhetlig digital identifikation och beskrivning av översiktsplanens information kan underlätta för länsstyrelserna att skapa nya arbetssätt som kan effektivisera ärendehantering. Det kan däremot finnas en initial kostnad för att implementera den nya tekniken.

En digital översiktsplaneprocess ökar trycket på tillgång till digitala, statliga planeringsunderlag. Det kan krävas nya programvaror och ökad kompetens att hantera dessa.

5.3.2 Ekonomiska konsekvenser för regioner

En digital översiktsplaneprocess ökar trycket på tillgång till digitala, regionala planeringsunderlag. Det kan krävas nya programvaror och ökad kompetens att hantera dessa.

5.4 Kommuner

Författningsförslaget ställer inga krav på planeringen eller utformningen av planen. Föreskrifterna är ett stöd för kommunen att uppfylla kraven i 2 kap. 5 c § PBF. Det kommunala självstyret bedöms därför inte påverkas negativt av författningsförslaget.

Kommunerna behöver ha tillgång till en programvara för att skapa den information som krävs för att efterleva kraven i författningen. Antingen kan kommunerna själva utveckla en programvara eller köpa in från en programvaruleverantör. Ett enhetligt system ger ett stort kundunderlag, vilket

är en fördel för kommunerna, eftersom programleverantörernas kostnader för utveckling av program och tjänster då kan fördelas på flera.

Struktureringen av den digitala informationen förväntas ske vid framtagandet av planen med hjälp av funktionalitet i den programvara som används. Arbetsmetodikerna vid framtagandet av översiktsplanen kommer att förändras, vilket under införandefasen förväntas innebära en högre tidsåtgång. Förändringen förväntas ändå på sikt kunna ge tids- och kvalitetsvinster vid framtagandet av en översiktsplan, liksom vid tillämpningen av översiktsplanen. En programvara som ger stöd för att uppfylla kraven i PBL, PBF och föreskrifterna kan även främja att översiktsplanen hålls aktuell eftersom kontinuerlig översiktsplanering underlättas.

5.4.1 Ekonomiska konsekvenser för kommuner

Kommunernas kostnader kommer att variera beroende på hur kommunen idag producerar sin översiktsplan. I en enkätundersökning⁵ som genomfördes 2021 av Lantmäteriet och Boverket angav 44 procent av de svarande kommunerna (261 av 290 kommuner) att de har en digital översiktsplan utifrån kriteriet att kartorna är vektoriserade. Följaktligen hade 56 procent av de svarande kommunerna vid den tidpunkten inte en digital översiktsplan. För de kommuner som idag inte arbetar digitalt kan kostnaderna bli högre då ett digitalt arbetssätt kräver programvara, programlicenser, viss kompetenshöjning samt support för upprättande av databaser. Däremot bedömer kommuner⁶ att tidsbesparing, och därmed minskad kostnad, med en digital översiktsplan kommer att infalla vid nästa översiktsplanarbete.

En potentiell vinst för vissa kommuner är besparing vid upphandling och möjligheter till lägre kostnader för nya datasystem. Eftersom kommuner i dag inte arbetar med enhetliga system är det svårt att gå samman med andra kommuner och ställa krav hos programvaruleverantörer. Med en mer standardiserad information kan programvaruleverantörer få en generell kravbild för att utveckla nya produkter.

Boverket kommer tillhandahålla en databasstruktur som följer kraven i föreskrifterna för att underlätta implementeringen i kommunerna. En nationell struktur för lagring med en nedladdningsbar databas kan underlätta för

⁵ Undersökningsrapport – enkätundersökning om kommuners arbete med att digitalisera detaljplaner och översiktsplaner, Lantmäteriet och Boverket, år 2021, Sweco AB, 2021-09-23 (dnr 970/2021)

⁶ Rapport – Nulägesbild av Sveriges kommuner och regioners digitala omställning i arbetet med översiktsplan och regionplan, Boverket, år 2021, WSP, 2021-10-18 (dnr 970/2021)

kommunerna och begränsa kostnaderna för att ta fram en digital översiktsplan. Med en förbestämd struktur för översiktsplanens informationsmängder är det möjligt att spara personella resurser och tid för planerare och GIS-ingenjörer. Planeraren behöver inte medverka vid framtagande av en databas och GIS-ingenjören behöver inte bygga, utan enbart anpassa databasen. Det medför i sin tur att tid kan frigöras till att fokusera på planeringsarbetet.

För de kommuner som väljer en öppen källkod-lösning⁷ är programvaran kostnadsfri men kan medföra ökade personalkostnader för support och anpassningar av verktyget. Det finns dock kommunnätverk som arbetar med denna typ av lösningar vilket skulle kunna medföra att kostnaderna blir lägre.

5.4.2 Finansieringsprincipen

När kostnader eller intäkter för kommuner påverkas av statlig reglering kan det bli aktuellt att tillämpa finansieringsprincipen. Den innebär att statlig reglering som är tvingande för kommuner i princip ska vara kostnadsneutral för dem. Kommuner ska inte behöva höja skatten eller prioritera om annan verksamhet för att finansiera nya statliga uppgifter. Staten gör därför under vissa förutsättningar kostnadsförändringarna neutrala för kommun och regioner genom att justera statsbidrag. Finansieringsprincipen omfattar bland annat statligt beslutade åtgärder som direkt berör kommunal verksamhet och gäller när staten ändrar ambitionsnivån för befintlig verksamhet.

Kravet på att uppgifter i en översiktsplan ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt är infört i plan- och byggförordningen (2011:338). Föreskrifterna reglerar endast grundläggande förutsättningar för hur översiktsplanens information ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt.

Boverket bedömer mot denna bakgrund att den kommunala finansieringsprincipen inte är tillämplig för denna författning.

5.4.3 Följdeffekter för översiktsplaneringen

I praktiken måste planen tas fram i programvaran eftersom den digitala versionen ska finnas vid beslutstillfället. Detta innebär ett förändrat

⁷ https://joinup.ec.europa.eu/sites/default/files/news/attachment/ramboll_rapport_slutversion_-_internationell_utblick_öppen_programvara_31_mars_2016_pdf.pdf. Hämtad 2023-03-22.

arbetsätt för många kommuner att ta fram en översiktsplan. Det kan också ge möjlighet att kommunicera planen digitalt mellan berörda inom kommunen liksom med externa parter. I den följande kontinuerliga översiktsplaneringen kan det finnas effektiviseringsvinster när materialet fortsättningsvis kommer att vara digitalt och finnas att bearbeta i ett system.

En framtida specifikation för översiktsplaner kommer att innehålla preciserade förutsättningar för överföring av informationen. Denna specifikation kommer tas fram av Lantmäteriet med medverkan av Boverket. Det är specifikationen som mer detaljerat kommer att ange hur kommunerna ska tillhandahålla och överföra planinformation nationellt.

5.5 Allmänheten

Boverket menar att ett enhetligt system för översiktsplaner är gynnsamt för allmänheten i alla avseenden. Ett enhetligt system ger goda förutsättningar för en generellt högre kvalitet i presentationen av planen än idag. En digital översiktsplan som förmedlas via webben kan göra planen mer tillgänglig och därmed kan allmänheten lättare få information om den utveckling som kommunen har tagit beslut om.

Boverket bedömer att föreskrifterna bidrar till en högre rättssäkerhet för den enskilde när samtliga samhällsinstanser vid bedömning utgår från ett enhetligt system.

Ett enhetligt system skapar nya förutsättningar för utveckling av e-tjänster. Det gäller e-tjänster för att underlätta deltagande i formella processer om översiktsplaner. Men även e-tjänster för att underlätta ansökning om detaljplan, förhandsbesked samt bygglov utanför detaljplanerat område och andra ärenden där planinformationen behövs.

5.6 Europeiska unionen

Boverket gör bedömningen att föreskrifterna överensstämmer med och inte går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU.

Däremot inträder genom den nya bestämmelsen i 2 kap. 5 c § PBF en indirekt skyldighet för kommunerna att tillgängliggöra informationen i översiktsplaner digitalt. Mark- och vattenanvändning är informationsmängder som omfattas av Inspire-direktivet och därför bör regeringen komplettera förordningen (2010:1770) om geografisk miljöinformation med krav på att kommunerna även ska tillgängliggöra information i översiktsplaner. Kravet

på kommuner att hålla översiktsplaneinformation i elektronisk form tillgänglig inträder först när förordningen om geografisk miljöinformation ändras.

5.7 Norden

Föreskrifterna medför möjligheter för kommuner i de nordiska länderna att lättare kunna tolka, jämföra och analysera informationen i översiktsplanerna.

5.8 Miljö och klimat

Ett enhetligt system skapar bättre förutsättningar för att samhällets olika aktörer bättre ska förstå och kunna ta till sig översiktsplanens information för efterföljande beslut. Det ger också möjlighet till att göra nationella analyser för att utreda var kommande satsningar inom miljö- och klimatområdet kan göra mest nytta. Även uppföljningen om planens genomförande har lett till betydande miljöpåverkan kan underlättas.

5.9 Kulturmiljö samt arkitektur och gestaltad livsmiljö

Ett enhetligt system skapar bättre förutsättningar för att på nationell nivå följa hur kommunerna tillgodoser olika allmänna intressen, till exempel inom kulturmiljö, arkitektur och gestaltad livsmiljö.

6 Social hållbarhet

För äldre, personer med nedsatt funktionsförmåga, barn och unga kan digitala översiktsplaner innebära en teknikutveckling som kan leda till att fler målgrupper får möjlighet att ta del av informationen med hjälp av tekniska verktyg och målgruppsanpassade presentationer. Samtidigt finns det grupper med begränsad kunskap i digitala tjänster som kan ha svårt att tillgängliggöra sig informationen.

Föreskrifterna bedöms kunna ge större möjligheter att söka ut information om hur kommunerna hanterar olika sociala frågor.

7 Författningskommentarer

Detta avsnitt beskriver Boverkets förslag på föreskrifter för översiktsplan samt kommentarer till dessa.

Förslag till föreskrifter om översiktsplan

1 kap. Innehåll och definitioner

1 §

Författningen innehåller föreskrifter om digital identifikation av översiktsplanens information.

Bestämmelsen redovisar vad författningen innehåller.

2 §

Författningen gäller för översiktsplan och ändring av en sådan plan.

Bestämmelsen förtydligar att författningen gäller både vid framtagande av en kommunomfattande översiktsplan och ändring av en sådan plan.

3 §

I denna författning avses med

digital information: översiktsplanens uppgifter i digitalt format, och
lägesbestämd: koordinatsatt geometri som punkt, linje, yta eller volym.

Definitionerna av begreppen gäller för denna författning. Syftet med att definiera begreppen är att skapa en enhetlig tillämpning av föreskrifterna så att uppgifterna i översiktsplanen ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt på ett sådant sätt att informationen i denna blir utsökbar.

Genom 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338) regleras att uppgifter i en översiktsplan ska kunna behandlas digitalt. I stället för uppgifter används begreppet information i denna författning eftersom information är ett vedertaget begrepp inom digitaliseringen av samhällsbyggnadsprocessen.

Lägesbestämd är ett samlingsbegrepp för olika former av koordinatsatt geometri där dessa inte behöver definieras mer ingående.

2 kap. Övergripande bestämmelser

1 §

Information i en översiktsplan ska kunna ingå i en digital överföring och planen ska vara möjlig att återge i sin beslutade form.

I bestämmelsen regleras att all information i en översiktsplan ska kunna ingå i en överföring av digital information. Detta för att uppgifterna i planen ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt i enlighet med 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338). I bestämmelsen regleras även att kommunfullmäktiges beslut ska kunna återges i den form det beslutades. Den struktur och läsordning som översiktsplanen hade när planen antogs ska kunna återges och arkiveras. Bestämmelsen reglerar inte hur redovisningen av planbeslutet i sig ska se ut eller vilket format beslutet ska ha. Det ställs inte heller krav på att den exakta presentationen av översiktsplanen ska kunna återskapas, till exempel typsnitt för texter eller manér för kartor.

2 §

Översiktsplanen ska vara lägesbestämd.

Bestämmelsen säkerställer att översiktsplanen inklusive dess ändringar kan tillgängliggöras och hanteras digitalt i sin helhet. Syftet med att översiktsplanen ska vara lägesbestämd är att det utifrån den digitala informationen ska gå att utläsa vilka ställningstaganden som gäller för vilken plats. Geometrin kan utgöras av ett eget geoobjekt eller kommunens hela geometri. Informationsmängder som berör hela kommunen kan redovisas på en övergripande nivå för översiktsplanen som helhet.

3 §

Följande information ska kopplas till en översiktsplan

1. kommunens namn,
2. antagandebeslutets diarienummer,
3. länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), och
4. datum när antagandebeslutet fick laga kraft.

Första stycket gäller även för ändring av en översiktsplan enligt 3 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Bestämmelsen reglerar att grundläggande ärendeinformation ska kopplas till översiktsplanen för att kunna identifiera till vilken kommun som informationen tillhör vid antagande av en översiktsplan.

Kommunens namn ska anges för att säkerställa att planen kopplas till berörd kommun.

Antagandebeslutets diarienummer ska anges för att ärendet i sin helhet ska kunna återfinnas hos kommunen.

Länsstyrelsens granskningsyttrande ska enligt 3 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900) redovisas tillsammans med översiktsplanen och det behöver därför vara kopplat till översiktsplanen.

Översiktsplanen är vägledande när planen har fått laga kraft. Datum för när antagandebeslutet fått laga kraft får tillföras planen när detta är fastställt.

Andra stycket tydliggör att grundläggande ärendeinformation vid ändring av en översiktsplan ska kopplas till översiktsplanen.

4 §

Skyldigheterna enligt 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338) gäller inte i de fall kommunen bedömer att lägesbestämd digital information äventyrar rikets säkerhet.

Bestämmelsen säkerställer att sådan information som kan äventyra rikets säkerhet inte kan sökas ut. Det gäller även aggregerad information, det vill säga information som var för sig inte äventyrar rikets säkerhet men kan göra det om flera delmängder av information finns åtkomlig tillsammans. Om kommunen bedömer att så är fallet gäller inte kravet i 2 kap. 5 c § plan- och byggförordningen (2011:338) om att informationen ska tillgängliggöras och behandlas digitalt. Det ställs då inte krav på digital funktionalitet enligt föreskrifterna.

Information som undantas med stöd av aktuell bestämmelse måste dock finnas tillgänglig hos den enskilda kommunen eftersom denna är en del av planen.

3 kap. Identifikation av översiktsplanens innehåll

1 §

Information som ska framgå av en översiktsplan ska identifieras enligt tabellerna i 2–7 §§.

Bestämmelsen avser den information som enligt 3 kap. plan- och bygglagen (2010:900) ska finnas med i en översiktsplan och motsvarar paragraferna 2–7 §§ i föreskrifterna. Informationen i översiktsplanen identifieras utifrån beskrivningen i tabellerna. Bestämmelsen innebär att innehållet i en översiktsplan kan identifieras på samma sätt för alla kommuner vilket bidrar till möjligheten att göra analyser och sammanställningar av planeringen för till exempel olika allmänna intressen. Informationen är till nytta för till exempel länsstyrelsen, regioner och kommuner. Det bidrar även till en jämförbarhet avseende innehållet i kommunernas översiktsplaner.

2 §

Information enligt en beskrivning i tabell 1 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1. Annan utvecklingsinriktning får endast användas när tillämpbar beskrivning saknas.

Tabell 1 Utvecklingsinriktning

Identifikation	Beskrivning
Bebyggelsestruktur	Utvecklingsinriktning som redovisar prioritering och långsiktig utveckling av bebyggelse på en övergripande nivå.
Kommunikationer	Utvecklingsinriktning som redovisar prioritering och långsiktig utveckling av kommunikationer på en övergripande nivå.
Grön- och blåstruktur	Utvecklingsinriktning som redovisar prioritering och långsiktig utveckling av miljöer för rekreation och friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och/eller andra ekosystemtjänster på en övergripande nivå.
Annan utvecklingsinriktning	Utvecklingsinriktning som inte motsvaras av angiven beskrivning i tabellen.

Enligt 3 kap. 2 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen i översiktsplanen ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen för den fysiska miljön. Av planen ska det även framgå hur kommunen anser att den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras enligt 3 kap. 3 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900). I utvecklingsinriktningen kan kommunen lyfta fram de strategiska samband, utvecklingsinsatser och prioriteringar som anses vara särskilt viktiga för kommunens långsiktiga utveckling.

Många kommuner använder en övergripande geografisk utvecklingsinriktning, som utvecklingsstrategi, strukturbild eller liknande, för att förmedla den önskade långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. De

utvecklingsinriktningar som anges i tabellen för identifikation är de mest förekommande strukturerna som kommuner har använt sig av. Om en kommun har utvecklingsinriktningar inom andra områden som inte motsvarar någon av de tre beskrivningarna kan kommunen lägga till ytterligare utvecklingsinriktningar som då identifieras som ”Annan utvecklingsinriktning”.

Om kommunen i sin långsiktiga planering för mark- och vattenanvändningen har en utvecklingsinriktning som motsvarar en beskrivning i tabell 1 ska den identifieras enligt kolumn 1. Däremot kan kommunen i sin redovisning av planen namnge utvecklingsinriktningen på annat sätt än som anges i identifikationen. Kommunens benämning för utvecklingsinriktningen ska vara kopplad till identifikationen så att informationen blir utsökbar och möjlig att tillgängliggöra nationellt.

Nationellt enhetlig identifiering och beskrivning av utvecklingsinriktningar lägger grunden för ökad sökbarhet och möjliggör i sin tur analyser och jämförelser mellan olika kommuner och regioner. Dessa sammanställningar och analyser kan ligga till grund för både genomförandet av planen och för uppföljningen av den. Det kan också underlätta dialogen mellan olika kommuner och regioner och möjliggöra bättre samplanering över administrativa gränser. Även länsstyrelsens rådgivning och granskning av översiktsplaner kan underlättas.

3 §

Information enligt en beskrivning i tabell 2 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1. Annan mark- och vattenanvändning får endast användas när tillämpbar beskrivning saknas.

Information om mark- och vattenanvändning ska vara lägesbestämd till den del av kommunen som användningen berör.

Tabell 2 Mark- och vattenanvändning

Identifikation	Beskrivning
Landsbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av ett varierat landskap som kan ha inslag av jordbruk, skogsbruk, renskötsel, mindre samhällen och/eller spridd bebyggelse.
Fjällbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av renskötsel, småskaligt jordbruk, kalfjäll, fjällnära skog och myrmarker med möjliga inslag av spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Jordbruksbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av odlingslandskap och betesmarker, spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Kust och skärgård	Mark- och vattenanvändning som präglas av miljöer och verksamheter som har koppling till hav eller sjö med möjliga inslag av spridd bebyggelse och/eller mindre orter.

Identifikation	Beskrivning
Skogsbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av skog med möjliga inslag av spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Stadsnära landsbygd	Mark- och vattenanvändning i landsbygd som präglas av närhet till en stad eller större tätort med inslag av spridd bebyggelse och/eller mindre orter.
Stadsbygd	Mark- och vattenanvändning som präglas av i huvudsak stads- eller tätortsmässig bebyggelse.
Vatten	Vattenanvändning som präglas av öppet vatten med möjliga inslag av verksamheter och anläggningar.
Mångfunktionell bebyggelse	Mark- och vattenanvändning med en blandning av bostäder, handel, service, kultur, arbetsplatser och verksamheter med mera.
Bostadsbebyggelse	Mark- och vattenanvändning för bostadsbebyggelse med enstaka inslag av servicefunktioner.
Bostäder	Mark- och vattenanvändning för olika former av boende av varaktig karaktär.
Skola	Mark- och vattenanvändning för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet.
Vård	Mark- och vattenanvändning för vårdverksamhet som avser människor.
Begravningsplats	Mark- och vattenanvändning för begravningsändamål.
Handel	Mark- och vattenanvändning för köp och försäljning av varor och tjänster.
Kontor	Mark- och vattenanvändning för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.
Service	Mark- och vattenanvändning för samhällsservice.
Verksamhet med hög omgivningspåverkan	Mark- och vattenanvändning för verksamheter och industrier som ger upphov till hög omgivningspåverkan.
Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	Mark- och vattenanvändning för verksamheter som ger upphov till en begränsad omgivningspåverkan.
Besöksanläggning	Mark- och vattenanvändning för verksamheter som riktar sig till besökare.
Materialutvinning	Mark- och vattenanvändning för utvinning av naturmaterial.
Räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål	Mark- och vattenanvändning för räddningstjänst och annat samhällsviktigt ändamål.
Totalförsvär	Mark- och vattenanvändning för totalförsvarets verksamheter.
Yrkesfiske	Mark- och vattenanvändning för yrkesfiske som inkluderar hamnar, fångstområden, vandringsstråk samt lek- och uppväxtområden för kommersiellt viktiga arter.
Rennäring	Mark- och vattenanvändning för rennäringens behov som bete och anläggningar för att sköta och hantera renar.
Jordbruk	Mark- och vattenanvändning för jordbruk och djurhållning.
Skogsbruk	Mark- och vattenanvändning för skogsbruk.
Djurhållning	Mark- och vattenanvändning för djurhållning och/eller vårdverksamhet för djur.
Teknisk infrastruktur	Mark- och vattenanvändning för tekniskt ändamål som försörjer samhället med exempelvis energi, vatten och elektronisk kommunikation.
Energiförsörjning	Mark- och vattenanvändning för tillhandahållande och lagring av energi exempelvis kraftledning och ställverk.
Energiproduktion	Mark- och vattenanvändning för ytkrävande storskalig energiproduktion som värmeverk, vindkraft, solcellsanläggning och vågkraft.
Vattenförsörjning	Mark- och vattenanvändning för vattenförsörjning exempelvis vattenverk, vattenreservoar, vattentäkt och infiltrationsområde.

Identifikation	Beskrivning
Avfallshantering	Mark- och vattenanvändning för avfallshantering exempelvis återvinningscentral och materialåtervinning.
Klimat- och skyddsåtgärd	Mark- och vattenanvändning för klimat- och skyddsåtgärder som begränsar klimatpåverkan och skyddar mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion.
Naturmiljö	Mark- och vattenanvändning för områden med höga naturmiljövärden.
Kulturmiljö	Mark- och vattenanvändning för områden med höga kulturmiljövärden.
Friluftsliv och rekreation	Mark- och vattenanvändning för rörligt friluftsliv och rekreation med tillhörande anläggningar.
Grönområde	Mark- och vattenanvändning för grönområde nära tätort med olika funktioner som exempelvis rekreation, hantering av dagvatten och biologisk mångfald.
Park	Mark- och vattenanvändning för grönområde som helt eller delvis är anlagd och tillhörande anläggningar.
Spår och leder	Mark- och vattenanvändning för spår och leder exempelvis skoterled, skidspår, motionsled, paddlingsled, och vandringsled.
Camping	Mark- och vattenanvändning för campingverksamhet inklusive tillfällig vistelse som stugor och uppställningsplats.
Stadsodling och koloniområden	Mark- och vattenanvändning, i eller nära tätort, som används för privat odling.
Idrottsanläggning	Mark- och vattenanvändning för ytkrävande idrottsverksamhet som exempelvis idrottsarena, skidanläggning, golfbana, motocrossbana.
Transportinfrastruktur	Mark- och vattenanvändning för gods- och persontrafik på väg, spår och i farled.
Farled	Mark- och vattenanvändning för gods- och persontrafik på vatten.
Hamn	Mark- och vattenanvändning för hamnverksamhet med kompletterande handel och service.
Småbåtshamn	Mark- och vattenanvändning för hamnar för fritidsbåtar med kompletterande handel och service samt tilläggsplats för kollektivtrafik.
Flygtrafik	Mark- och vattenanvändning för flygverksamhet och kompletterande handel och service till resenärer.
Järnväg	Mark- och vattenanvändning för person- och godstrafik på järnväg inklusive tillhörande anläggningar samt spårreservat.
Spårväg	Mark- och vattenanvändning för spårbunden persontrafik exempelvis tunnelbana och spårvagn inklusive tillhörande anläggningar samt spårreservat.
Resecentrum	Mark- och vattenanvändning för viktiga anslutningspunkter i kollektivtrafiksystemet exempelvis resecentrum, centralstation eller större hållplatser och stationer.
Kollektivtrafik	Mark- och vattenanvändning för kollektivtrafikens ändamål.
Gång- och cykelväg	Mark- och vattenanvändning för gång-, cykel- och mopedtrafik.
Cykelväg	Mark- och vattenanvändning för cykel- och mopedtrafik.
Väg	Mark- och vattenanvändning för person- och godstrafik på väg samt vägreservat.
Parkering	Mark- och vattenanvändning för parkering av exempelvis bil, cykel, moped, buss, lastbil.
Annan mark- och vattenanvändning	Mark- och vattenanvändning som inte motsvaras av angiven beskrivning i tabellen.

Enligt 3 kap. 3 § första stycket plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen redovisa grunddragen i fråga om den avsedda användningen av

mark- och vattenområden för hela kommunen. Grunddragen ska framgå av en karta.

Information om mark- och vattenanvändning enligt denna bestämmelse ska vara lägesbestämd till den del av kommunen som användningen berör. Det innebär att information om mark- och vattenanvändning ska kopplas till ett eller flera specifika geoobjekt. Översiktsplanen ska ange grunddragen för mark- och vattenområdets användning och vara vägledande för efterföljande planering och prövning. Det behöver därför anges specifikt för vilken enskild del av kommunen som ställningstagandena gäller.

Mark- och vattenanvändningarna som anges i tabellen omfattar användningar från mer övergripande karaktär till mer detaljerade för att kunna passa kommunernas olika behov. Om en kommun har mark- och vattenanvändningar som inte motsvarar någon av beskrivningarna kan kommunen lägga till ytterligare mark- och vattenanvändningar som då identifieras som ”Annan mark- och vattenanvändning”.

Om kommunen har en mark- och vattenanvändning som motsvarar en beskrivning i tabellen ska den identifieras enligt kolumn 1 i tabell 2. Däremot kan kommunen i sin redovisning av planen namnge mark- och vattenanvändningen på annat sätt än som anges i identifikationen. Kommunens benämning för mark- och vattenanvändningen ska vara kopplad till identifikationen så att informationen blir utsökbar och möjlig att tillgängliggöra nationellt.

Nationellt enhetlig identifiering och beskrivning av mark- och vattenanvändningar lägger grunden för ökad sökbarhet. Detta kan i sin tur möjliggöra analyser och jämförelser mellan olika kommuner och regioner. Sammanställningar och analyser kan ligga till grund både för genomförandet av planen och för uppföljningen av den genom exempelvis prioriteringar av bebyggelseutvecklingen mot bakgrund av situationen i grannkommunen. Dialogen mellan olika kommuner och regioner kan underlättas med en enhetlig struktur men även möjliggöra bättre samplanering över administrativa gränser. Det kan också underlätta länsstyrelsens rådgivning och granskning av efterkommande planering samt handläggning av tillståndsärenden.

4 §

Information enligt en beskrivning i kolumn 2 i tabellerna 3–5 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 3 Riksintressen enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. 2–8 §§ miljöbalken

Identifikation	Beskrivning
Rennäring	Mark- och vattenområde som är av riksintresse för rennärningen enligt 3 kap. 5 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Yrkesfiske	Mark- och vattenområde som är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Naturvärden	Mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som är av riksintresse på grund av naturvärden enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Kulturvärden	Mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som är av riksintresse på grund av kulturvärden enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Friluftsliv	Mark- och vattenområde samt fysisk miljö i övrigt som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Fyndighet av ämnen och material	Område som innehåller fyndighet av ämnen eller material som är av riksintresse enligt 3 kap. 7 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för industriell produktion	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för industriell produktion enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för energiproduktion	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för energiproduktion enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för energidistribution	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för energidistribution enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för kommunikation, elektronisk	Mark- och vattenområde som är särskilt lämplig för anläggning för elektronisk kommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för kommunikation, trafikslagen	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för kommunikation gällande trafikslagen enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för vattenförsörjning	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för vattenförsörjning enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för avfallshantering	Mark- och vattenområde som är särskilt lämplig för anläggning för avfallshantering enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för slutlig förvaring av använt kärnbränsle och kärnavfall	Mark- och vattenområde som är särskilt lämpligt för anläggning för slutlig förvaring av använt kärnbränsle och kärnavfall enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Anläggning för totalförsvaret	Mark- och vattenområde som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Turism och rörligt friluftsliv	Område enligt 4 kap. 2 § miljöbalken, där turismen och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Obruten kust	Kustområde och skärgård enligt 4 kap. 3 § miljöbalken, där vissa anläggningar inte får komma till stånd, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.

Identifikation	Beskrivning
Högexploaterad kust	Kustområde och skärgård enligt 4 kap. 4 § miljöbalken, där fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Obrutet fjäll	Fjällområde enligt 4 kap. 5 § miljöbalken, där bebyggelse och anläggningar får komma till stånd endast om det behövs för rennäringen, den bofasta befolkningen, den vetenskapliga forskningen eller det rörliga friluftslivet, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Skyddade vattendrag	Vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken, där vattenkraftverk samt vattenreglering eller vattenöverledning för kraftändamål inte får utföras, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Nationalstadspark	Område enligt 4 kap. 7 § miljöbalken, där ny bebyggelse och nya anläggningar endast får komma till stånd och andra åtgärder vidtas om det kan ske utan intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden i övrigt skadas, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Natura 2000, vilda fåglar	Område enligt 4 kap. 8 § miljöbalken, som har förtecknats som särskilt skyddsområde för bevarande av vilda fåglar och kräver tillstånd för verksamheter eller åtgärder, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.
Natura 2000, vilda djur och växter	Område enligt 4 kap. 8 § miljöbalken, som har förtecknats som särskilt bevarandeområde för bevarande av livsmiljöer samt vilda djur och växter och kräver tillstånd för verksamheter eller åtgärder, och hur kommunen anser att tillgodose riksintresset.

Tabell 4 Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Identifikation	Beskrivning
Fisk- och musselvatten	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk och musselvatten ska följas.
Havsmiljö	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt havsmiljöförordning (2010:1341) ska följas.
Omgivningsbuller	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller ska följas.
Utomhusluft	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt förordning (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft ska följas.
Vattenkvalitet	Hur kommunen anser att miljökvalitetsnorm enligt vattenförvaltningsförordning (2004:660) ska följas.

Tabell 5 Övriga förhållanden av väsentlig betydelse

Identifikation	Beskrivning
Övriga förhållanden av väsentlig betydelse	Hur kommunen anser att övriga förhållanden av väsentlig betydelse ska beaktas när det gäller beslut om användningen av mark- och vattenområden och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Riksintresseanspråk enligt 3 kap. miljöbalken och riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken ska enligt PBL redovisas och tillgodoses i översiktsplanen. Redovisningen av de riksintressen som är berörda i kommunen och kommunens ställningstaganden för hur kommunen planerar för att tillgodosätta riksintresset ska identifieras enligt kolumn 1 i tabell 3.

I översiktsplanen ska kommunen enligt 3 kap. 4 § PBL redovisa hur kommunen anser att gällande miljö kvalitetsnormer ska följas. Bestämmelsen innebär att kommunens ställningstaganden angående hur kommunen anser att miljö kvalitetsnormerna ska följas ska identifieras enligt kolumn 1 i tabell 4.

Kommunen ska enligt 3 kap. 4 § PBL också i översiktsplanen redovisa de övriga förhållanden som kommunen anser är av väsentlig betydelse för efterföljande planering och prövning av mark- och vattenområdets användning. Kommunens ställningstaganden för hur dessa förhållanden bör beaktas ska identifieras enligt kolumn 1 i tabell 5.

Med enhetlig identifikation av informationen blir informationen utsökbar för sammanställningar och analyser som är till nytta för kommun, länsstyrelse, riksintressemyndigheter, region och andra aktörer. Dessa sammanställningar och analyser kan ligga till grund för både genomförandet av planen och för uppföljningen av den.

5 §

Information enligt en beskrivning i kolumn 2 i tabellerna 6–11 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 6 Bostadsförsörjning

Identifikation	Beskrivning
Bostadsförsörjning	Hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Tabell 7 Mål, planer och program

Identifikation	Beskrivning
Nationella mål, planer och program	Hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta nationella mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen.
Regionala mål, planer och program	Hur kommunen i den fysiska planeringen avser att ta hänsyn till och samordna översiktsplanen med relevanta regionala mål, planer och program av betydelse för en hållbar utveckling inom kommunen.

Tabell 8 Landsbygdsutveckling i strandnära lägen

Identifikation	Beskrivning
LIS	Sådana områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.

Tabell 9 Klimatrelaterade risker

Identifikation	Beskrivning
Klimatrelaterade risker	Kommunens syn på risken för skador på den byggda miljön som kan följa av översvämning, ras, skred och erosion som är klimatrelaterade samt hur sådana risker kan minska eller upphöra.

Tabell 10 Avvikelse från regionplan

Identifikation	Beskrivning
Avvikelse från regionplan	Om översiktsplanen avviker från en regionplan för länet, på vilket sätt den avviker och skälen för avvikelsen.

Tabell 11 Mellankommunala och regionala intressen

Identifikation	Beskrivning
Mellankommunala och regionala intressen	Sådana områden och verksamheter som angår två eller flera kommuner eller är av regional betydelse.

Bestämmelsen reglerar att den information som ska framgå av en översiktsplan enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) ska identifieras enligt kolumn 1 i respektive tabell. Det innebär att informationen blir utsökbar för sammanställningar och analyser till nytta för kommun, länsstyrelse, region och andra aktörer. Dessa sammanställningar och analyser kan ligga till grund både för genomförandet av planen och för uppföljningen av den. Det kan även underlätta länsstyrelsens rådgivning och granskning av översiktsplanen.

6 §

Information enligt en beskrivning i tabell 12 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 12 Invändningar i länsstyrelsens granskningsyttrande

Identifikation	Beskrivning
Invändning riksintresse	Förslaget tillgodoser inte ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.
Invändning miljö kvalitetsnorm	Förslaget kan medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.
Invändning LIS	Redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen är inte förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket miljöbalken.
Invändning mellankommunala frågor	Frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas inte på ett lämpligt sätt.
Invändning hälsa och säkerhet	En bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Om länsstyrelsen inte har godtagit översiktsplanen i en viss del, ska det anmärkas i planen enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900). Bestämmelsen reglerar att länsstyrelsens invändningar ska identifieras enligt kolumn 1 i tabell 12. Det innebär att informationen blir utsökbar för sammanställningar och analyser till nytta för kommun, länsstyrelse, region och andra aktörer. Till exempel kan informationen användas till Boverkets årliga uppföljning av tillämpningen av plan- och bygglagen (Plan- och bygg-enkäten).

7 §

Information enligt en beskrivning i tabell 13 kolumn 2 ska identifieras enligt kolumn 1.

Tabell 13 **Konsekvenser**

Identifikation	Beskrivning
Planens väsentliga konsekvenser	Planens väsentliga konsekvenser enligt 3 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).
Miljökonsekvenser	Redovisning av miljökonsekvenser enligt 3 kap. 6 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Bestämmelsen reglerar att den information som ska framgå av en översiktsplan enligt 3 kap. 6 a och 6 b §§ plan- och bygglagen (2010:900) ska identifieras enligt kolumn 1 i tabell 13. Det innebär att informationen blir utsökbar för sammanställningar och analyser till nytta för kommun, länsstyrelse, region och andra aktörer. Dessa sammanställningar och analyser kan ligga till grund för genomförandet av planen och för uppföljningen av den, bland annat av betydande miljöpåverkan.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna författning träder i kraft den 1 maj 2024.
2. Författningen ska tillämpas på översiktsplaner som påbörjats efter den 31 december 2026.

Författningen träder i kraft den 1 maj 2024. Det innebär att författningen kan användas från detta datum.

För att kommuner ska kunna anpassa sig till den nya regleringen föreslås att det är obligatoriskt att tillämpa författningen för översiktsplaner som påbörjats efter den 31 december 2026.

Frågor om ikraftträdande samt övergångsperiod behandlas mer utförligt under avsnitt 4, Ikraftträdande och informationsinsatser.

Bilaga 1. Företag som kan påverkas av föreskrifterna

I denna tabell visas Statistiska centralbyråns statistik över de företagskategorier som bedöms kunna påverkas av föreskrifterna. Tabellen visar antal företag per storleksklass.

Tabell 1. Företagskategorier som bedöms kunna påverkas av föreskrifterna

Kategori	Företagsbransch	Antal anställda	Antal företag 2022
41.1	utvecklare av byggprojekt	0 anställda	666
41.1	utvecklare av byggprojekt	1–4 anställda	138
41.1	utvecklare av byggprojekt	5–9 anställda	19
41.1	utvecklare av byggprojekt	10–19 anställda	15
41.1	utvecklare av byggprojekt	20–49 anställda	4
41.1	utvecklare av byggprojekt	50–99 anställda	1
41.1	utvecklare av byggprojekt	100–199 anställda	2
41.1	utvecklare av byggprojekt	200–499 anställda	1
41.1	utvecklare av byggprojekt	500+ anställda	0
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	0 anställda	16 540
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	1–4 anställda	7 526
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	5–9 anställda	1 731
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	10–19 anställda	973
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	20–49 anställda	531
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	50–99 anställda	137
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	100–199 anställda	41
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	200–499 anställda	22
41.2	entreprenörer för bostadshus och andra byggnader	500+ anställda	7
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	0 anställda	705

Kategori	Företagsbransch	Antal anställda	Antal företag 2022
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	1–4 anställda	369
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	5–9 anställda	88
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	10–19 anställda	46
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	20–49 anställda	56
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	50–99 anställda	14
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	100–199 anställda	9
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	200–499 anställda	2
42.1	anläggningsentreprenörer för vägar och järnvägar	500+ anställda	6
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	0 anställda	1 082
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	1–4 anställda	408
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	5–9 anställda	88
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	10–19 anställda	55
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	20–49 anställda	47
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	50–99 anställda	7
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	100–199 anställda	8
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	200–499 anställda	3
42.2	anläggningsentreprenörer för allmännyttiga projekt	500+ anställda	1
42.9	andra anläggningsentreprenörer	0 anställda	661
42.9	andra anläggningsentreprenörer	1–4 anställda	212
42.9	andra anläggningsentreprenörer	5–9 anställda	54
42.9	andra anläggningsentreprenörer	10–19 anställda	21
42.9	andra anläggningsentreprenörer	20–49 anställda	13
42.9	andra anläggningsentreprenörer	50–99 anställda	5
42.9	andra anläggningsentreprenörer	100–199 anställda	1

Kategori	Företagsbransch	Antal anställda	Antal företag 2022
42.9	andra anläggningsentreprenörer	200–499 anställda	1
42.9	andra anläggningsentreprenörer	500+ anställda	0
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	0 anställda	26 172
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	1–4 anställda	12 538
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	5–9 anställda	1 189
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	10–19 anställda	772
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	20–49 anställda	473
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	50–99 anställda	128
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	100–199 anställda	51
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	200–499 anställda	24
71.1	arkitektkontor och tekniska konsultbyråer o.d.	500+ anställda	19
	Summa av antalet företag som kan påverkas av föreskrifterna		73 682



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Amanda Stenbom

2023-05-17

Remiss - Årlig avstämning av trafikförsörjningsprogrammet för verksamhetsåret Västra Götaland 2022 (Dnr KS2023/0683-2)

Sammanfattning

En remiss har inkommit från Västra Götalandsregionen via Göteborgsregionens kommunalförbund. Enligt de beslutade samverkansformerna kring kollektivtrafiken i Västra Götaland ska Västra Götalandsregionen årligen göra en avstämning av arbetet med implementeringen av trafikförsörjningsprogrammet och redovisa uppföljning av de mål som satts upp.

Kommunerna ges möjlighet att via de delregionala kollektivtrafikråden lämna yttranden på arbetet med att utveckla kollektivtrafiken.

Förslag till beslut kommer att beredas via GR:s kollektivtrafiknätverk inför beslut i förbundsstyrelsen/delregionala kollektivtrafikrådet 30 september 2023. Kommunernas synpunkter lämnas till GR via kollektivtrafiknätverket senast 30 juni 2023. Inspelet från Kungälv kommun kommer tillsammans med de andra GR-kommunernas svar bearbetas till ett gemensamt svar till Västra Götalandsregionen.

Svar på frågorna i remissen ges i Bilaga 1 Kungälv kommuns svar på årlig avstämning av trafikförsörjningsprogrammet för Västra Götaland 2022.

Förslag till beslut

Upprättat förslag till svar i Bilaga 1 antas som Kungälv kommuns svar på remissen.

Juridisk bedömning

Juridisk bedömning är inte relevant i ärendet.

Förvaltningens bedömning

En remiss har inkommit från Västra Götalandsregionen via Göteborgsregionens kommunalförbund. Enligt de beslutade samverkansformerna kring kollektivtrafiken i Västra Götaland ska Västra Götalandsregionen årligen göra en avstämning av arbetet med implementeringen av trafikförsörjningsprogrammet och redovisa uppföljning av de mål som satts upp.

Kommunerna ges möjlighet att via de delregionala kollektivtrafikråden lämna yttranden på arbetet med att utveckla kollektivtrafiken. Svaren ger Västra Götalandsregionens kollektivtrafiknämnd värdefullt underlag till bland annat prioriteringar inför kommande uppdrag till Västtrafik, inom ramen för gällande trafikförsörjningsprogram.

Den årliga avstämningen innehåller uppföljning av trafikförsörjningsprogrammet för år 2022 och frågeställningar kopplat till uppföljningen.

Förslag till beslut kommer att beredas via GR: s kollektivtrafiknätverk inför beslut i förbundsstyrelsen/ delregionala kollektivtrafikrådet september 2023. Kommunernas synpunkter lämnas till GR via kollektivtrafiknätverket senast 30 juni 2022. Inspelet från Kungälv kommun

Postadress: Kungälv kommun, 442 81 Kungälv. Besöksadress: Ytterbyvägen 2, 442 30 Kungälv.
Telefon: 0303-23 80 00. E-post: kommun@kungalv.se

www.kungalv.se

kommer tillsammans med de andra GR-kommunernas svar bearbetas till ett gemensamt svar till Västra Götalandsregionen.

Västra Götalandsregionen önskar svar på följande frågor:

- Reflektioner kring måluppfyllelsen för 2022?
- Hur kan vi hjälpas åt att fortsätta återta och öka det hållbara resandet?
- Programmet innehåller fyra fokusområden som kräver samverkan för att nå framgång. Är det något av områdena som ni särskilt ser att vi tillsammans kan arbeta med utifrån våra respektive roller? Exemplifiera gärna.
- Övriga synpunkter/kommentarer?

Förvaltningens bedömning och svar på frågorna ges i Bilaga 1.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Genom remissen ges Kungälv kommun möjlighet att påverka utvecklingen av kollektivtrafiken i regionen.

Delaktighet i utvecklingen av kollektivtrafiken är centralt för det fortsatta arbetet med kommunstyrelsens resultatmål:

- Ökad kollektiv jobbpendling
- Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck
- Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen,

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Ärendet har koppling till flera mål i Agenda 2030. Remissvaret är ett inspel till regionens utveckling av kollektivtrafiken, dess infrastrukturesatsningar och inverkan på både människa, klimat och miljö. Närmast koppling till mål:

- 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
- 11 Hållbara städer och samhällen
- 13 Bekämpa klimatförändringarna

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Ärendet har koppling till Trafikplan 2017 och Plan för konkurrenskraftig kollektivtrafik som ingår i Trafikplanen. I plan för konkurrenskraftig kollektivtrafik beskrivs ansvarsförhållandet och samverkansprocessen mellan Västra Götalandsregionen och kommunerna gällande kollektivtrafikens utveckling.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

I samverkansprocessen med Göteborgsregionen och Västra Götalandsregionen har Kungälvs kommun möjlighet att påverka kollektivtrafikens utveckling som är viktig ur ett medborgarperspektiv, i synnerhet för barn och unga som inte har möjlighet att använda bil för längre resor. Uppföljningen av trafikförsörjningsprogrammet visar att regionen breddar sitt perspektiv till att inkludera både fritids- och nöjesresor, som tillsammans med regionens traditionella fokus: arbets-och studiependling, förbättrar möjligheterna att tillgodose fler målgrupper. Funktionsperspektivet väger även tungt och uppföljningen visar på goda resultat vad gäller tillgänglighetsanpassning inom kollektivtrafiken.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv är inte relevant i ärendet.

Ekonomisk bedömning

Upprättat svar på remissen innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Förslag till beslut

Upprättat förslag till svar i Bilaga 1 antas som Kungälv kommuns svar på remissen.

Anders Holm
Sektorchef Samhälle och Utveckling

Martin Gistell
Enhetschef Trafik Gata Park

Expedieras till:
gr@goteborgsregionen.se

För kännedom till:
anna.gustafsson@goteborgsregionen.se
amanda.stenbom@kungalv.se



Remiss - Årlig avstämning av trafikförsörjningsprogrammet för verksamhetsåret Västra Götaland 2022

Till Göteborgsregionens kommunalförbund
Kommunens diarienummer: KS2023/0683
Handläggare: Amanda Stenbom, Kollektivtrafiksamordnare

Kungälv's svar uppföljning 2022

- **Reflektioner kring måluppfyllelsen för 2022**

Resultat Enkel trygg inkluderande

Uppföljningen visar att resor inom åldersgruppen 15–19 återtas i snabbast takt. Satsningen på barn och unga i den kommande revideringen av trafikförsörjningsprogrammet 2024 är en bra inriktning för programmet och det är fortsatt viktigt att gynna en god relation till kollektivtrafiken i tidig ålder.

Samtidigt som uppföljningen visar på ett stadigt återtagande av resor inom yngre åldersgrupper är det oroväckande att åldersgrupperna 15–19 samt 45–64 anser att färre än hälften av avgångstiderna passar deras behov. Dessa åldersgrupper bör vara de som kollektivtrafiken taktar bäst med eftersom Västtrafiks huvuduppdrag är arbets- och studiependling. Kungälv önskar en närmare analys av anledningen till detta inför revideringen av trafikförsörjningsprogrammet.

Uppföljningens resultat visar att upplevelsen av tydlighet och enkelhet att resa kollektivt är lågt inom i högre åldrar. Uppföljningen anger inte en närmre analys än att det är svårt att veta hur invånarna definierar enkelhet. Det behövs en djupare analys för att kunna förstå resultaten. Finns det digitaliseringsbarriärer för vissa åldersgrupper? Eller är resultaten låga i arbetspendlande åldersgrupper för att en resa kräver många byten?

Det är positivt att arbetet med 800-listan går framåt. Dock finns det svårigheter att nå målet för vissa hållplatser där Trafikverket äger vägen och kostnaden för tillgänglighetsanpassning läggs på kommunen. Kostnaderna har, i vissa fall, varit för stora för kommunen att ta på sig, även med statlig medfinansiering och risken finns att vissa hållplatser på 800-listan inte genomförs.



Resultat God geografisk tillgänglighet

Som landsbygdskommun är närheten till kollektivtrafiken en stor utmaning i vissa områden. Konceptet dynamisk trafik är därmed mycket intressant och vi vill gärna få en tidig inblick i projektets resultat.

Generellt ser förvaltningen positivt på restidskvoterna i Kungälv's största stråk på E6 och det snabba återtagandet av marknadsandelar efter pandemin. Samtidigt som kollandelen ska öka, finns en oro kring systemkapaciteten framöver. Kommande tågarbeten resulterar i kapacitetsminskning, omlottzoner leder troligtvis till ökat resande i/från Kungälv och Ytterby tätort och färre bussar går direkt till Göteborg och trafiken matas istället till Kungälv resecentrum i högre utsträckning. Vi befarar att det kommer bli för trångt vid hållplatslägena vid E6:an. Det är mycket viktigt att detta inte skadar upplevd trygghet och enkelhet för resenären kommande år.

Resultat Låg miljöpåverkan

Resultaten visar en positiv trend i rätt riktning, men vi är fortfarande långt ifrån målvärdet. Uppföljningen utvecklar inte resultatet. Här saknar vi ett utökat resonemang kring utmaningar och eventuella målkonflikter för att nå målet.

- **Hur kan vi hjälpas åt att fortsätta återta och öka det hållbara resandet?**

Vi ser ett behov av utökade satsningar på kombinerad mobilitet. För att gynna enkelheten behövs samlade tjänster och ökad satsning på exempelvis treparts försäljning. Kan man undersöka möjligheten att införa regionalt hyrcykelsystem, kan vi på regional/delregional nivå styra tillgång till pendelparkering för kollektivtrafikresenärer? När enskilda kommuner inför egna system för att gynna mobilitet kan det leda till försämrad enkelhet för resenären som reser över kommungränser.

- **Programmet innehåller fyra fokusområden som kräver samverkan för att nå framgång. Är det något av områdena som ni särskilt ser att vi tillsammans kan arbeta med utifrån våra respektive roller? Exempelifiera gärna.**

- Driva på och underlätta för hållbara resval
- Kombinerad mobilitet

Vi har idag god samverkan med Västtrafik vad gäller kunskapshöjande insatser och marknadsföring av kollektivtrafiken. Här kan även vi som kommun öka våra insatser genom förbättrad kommunikation till invånare när det kommer till olika resval och förbättra förståelse inom kommunorganisationen genom olika utbildningssatsningar.

Vi har stor behållning av att få medverka inom fler projekt och få möjlighet att testa nya strategier för ökat hållbart resande. Vi ser att det finns goda



förutsättningar att kombinera mobilitetsprojekt/satsningar i samband med infrastrukturprojekt lokalt eftersom vi bygger mycket i kollektivtrafiknära lägen, och ser gärna ökad samverkan med regionen/Västrafik.

- **Övriga synpunkter/kommentarer?**

Det är viktigt att Kungälv inte glöms bort i diskussionen om metrobus och vi deltar gärna i fler forum i relation till projektet.

Årets uppföljning av trafikförsörjningsprogrammet är tydlig men skulle ha nytta av djupare analyser av resultaten. Många påverkans- och innovationsprojekt omnämns endast i förbifart men det skulle vara värdefullt att få delrapporter av projektresultaten bilagda till uppföljningen och vad man ser att de olika projekten (ex. KomiLand) har för inverkan på målsättningarna. Det skulle även vara värdefullt att redovisa ett axplock av resultat på kommunnivå inom regionen.

Vi upplever fortsatt att det finns en planeringsglapp hos de olika aktörerna. Västrafik har kortsiktig/medellång planering för trafiken vilket ibland taktar dåligt med kommunens målsättningar och planering inför 2030/2050.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Amanda Stenbom

2023-05-19

Remissyttrande - Förslag på nytt seniorerbjudande kollektivtrafik (Dnr KS2023/0860–2)

Sammanfattning

Västra Götalandsregionen har tagit fram ett förslag på nytt seniorerbjudande. Man har inom arbetet tagit fram både ny kalkylmodell för seniorkorten och villkor för vad som ska ingå i erbjudandet.

Regionens förslag till utformning av kommunala tillköp:

- Åldersvillkor: valmöjlighet mellan 65, 70 och 75 år.
- Zongiltighet: Endast en zon, den zon kommunen tillhör.
- Administrationsavgift: Ingen möjlighet att ta ut en administrationsavgift av seniorerna.
- Tid på dygnet:
 - Borås, Göteborg, Mölndal och Partille: lågtrafik (beslutat av kollektivtrafiknämnden 7 december 2022, avgränsningen ingår därmed inte i dialogen).

Övriga kommuner: valmöjlighet mellan dygnet runt och lågtrafik.

Kommuner och delregioner kan inkomma med skriftliga inspel till infrastruktur- och kollektivtrafiknämnden, till och med 30 juni 2023. Inskickade synpunkter behandlas på motsvarande sätt som vid en remiss.

Den nya prismodellen för erbjudandet beslutades den 7 december 2022 och ingår därmed inte i remissyttrandet utan kommunen ska enbart yttra sig på de olika villkoren som ska ingå i erbjudandet.

Förslag till beslut

Upprättat förslag till svar i Bilaga 1 antas som Kungälv kommuns svar på remissen.

Juridisk bedömning

Juridisk bedömning inte relevant i remissyttrandet. När kommunen väl ska ta beslut om att teckna avtal inom nytt erbjudande kommer dock den juridiska bedömningen behöva ingå.

Förvaltningens bedömning

Västra Götalandsregionen har sedan 2021 arbetat med att ta fram ett nytt seniorerbjudande (fria resor för äldre) (KS2021/1812). Man har inom arbetet tagit fram både ny kalkylmodell för seniorkorten och villkor för vad som ska ingå i erbjudandet.

Västtrafik har uppdraget att utreda utformningen av det nya erbjudandet. Den 7 december 2022 beslutade kollektivtrafiknämnden att:

- den nya kalkylmodellen för seniorerbjudandet ska baseras på resandet med respektive kommuns seniorbiljett samt nettokostnaden per resa med beaktande av Västtrafiks totala självfinansieringsgrad
- seniorerbjudandet för pendlingsnaven Borås, Göteborg, Mölndal och Partille endast erbjuds för resor i lågtrafik

Prismodellen är redan beslutad och ingår därmed inte i yttrandet men innebär i korthet att kommunens kostnader för seniorkorten baseras på antal resor och pris per resa. Förvaltningen yttrar sig inte om prismodellen, utan svarar på regionens dialogfrågor baserat på regionens förslag på vad som ska ingå och inte ingå i erbjudandet i Bilaga 1.

Regionens förslag till utformning av kommunala tillköp:

- Åldersvillkor: valmöjlighet mellan 65, 70 och 75 år.
- Zongiltighet: Endast en zon, den zon kommunen tillhör.
- Administrationsavgift: Ingen möjlighet att ta ut en administrationsavgift av seniorerna.
- Tid på dygnet:
 - Borås, Göteborg, Mölndal och Partille: lågtrafik (beslutat av kollektivtrafiknämnden 7 december 2022, avgränsningen ingår därmed inte i dialogen).
 - Övriga kommuner: valmöjlighet mellan dygnet runt och lågtrafik.

Seniorbiljetterna föreslås fortsätta gälla i samma trafik som idag (se bilaga 2, projektets statusrapport från september 2021). Utöver Västtrafiks linjelagda trafik ingår Öresundståg, Närtrafik, Närbussar och Flexlinjer inom biljettens giltighetsområde.

Kommuner och delregioner kan inkomma med skriftliga inspel till infrastruktur- och kollektivtrafiknämnden, till och med 30 juni 2023. Inskickade synpunkter behandlas på motsvarande sätt som vid en remiss.

- Vad tycker ni om utredningens förslag till utformning av kommunala tillköp av seniorbiljetter?
- Är det något av det som valts bort i förslaget som ni skulle vilja ha med i det nya seniorerbjudandet? Motivera.

Erbjudandets syften är förbättrad folkhälsa, skapa vana att resa kollektivt, senarelägga färdtjänstdebuten, utnyttja befintlig kapacitet i kollektivtrafiken, bibehållen turtäthet, sprida resandet till lågtrafik i vissa områden, social hållbarhet (möjlighet till ett självständigt liv), jämlikhet samt en näringslivspolitisk inriktning (till exempel bo kvar i kommunen och gynna det lokala näringslivet).

Förvaltningens svar på dialogfrågorna redogörs i Bilaga 1.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Seniorerbjudandets syften har inverkan på följande strategiska mål och resultatmål:

- Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldrar
- Att alla medborgare ska ha möjlighet att delta i ett rikt och aktivt kulturliv
- Ökad kollektiv jobbpendling
- Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck
- Fler barn, unga och äldre - inklusive personer med funktionsvariation deltar i ett rikt och varierat kultur- och fritidsliv

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Seniorerbjudandet har inverkan på följande mål i Agenda 2030:

- Mål 1 Ingen fattigdom – Inte nödvändigtvis inverkan på målet i stort men subventioneringen av fria resor för äldre påverkar hushållsekonomin och gör det möjligt att resa till nödvändig samhällsservice och handel.
- Mål 3 God hälsa och välbefinnande – Kopplat till seniorerbjudandets syften om självständighet, sen färdtjänstdebut och känsla av trygghet i kollektivtrafiken. Även ökad rörlighet när kollektivt åkande gynnar mer fysisk aktivitet.
- Mål 10 Minskad ojämlikhet – Med särskild bärning på delmål 10.2 "oavsett ålder...funktionsnedsättning...blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet".
- Mål 11 Hållbara städer och samhällen – I relation till grundläggande tillgång till samhällstjänster, gynna tillgängliga transportsystem och verka för inkluderande och hållbar

urbanisering. Seniorkortens potential att gynna lågtrafik inom kommunen och etablera ett bra underlag till Västtrafik att eventuellt utöka kollektivtrafiken inom kommunen.

- Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna – I relation till minskade utsläpp som effekt av ökat kollektivt resande tack vare seniorerbjudandet.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Seniorerbjudandet är kopplat till Trafikplanens (2017) målsättningar om ökad andel kollektivtrafikresor. Seniorerbjudandet kan även kopplas till de sociala målsättningarna inom program för social hållbarhet och Äldreplanen.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Regionens förslag till vilka villkor som ska ingå i erbjudandet har olika effekt på medborgarnyttan; både ur ett skattebetalarperspektiv, näringslivsperspektiv och ett demokratiperspektiv. Barnperspektiven är inte relevant i ärendet.

De grupper som påverkas är seniorer i åldersspannet 65+. Erbjudandets utformning kommer ha olika effekter på vilken service vilka medborgare når beroende på om alla eller några åldersgrupper ska ingå i erbjudandet, om fler zoner ska vara giltiga för seniorkortet. Även målgruppen arbetspendlande seniorer påverkas olika beroende på om erbjudandet ska gälla i hög/lågtrafik. Näringslivet påverkas i olika utsträckning beroende på om det ska vara möjligt att välja zon. Notera dock att regionen i det senaste förslaget inte ämnar inkludera valmöjligheten att köpa till zontillhörighet. Fler för- och nackdelar med förslaget redogörs för i Bilaga 1.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Inte relevant för ärendet.

Ekonomisk bedömning

Beroende på vad regionen slutligen beslutar kommer ha en ekonomisk påverkan beroende på vad man tecknar för avtal inför 2024. I detta skede lämnar vi enbart synpunkter på vad som bör ingå och därmed finns det inga direkta ekonomiska konsekvenser av detta ärende. Beslut om slutgiltigt erbjudande kommer i höst.

Förslag till beslut

Upprättat förslag till svar i Bilaga 1 antas som Kungälv kommuns svar på remissen.

Anders Holm
Sektorchef Samhälle och Utveckling

Martin Gistell
Enhetschef Trafik Gata Park

Expedieras till:

infrastruktur-och.kollektivtrafiknamnd@vgregion.se

För kännedom till: amanda.stenbom@kungalv.se



Kungälvss svar på nytt seniorerbjudande

- **Vad tycker ni om utredningens förslag till utformning av kommunala tillköp av seniorbiljetter?**

- Åldersvillkor: valmöjlighet mellan 65, 70 och 75 år.

Förvaltningen anser att det är positivt att valmöjligheten kvarstår mellan de olika åldersgrupperna. Att enbart erbjuda 65+ innebär, för vissa kommuner, en drastisk kostnadshöjning vilket framgår av underlaget till seniorerbjudandet. I och med den nya prismodellen är det intressant att analysera hur val av olika åldersgrupper kan påverka resandet och därmed prisunderlaget för varje kommun. Det är svårt att bedöma och förutse resandet oavsett vilken målgrupp som får nyttja erbjudandet. En satsning på åldersgruppen 65+ har potentialen att täcka in en stor del av arbetspendlande befolkning i takt med att pensionsåldern höjs.

Oavsett kvarstår bedömningen att kommuner själva ska kunna välja åldersgrupp. Valet kan då baseras på demografiska förutsättningar och tidigare reseunderlag för varje kommun. Valmöjligheten bidrar till erbjudandets syften, yngre åldersgrupper som får ta del av erbjudandet kan ge effekter tidigt på både folkhälsa, skapandet av vana att resa kollektivt och senarelägga färdtjänstdebuten. Riktat man dock in sig på att seniorerbjudandet ska inkludera arbetspendlande seniorer så gynnar det inte nödvändigtvis spridandet av resande till lågtrafik.

- Tid på dygnet:
 - Borås, Göteborg, Mölndal och Partille: lågtrafik (beslutat av kollektivtrafiknämnden 7 december 2022, avgränsningen ingår därmed inte i dialogen).
 - Övriga kommuner: valmöjlighet mellan dygnet runt och lågtrafik.

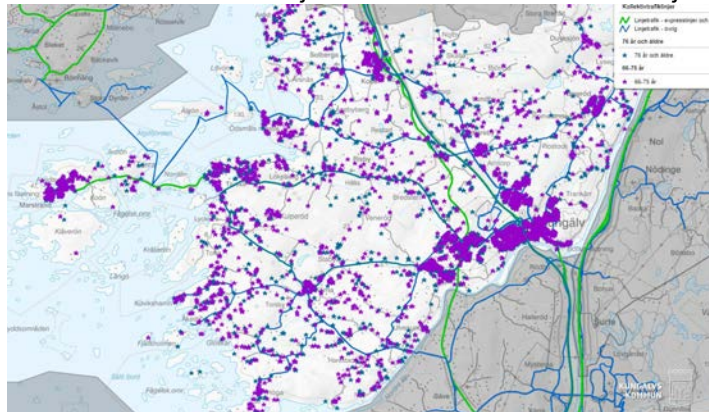
Historiskt har Kungälvss kommuns seniorkort använts mest i högtrafik. Dock kan valet att låta erbjudandet enbart gälla under lågtrafik gynna kommunens reseunderlag och signalera ett resebehov till Västtrafik och på så vis kunna utveckla kollektivtrafikutbudet på sikt inom kommunen. Det är en relativt liten del av dagen då seniorer inte skulle kunna resa på seniorkorten (5,5 timme).

Förvaltningen är försiktigt positiv till att erbjudandet ska göra det möjligt att välja mellan hög/lågtrafik eftersom det kan, på samma sätt som åldersvillkoren, kan baseras på en kommuns egna förutsättningar. Skulle det dock vara valbart med att lägga till zon A i erbjudandet önskar förvaltningen att regionen redogör detaljerat för argumenten att då införa tvingande lågtrafik inom den egna kommunen.

- Zongiltighet: Endast en zon, den zon kommunen tillhör.



I augusti 2023 får Kungälv och Ytterby tätort omlottzon till zon A. Detta kommer troligtvis påverka andelen resor in mot Göteborg. Kungälvs kommun har en hög koncentration inom åldersgruppen 65 + i dessa tätorter. Skulle seniorerbjudandet införas med avsikt att ha effekt på arbetspendlandet skulle kommunen gynnas av att kunna erbjuda tilläggzoner, dock är det inte nödvändigtvis förenligt med regionens beslut att införa tvingande lågtrafik för kommuner som skulle välja att inkludera zon A i seniorerbjudandet.



Att kunna resa med seniorkortet inom zon A skulle gynna både arbetspendling och de sociala hållbarhetsaspekterna. Det skulle även gynna näringslivet kommunöverskridande att erbjuda fler zoner. Dock är ett av seniorerbjudandets syften att gynna lokal näringslivsverksamhet och risken finns att besök, handel och andra verksamheter skulle väljas bort inom den egna kommunen om valmöjligheten fanns. Swecos undersökning som är bilagd ärendet visar att majoriteten av seniorkorten används för inköp samt nöje och fritid. Samtidigt som möjlighet till zon A skulle kunna innebära en avlastning av biltrafiken till Göteborg så riskerar den egna kommunen att gå miste om inomkommunal besöks- och handelsnäring.

Förvaltningen undrar om regionen möjligtvis kunde överväga att erbjuda valmöjligheten för en medborgare att välja giltighet i antingen zon A eller zon B.

- Administrationsavgift: Ingen möjlighet att ta ut en administrationsavgift av seniorerna.

Förvaltningen anser, liksom regionen, att kommuner inte ska ha möjlighet att ta ut administrativ avgift. Seniorerbjudandet är en subventionering som är till för att gynna medborgarnas resor, och bör principiellt inte aktivt försvåra för invånare att ta del av erbjudandet.

- **Är det något av det som valts bort i förslaget som ni skulle vilja ha med i det nya seniorerbjudandet? Motivera.**
 - Valmöjlighet för senior att antingen välja zon A eller B. Vi önskar en närmare analys på varför man eventuellt inte skulle kunna erbjuda detta. Vad innebär det för administrativa möjligheter och utmaningar? Vilka systemeffekter skulle det få på Göteborgstrafiken?

En övrig fråga/medskick

- Kommer digitala seniorkort erbjudas?



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Christoffer Bjarneberg

2023-05-22

Markanvisningsavtal mellan kommunen och Lidl Sverige KB, Kastellegården 1:22 och 1:23 (Dnr KS2023/1059-1)

Sammanfattning

Kommunen har haft en lång dialog med Lidl Sverige KB (nedan kallat Bolaget) om deras etablering i Kungälv och de har medverkat i detaljplanearbetet på arenaområdet vid Yttern. En förutsättning för att Bolaget ska kunna driva detta projekt på markområdet, som ägs av kommunen, är att Bolaget markanvisas området genom en direktanvisning. Utifrån det har ett förslag på markanvisningsavtal tagits fram mellan Bolaget och kommunen. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och bolaget som ger bolaget ensamrätt att under 24 månader, samt under i avtalet givna villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse av markområdet för bebyggande. Markanvisningsavtalet kommer, om parterna kommer överens, att ersättas av ett marköverlåtelseavtal.

Markanvisningen ger en intäkt på totalt 520 000 kronor.

Förslag till beslut

1. Upprättat markanvisningsavtal med Lidl Sverige KB godkänns.
2. Kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna upprättat markanvisningsavtal.

Juridisk bedömning

Markanvisningsavtalet har upprättats i enlighet med tillämpliga lagrum, däribland Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Den kommunala likabehandlingsprincipen ska vara rådande norm vid försäljning av kommunal mark och kommunallagen förbjuder stöd till enskilda. EU:s statsstödsregler ska samtidigt säkerställa att kommunen inte ska sälja fast egendom till ett pris som understiger marknadspriset. Markanvisningen innebär ingen försäljning utan en ensamrätt för Bolaget att förhandla med kommunen om ett kommande markköp. Värdering och prissättning kommer att göras inför tecknande av kommande marköverlåtelseavtal. Avtalets innehåll har stämts av med kommunens kommunjurist.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Detaljplanen för arenaområdet vid Yttern, "Detaljplan för besöksanläggningar med mera arenaområdet vid Yttern Rollsbo 1:32 med flera i Rollsbo, Kungälv kommun", har varit på granskning och planeras att antas i juni 2023.

Kommunen har haft en lång dialog med Bolaget om deras behov av etablering i Kungälv och de har medverkat i detaljplanearbetet på arenaområdet. En förutsättning för att Bolaget ska kunna driva detta projekt på markområdet, som ägs av kommunen, är att Bolaget markanvisas området genom en direktanvisning. Utifrån det har ett förslag på markanvisningsavtal tagits fram mellan Bolaget och

kommunen. Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och bolaget som ger bolaget ensamrätt att under 24 månader, samt under i avtalet givna villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse av markområdet för bebyggande. Markanvisningsavtalet kommer, om parterna kommer överens, att ersättas av ett marköverlåtelseavtal.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att föreslagen direktanvisning samt tecknande av föreslaget markanvisningsavtal är lämpligt för att tydliggöra ramarna. Markanvisningsavtalet möjliggör ett tillskott inom arenaområdet samt bidrar till service och arbetstillfällen i kommunen.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Kommunstyrelsens resultatmål (Budgetdirektiv 2023)

Mål nr 9: Förbättrat näringslivsklimat

Markanvisningsavtalet med Bolaget öppnar upp för kommande arbetslivstillfällen i kommunen.

Kommunfullmäktiges strategiska mål

Mål nr 6: En ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen

Kommunen och Bolaget kommer att samverka gällande byggnation inom berört område och ny infrastruktur. Närhet till E6:an underlättar transporter.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

I detaljplanearbetet har förutsättningar som kan kopplas till Agenda 2030 hanterats.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Förvaltningen har tagit fram berört markanvisningsavtal utifrån kommunens styrdokument "Riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal och medfinansieringsersättning", KS2019/0931.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Kommande markförsäljningar leder till exploateringsintäkter som bidrar till kommunens framtida utveckling. En markanvisning ger Bolaget en ensamrätt att, under 24 månader, förhandla med kommunen om köp av berört markområde. Detta får till följd att andra näringsverksamheter under denna tidsperiod inte får möjlighet att föra diskussioner med kommunen om etablering på aktuell plats. En markanvisning är tänkt att följas av en kommande markförsäljning till Bolaget, vilket då är positivt ur ett näringslivsperspektiv då nytt företag etableras och nya arbetstillfällen skapas. Bedömning ur brukarperspektiv bedöms inte vara relevant i aktuellt ärende.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Denna rubrik bedöms inte relevant i detta ärende.

Ekonomisk bedömning

Markanvisningen ger en intäkt på totalt 520 000 kronor som erläggs kvartalsvis. Intäkten kommer att dras av från köpeskillingen vid en kommande markförsäljning. Markanvisningen i sig ger inga övriga ekonomiska konsekvenser. Avtalet sätter ramarna för kommande förhandlingar avseende kostnader och intäkter som kommer att hanteras med Bolaget under detaljplaneläggning och kommande marköverlåtelseavtal.

Förslag till beslut

1. Upprättat markanvisningsavtal med Lidl Sverige KB godkänns.
2. Kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande får i uppdrag att underteckna upprättat markanvisningsavtal.

Anders Holm
Sektorchef samhälle och utveckling

Fredric Arpfjord
Verksamhetschef planering och
myndighet

Expedieras till:
Lidl Sverige KB, daniel.smedbro@lidl.se

För kännedom till:
Christoffer Bjarneberg
Boris Damljanovic
Andreas Blixt
Åsa Berglie

Markanvisningsavtal område av Kastellegården 1:22 samt Kastellegården 1:23
dnr: KS2023/1059

Mellan **Lidl Sverige KB**, org.nr: **969667-6312**, Box 6087, 175 06 Järfälla, nedan kallad Exploatören, och **Kungälv Kommun**, org.nr 212000-1371, 442 81 Kungälv, nedan kallad Kommunen, gemensamt kallade Parterna, träffas härmed följande:

MARKANVISNINGSAVTAL

(nedan kallat Avtalet)

Avseende område av Kastellegården 1:22 och 1:23 i Kungälv kommun.

Till Avtalet hör bilagda handlingar:

Bilaga 1: Karta över markanvisat område

A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

A1. Bakgrund och syfte

Exploatören avser att inom området uppföra en byggnad som avser Centrumändamål i kommande detaljplan för Detaljplan för besöksanläggningar med mera Arenaområdet vid Yttern Rollsbo 1:32 med flera i Rollsbo, Kungälv kommun.

Avtalet reglerar villkoren för markanvisning till Exploatören för det markområde som planläggning ska prövas inom. Ett marköverlåtelseavtal, som är mer detaljerat och reglerar överlåtelse och genomförande, kommer att tecknas tidigast när detaljplanen antas.

A2. Område och förutsättningar

Det markområde som omfattas av Avtalet utgörs av del av Kastellegården 1:22 samt del av Kastellegården 1:23 i, se markerat område på **bilaga 1**. Markanvisningsområdet kallas nedan Området.

Avtalet omfattar också sådana åtgärder utanför Området som föranleds av Exploatörens byggnation.

B. DETALJPLAN

B1. Beskrivning

För Exploatörens planerade verksamhet inom Området behöver en ny detaljplan tas fram som möjliggör för byggnation på platsen.

B2. Plankostnad

Plankostnader ingår i köpeskillingen.

B3. Plan- och bygglovsavgift

När Exploatören har erlagt köpeskillingen enligt kommande marköverlåtelseavtal ska Exploatören inte betala planavgift i samband med bygglov för byggnation inom berörd kommande detaljplan. Exploatören betalar däremot bygglovsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

Markanvisningsavtal område av Kastellegården 1:22 samt Kastellegården 1:23
dnr: KS2023/1059

C. MARKANVISNING

C1. Markanvisning

Kommunen markanvisar härmed Området till Exploatören som därmed ges en exklusiv rätt under en tid av två år från att Avtalet är giltigt ensam förhandla med Kommunen om att teckna kommande marköverlåtelseavtal samt därefter bli ägare och exploatör till Området.

För denna rättighet ska Exploatören betala en avgift om 65 000 kr till Kommunen för varje kalenderkvartal som påbörjas efter det att detaljplanen vunnit laga kraft under tiden som Avtalet gäller mellan Kommunen och Exploatören.

Kommunen skickar den första fakturan på 65 000 kr vid den tidpunkt då detaljplanen vunnit laga kraft, med förfallodag den sista dagen av då innevarande kalenderkvartal, varvid den fakturerade avgiften avser ersättning för rättigheten enligt Avtalet för det påföljande kalenderkvartalet. Därefter fakturerar kommunen avgiften om 65 000 kronor för de efterföljande kalenderkvartalen med förfallodag sista dagen innan nytt kalenderkvartal inleds. Någon skyldighet att erlægga avgift för efterföljande kalenderkvartal efter det att Avtalet upphört föreligger inte för Exploatören.

Kommunen behåller erlagd avgift om markanvisningen inte resulterar i ett tecknat marköverlåtelseavtal. Om markanvisningen fullföljs genom tecknat marköverlåtelseavtal ska erlagd avgift avräknas från köpeskillingen. Leder inte Avtalet till att marköverlåtelseavtal tecknas mellan Parterna av skäl som ensamt ligger inom Kommunens kontroll ska erlagd avgift återbetalas till Exploatören.

D. KÖPEVILLKOR I KOMMANDE MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

D1. Köpeskillning

Köpeskillingen sätts i samband med tecknade av kommande marköverlåtelseavtal. Köpeskillingen ska baseras på marknadsvärde, utifrån en värdering gjord i anslutning till tecknande av marköverlåtelseavtalet. Värderingen ska utföras av en oberoende auktoriserad värderingsman som Kommunen ska beställa. Innan beställning ska Parterna samråda om valet av värderingsman.

D2. Tillträde under markanvisningen

Exploatören har rätt att efter överenskommelse med Kommunen genomföra erforderliga undersökningar inom Området under Avtalets giltighet. Om exploateringen inte fullföljes förbinder sig Exploatören att återställa marken i ursprungligt skick, om Kommunen så fordrar.

D3. Avräkning

Kommunen svarar för skatter, räntor och andra utgifter samt inkomster för Området till den del de belöper på tiden före Tillträdesdagen. Exploatören svarar för sådana kostnader och inkomster från och med formell tillträdesdag, efter genomförd avstyckning och fastighetsreglering.

D4. Gatukostnader

Kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, s.k. gatukostnader, ingår i köpeskillingen.

E. FASTIGHETSBLDNING

E1. Lantmäteriförrättning

Det krävs en avstyckning och fastighetsreglering, genom en lantmäteriförrättning, för att bilda en fastighet som utgörs av all kommande kvartersmark inom Området. Kommunen ansöker om denna lantmäteriförrättning. Kostnader för denna fastighetsbildning samt eventuella övriga nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder betalas av Exploatören.

Markanvisningsavtal område av Kastellegården 1:22 samt Kastellegården 1:23
dnr: KS2023/1059

F. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

F1. Allmän platsmark

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen. Kommunen kommer att bygga ut alla kommunala anläggningar inom allmän platsmark.

F2. VA-anläggningar

Enligt punkt H1-3 i Avtalet.

F3. Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas i sin helhet inom Området. Parterna ska ha en fortsatt dialog gällande hur Parternas parkeringsbehov ska lösas.

G. HUSBYGGNATION

G1. Husbyggnation

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark i Området.

G2. Tidplan

Tidplan enligt punkt I1 i Avtalet.

H. TEKNISK FÖRSÖRJNING

H1. VA-anlutning

Exploatören ska ansluta till kommunalt vatten, spill- och dagvatten i det av Kommunen anvisade läget.

H2. Betalning av anslutningsavgift för vatten, spill- och dagvatten

Anslutningsavgift för vatten, spill- och dagvatten sker enligt vid varje debiteringstillfälle gällande taxa och betalas av Exploatören.

H3. Dagvatten

Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen inom Området, vilken ska ske enligt Kommunens gällande dagvattenpolicy vid tidpunkten för åtgärden och detaljplanens dagvattenutredning.

H4. Värme

Fjärrvärmenätet planeras att byggas ut i området, som ägs av Kungälv Energi AB, Området bör anslutas till det. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören efter överenskommelse med Kungälv Energi AB.

H5. El och fiber

Området kommer att anslutas till elnätet som ägs av Kungälv Energi AB och som kommer att byggas ut till Området. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören efter överenskommelse med Kungälv Energi AB.

Området ska ges möjlighet att ansluta till fibernätet. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören efter överenskommelse med berörd leverantör.

H6. Avfallshantering

Avfallshantering ska ske i enlighet med vid var tid gällande renhållningsordning samt avfallsutredningen som är utförd i samband med detaljplanen.

Markanvisningsavtal område av Kastellegården 1:22 samt Kastellegården 1:23
dnr: KS2023/1059

I. GENOMFÖRANDE

I1. Tidplan

Färdigställande av byggnation m m kommer närmare att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

I2. Organisation för genomförande

Parterna är överens om att processen med framtagande av detaljplan och efterföljande genomförande av exploateringen ska ske genom samverkan och samarbete. Parterna ska löpande hålla varandra informerade om vad som händer i projektet.

Exploatören ska tillsätta de resurser som erfordras för att delta i samordningen och samarbetet.

I3. Markförhållanden

Grundförhållanden, eventuella fornlämningar mm inom Området utreds i planarbetet. Fornlämningar hanteras och bekostas av Kommunen.

Vid förekomst av markföroreningar genomförs och bekostas sanering inklusive bortforsling av Exploatören. En markmiljöundersökning ska genomföras och Kommunen, i samråd med Exploatören, bedömer sedan saneringskostnaden. Denna kostnad ska dras av från värderingen.

Kommunen informerar om att det i marken inom Kungälv kommun kan finnas naturlig förekomst av exempelvis arsenik och kobolt, så kallade bakgrundshalter. Detta är inte att se som förorening. Hantering av massor innehållande detta bekostas eller hanteras inte av Kungälv kommun.

J. ÖVRIGT

J1. Överlåtelse av Avtalet

Exploatören får inte överlåta Avtalet utan Kommunens skriftliga godkännande.

J2. Tvist

Tvist med anledning av Avtalet ska avgöras i allmän domstol.

J3. Avtalets giltighet

Avtalet är till alla delar giltigt under förutsättning att det:

1. undertecknas av behörig firmatecknare hos Exploatören.
2. godkänns av kommunstyrelsen genom beslut som därefter vinner laga kraft.
3. undertecknas av behörig firmatecknare hos Kommunen.

Om Avtalet inte skulle bli giltigt skall överläggningar upptas mellan Parterna beträffande projektets fortsatta handläggning.

Om Avtalet inte blir giltigt står Kommunen och Exploatören för sina respektive kostnader och har ingen rätt till ersättningsanspråk.

När Avtalet blivit giltigt enligt denna punkt gäller det under 2 års tid, eller till den tidigare tidpunkt när marköverlåtelseavtalet har tecknats mellan Parterna och ersatt Avtalet, om Parterna inte kommer överens om annat.

Exploatören kan när som helst säga upp Avtalet till upphörande, varvid Avtalet upphör fem dagar efter uppsägningen.

Markanvisningsavtal område av Kastellegården 1:22 samt Kastellegården 1:23
dnr: KS2023/1059

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar. Parterna har tagit var sitt.

Kungälv den 2023

För Kungälv Kommun


.....
Miguel Odhner
Kommunstyrelsens ordf.

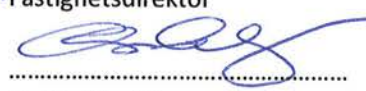
.....
Haleh Lindqvist
Kommundirektör

Järfälla den 17/5 2023

För Lidl Sverige KB

Enligt Fullmakt


.....
Carl Balcer
Fastighetsdirektör


.....
Christoffer Wennergren
Fastighetschef



Fullmakt

Denna fullmakt ger Carl Balcer, 810325-5850, behörighet att i egenskap av Fastighetsdirektör, tillsammans med någon av följande Fastighetschefer

- Christian Sjöström, 761008-0397
- Johan Vennerström, 681022-6917
- Petra Wahlström, 700620-3504
- Christoffer Wennergren, 780204-4813

för Lidl Sverige KB, med bindande verkan ingå och hantera

- Lokalhyresavtal
- Anläggnings- och lägenhetsarrendeavtal
- Tomträttsavtal
- Servitutsavtal
- Kommersiella avtal avseende annan nyttjanderätt till fastighet (exempelvis ledningsrätt)
- Drift- och skötselavtal
- Anmälningar och/eller ansökningshandlingar med tillhörande bilagor (exempelvis gällande lantmäteri-, plan- och bygglovsfrågor)
- Exploateringsavtal
- Byggentreprenadavtal

å Lidl Sverige KBs eller dess dotterbolags vägnar.

Behörigheten enligt denna fullmakt kan inte överlåtas.

Carl Balcer äger från och med fullmaktens underskrift och fram till och med 2023-12-31 de rättigheter som följer av denna fullmakt. Fullmakten kan under giltighetstiden komma att återkallas av huvudmannen.

LIDL SVERIGE KOMMANDITBOLAG

genom LIDL SVERIGE AB, org.nr 556589-7864

26-jan-2023

Datum


Carl Balcer (26 jan 2023 17:32 GMT+1)

Underskrift styrelseledamot

Carl Balcer

Namnförtydligande

27-jan-2023


Datum


Martin Kauffner

Underskrift styrelseledamot

Martin Kauffner

Namnförtydligande

Vidimeras i

Daniel Smedbro


Emma Rönberg









Fullmakt C Balcer + Fastighetschef 2023-01-25

Slutgiltig revideringsrapport

2023-01-27

Skapad:	2023-01-25
Av:	Michael Bostroem (michael.bostroem@lidl.se)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAAGv-ctaP7r2gBRYITDM1qmEGxH932naZ_

"Fullmakt C Balcer + Fastighetschef 2023-01-25" – historik

-  Dokumentet skapades av Michael Bostroem (michael.bostroem@lidl.se)
2023-01-25 - 12:11:40 GMT – IP-adress: 62.119.51.220
-  Dokumentet skickades med e-post till Carl Balcer (carl.balcer@lidl.se) för signering
2023-01-25 - 12:12:48 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av Carl Balcer (carl.balcer@lidl.se)
2023-01-26 - 16:31:27 GMT – IP-adress: 104.47.51.254
-  Dokumentet har e-signerats av Carl Balcer (carl.balcer@lidl.se)
Signaturdatum: 2023-01-26 - 16:32:03 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 62.119.51.220
-  Dokumentet skickades med e-post till Martin Kauffner (martin.kauffner@lidl.se) för signering
2023-01-26 - 16:32:05 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av Martin Kauffner (martin.kauffner@lidl.se)
2023-01-27 - 04:21:44 GMT – IP-adress: 172.226.48.79
-  Dokumentet har e-signerats av Martin Kauffner (martin.kauffner@lidl.se)
Signaturdatum: 2023-01-27 - 07:10:46 GMT – Tidskälla: server – IP-adress: 62.119.51.220
-  Avtal har slutförts.
2023-01-27 - 07:10:46 GMT



Powered by
Adobe
Acrobat Sign



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (5)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Dan Gorga

2023-05-17

Beslut om utställning - Revidering av avfallsföreskrifter för Kungälv kommun (Dnr KS2023/1128-1)

Sammanfattning

Gällande avfallsföreskrifter är i behov av uppdatering för att anpassas till kommande avfallshantering och ändringar i lagstiftningen.

Ett förslag till nya avfallsföreskrifter för fastställande av kommunfullmäktige har upprättats. Innan förslaget kan antas ska det vara utställt för granskning under minst 4 veckor och inkomna synpunkter ska beaktas.

Revideringen kommer innebära förändringar i hur matavfall och förpackningar ska hanteras, både för hushåll och verksamheter. Förändringarna är dock att beaktas om positiva för hushållen då de kan lämna förpackningar vid sin fastighet istället för att köra dessa till återvinningsstation.

Utställningstiden föreslås vara 3 juli till 13 augusti. Förslaget ställs i Stadshuset samt på kommunens webbplats. Efter utställningstiden kommer förslag till reviderade föreskrifter att tas upp för beslut och antagande till kommunfullmäktige i höst.

Föreslagna avfallsföreskrifter föreslås därför träda i kraft och ersätta nuvarande föreskrifter från jan 2024.

Juridisk bedömning

Enligt miljöbalken 15 kap ska även ändringar i avfallsföreskrifterna ställas ut för allmänheten under minst fyra veckor innan förslaget antas av kommunfullmäktige, om de inte berör ett mindre antal fastighetsägare eller annars är av begränsad omfattning. Kommunen ska även informera på sin webbplats före utställningens början. Informationen ska innehålla uppgift om förslagets huvudsakliga innebörd, var det ställs ut samt inom vilken tid och till vem som synpunkter ska lämnas. Innan de reviderade avfallsföreskrifterna antas ska de synpunkter som kommit fram vid samrådet och granskningen beaktas.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Varje kommun är skyldiga att ha en renhållningsordning. Renhållningsordningen består av två dokument: avfallsföreskrifter och avfallsplan. Av avfallsföreskrifterna framgår vilka skyldigheter och vilket ansvar som vilar på olika aktörer. Av avfallsplanen framgår uppgifter om avfall inom kommunen och kommunens åtgärder för att minska avfallets mängd, farlighet etc. Nuvarande renhållningsordning antogs av Kommunfullmäktige den 30 juni 2022 och började gälla från och med 1 augusti 2022.

Sedan senaste uppdatering av avfallsföreskrifterna har kommunen upphandlat och tilldelat avfallstjänster i kommunen. Detta har medfört att avfallstaxa behöver justeras och flera nya avfallstjänster kommer att tillkomma. Under sommaren 2022 beslutade regeringen om förändringar i förordningen om producentansvar för förpackningar. Beslutet innebär att kommunerna står inför ett omfattande förändringsarbete då kommunerna får ansvaret för insamling av förpackningar från hushåll. Ansvaret för insamlingen övergår från 1 januari 2024 men producentansvaret kvarstår också efter 1 januari 2024, producenterna ska även framöver bekosta insamlingen och sköta återvinningen av förpackningar. Den 16 november 2022 beslutade kommunstyrelsen att ge förvaltningen i uppdrag att införa fastighetsnära insamling (FNI) för förpackningar om möjligt med start från 1 jan 2024.

Från och med 1 januari 2024 gäller dessutom krav på utsortering och separat insamling av bland annat matavfall (bioavfall) från hushåll och verksamheter. Kraven är kopplade till införandet av avfallsdirektivets (2008/98/EG) artikel 22 om bioavfall och innebär att EU:s medlemsstater ska säkerställa att bioavfall antingen separeras och materialåtervinns vid källan, eller samlas in separat och inte blandas med andra typer av avfall.

För att kunna genomföra de förändringar som beslutades av kommunstyrelsen och ändringarna i lagstiftningen behöver nuvarande avfallsföreskrifter revideras. Sedan den senaste uppdateringen av avfallsföreskrifterna har en del lagstiftning ändrats eller kommer att ändras, bland annat lagstiftning rörandes ansvar för insamling av förpackningar och utsortering och separat insamling av bioavfall.

Nuvarande avfallsplan berör inte av denna revidering.

Bedömning

Förslag till reviderade avfallsföreskrifter har tagits fram av Renhållningsenheten i samarbete med berörda från Miljöenheten. Samrådsmöte kring förslaget kommer hållas innan och under tiden som utställningen sker, berörda fastighetsägare och kommunala bolag och myndigheter bjuds in till att medverka på samråd. Synpunkterna från samrådsmötena kommer att beaktas i förslaget till reviderade avfallsföreskrifter.

Revideringen har gjorts utifrån Avfall Sveriges mall för avfallsföreskrifter som de flesta kommuner använder. Laghänvisningarna är korrigerade och i förslaget till föreskrift ligger fokus på avfall inom det kommunala ansvaret, det vill säga ett tydligare fokus på avfall under kommunalt ansvar enligt 15 kap. 20 § miljöbalken.

I förslaget till reviderade avfallsföreskrifter föreslås att utsortering av matavfall ska ske för via

hemkompostering eller via kommunens insamlingssystem. Detta för att uppfylla krav i kommande lagstiftning inom matavfall. Kravet på utsortering av matavfall träder i kraft från 1 januari 2024 för verksamheter, för flerbostadshus från 1 januari 2026 och hushåll i småhus, såväl för fritidshus som för permanentboende från 1 januari 2027. Tiden när kravet på utsortering av matavfall ska ske skiljer sig i tid då kommunen sökt dispens från införandet för flerbostadshus och småhus.

Dessutom införs krav på att utsorterade förpackningar ska lämnas fastighetsnära och sorteras i separata fack i fyrfackskäret. Gäller de hushåll där fyrfacksinsamling är möjligt.

Övergripande sammanfattning av gjorda ändringar

Strukturen i de reviderade avfallsföreskrifterna utgår från Avfall Sveriges mall. En del paragrafer har fått nya nummer och hänvisningar till lagrum har uppdaterats. Bilaga 1, som beskriver hur sortering och avlämning ska ske, har justeras utifrån kommande förändringar.

Förändringarna utifrån nuvarande avfallsföreskrifter kan utläsas av bilaga 1 till tjänsteskrivelsen. Röd text innebär att ny text eller att texten har skrivits om och struken text innebär att texten har tagits bort i de nya avfallsföreskrifterna.

Följande är exempel på större förändringar i förslaget till reviderade avfallsföreskrifter:

- Nya krav på hur förpackningar som utsorteras ska lämnas och förändrat ansvar för förpackningar.
- Krav på utsortering av matavfall via hemkompostering eller via kommunens insamlingssystem. Detta för att uppfylla krav i kommande lagstiftning inom matavfall.
- Förtydligande om fastighetsinnehavare, nyttjanderättshavare och hushåll kan nyttja även andra aktörer än kommunen, för borttransport av avfall under kommunalt ansvar från fastigheten.
- Förtydligande om att dragvägen ska vara jämn, hårdgjord och halkfri samt utan trösklar och trappsteg eller trånga passager.
- Förslag till reglering av bestämmelse om grund för debitering av felsorteringsavgifter.
- Förslag till reglering av samlokaliserade verksamheter som anmält att verksamheten vill ha kommunal insamling av förpackningsavfall.
- Möjligheten att lämna flytande matfett i behållare för restavfall har tagits bort för att uppfylla kommande lagstiftning.
- Tömningsintervall för förpackningar har införts i bilaga 2.

Revideringen kommer innebära förändringar i hur matavfall och förpackningar ska hanteras, både för hushåll och verksamheter. Förändringarna är dock att beaktas om positiva för hushållen då de kan lämna förpackningar vid sin fastighet istället för att köra dessa till återvinningsstation.

Avfallsföreskrifterna fastställs av kommunfullmäktige. Utställningstiden föreslås vara 3 juli till 13 augusti 2023. Förslaget ställs ut i Stadshuset, samt på kommunens webbplats. Efter utställningstiden kommer förslag till reviderade föreskrifter att tas upp för beslut och

antagande till kommunfullmäktige i höst. Föreslagna avfallsföreskrifter föreslås därför träda i kraft och ersätta nuvarande föreskrifter från jan 2024.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Avfallsföreskrifterna påverkar Kommunfullmäktiges strategiska mål; *”Kommunen, medborgarna och företagen minskar tillsammans klimatutsläpp och miljöpåverkan”*

Av avfallsföreskrifterna framgå hur kommunen fullgör sina skyldigheter på avfallsområdet och vilka fastighetsinnehavare som omfattas. Genom avfallsföreskrifterna kan den lokala avfallssituationen påverkas, föreskrifterna innehåller bland annat bestämmelser om hur avfall ska sorteras, förvaras och hämtas. Med hjälp av avfallstaxa och vad som anges i föreskrifterna ges en tydlig återkoppling till hushållen genom att uppmuntra till utsortering av matavfall, förpackningar och tidningar.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Avfallsföreskrifterna berör främst mål 12 för hållbar utveckling. Även mål 11 och 13 kan ha anknytning till föreskrifterna.

Genom avfallsföreskrifterna kan den lokala avfallssituationen påverkas, föreskrifterna innehåller bland annat bestämmelser om hur avfall ska sorteras, förvaras och hämtas. Med hjälp av avfallstaxa och vad som anges i föreskrifterna ges en tydlig återkoppling till hushållen genom att uppmuntra till utsortering av matavfall, förpackningar och tidningar.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Tillsammans med avfallsplanen Göteborgsregionen minskar avfallet – Avfallsplan för 13 Kommuner till 2030 utgör dessa föreskrifter Kungälv kommunens renhållningsordning.

Enligt
de
och

15 kap. § 41 miljöbalken (1998:808) ska renhållningsordningen innehålla en avfallsplan och föreskrifter som kommunen har meddelat med stöd av regeringens bemyndigande enligt 1 §. Av avfallsföreskrifterna framgå hur kommunen fullgör sina skyldigheter på avfallsområdet vilka fastighetsinnehavare som omfattas.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Revideringen kommer innebära förändringar i hur matavfall och förpackningar ska hanteras, både för hushåll och verksamheter. Förändringarna är dock att beaktas om positiva för hushållen då de kan lämna förpackningar vid sin fastighet istället för att köra dessa till återvinningsstation.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Anser inte påverka medarbetarperspektivet.

Ekonomisk bedömning

Revideringen kommer innebära förändringar i hur matavfall och förpackningar ska hanteras, både för hushåll och verksamheter. Förändringarna förväntas dock inte ge några större kostnadsökningar för de flesta fastighetsägarna då kommunen får ersättning för förpackningsinsamlingen från producenterna.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner förslaget till reviderade avfallsföreskrifter, bilaga 1.

Reviderade avfallsföreskrifter ställs ut för granskning under perioden 2023-07-03 - 2023-08-13.

Anders Holm
Sektorchef
Samhälle och utveckling

Marcus Spovell
Verksamhetschef Teknik
Samhälle och utveckling

Expedieras till:
Dan Gorga,
Sofia Samuelsson
renhållningsenheten

För kännedom till:

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter


**KUNGÄLV
KOMMUN**

Bilaga 1 till tjänsteskrivelse Avfallsföreskrifter

Kommunal renhållningsordning

Tillsammans med avfallsplanen Göteborgsregionen minskar avfallet – Avfallsplan för 13 kommuner till 2030 utgör dessa föreskrifter Kungälv kommuns renhållningsordning. Enligt 15 kap. § 41 miljöbalken (1998:808) ska renhållningsordningen innehålla en avfallsplan och de föreskrifter som kommunen har meddelat med stöd av regeringens bemyndigande enligt 1 §. Avfallsplanen ska innehålla uppgifter om avfall inom kommunen och om kommunens åtgärder för att minska avfallets mängd och farlighet.

1. Inledande bestämmelser

Bemyndigande

1 § Med stöd av 15 kap. 38, 39 och 41 §§ miljöbalken (1998:808) och 9 kap. 1–2 §§ avfallsförordningen (2020:614) meddelar kommunfullmäktige dessa föreskrifter för avfallshantering i Kungälv kommun.

Definitioner

2 § Termer och begrepp som används i dessa föreskrifter har samma betydelse som i 15 kap. miljöbalken och avfallsförordningen. I övrigt används begrepp med de betydelser som anges nedan:

1. Med kommunalt avfall avses detsamma som i 15 kap. 3 § miljöbalken, det vill säga avfall som kommer från hushåll och sådant avfall från andra källor som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll, med undantag för vad som anges i 15 kap. 3 § 1–6 punkterna. **I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614).**
 - a. Med avfall under kommunalt ansvar avses kommunalt avfall **och annat avfall som kommunen har ansvar för enligt 15 kap. 20 § miljöbalken samt förpackningsavfall enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar.**
 - b. Med kärl och säckavfall avses den del av avfallet under kommunalt ansvar som får läggas i kärl eller säck.
 - c. Med grovavfall avses avfall under kommunalt ansvar som är så tungt eller skrymmande eller har egenskaper som gör att det inte är lämpligt att samla in i säck eller kärl, underjordsbehållare eller sopsug.
 - d. Med trädgårdsavfall avses sådant biologiskt nedbrytbart trädgårdsavfall i enlighet med definitionen i 1 kap. 5 § 1 punkten avfallsförordningen (2020:614) som uppstår vid normalt nyttjande av trädgård vid bostadshus **och sådant avfall från andra källor som är kommunalt avfall i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken.**
 - e. Med farligt avfall avses avfall som i bilaga 3 avfallsförordningen (2020:614) beskrivs med en avfallskod markerad med en asterisk (*),
 - f. Med konsumentelavfall avses detsamma som i 13 § förordningen

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

- (2014:1075) om producentansvar för elutrustning.
- g. Med före detta livsmedel avses butiksavfall av animaliskt ursprung enligt förordningarna 1069/2009/EG och 142/2011/EU.
 - h. Med matavfall avses allt biologiskt nedbrytbart **kommunalt** avfall **enligt definitionerna i 15 kap. 3 § miljöbalken och 1 kap. 4 § avfallsförordningen (2020:614), det vill säga som består av livsmedels- eller köksavfall som** uppkommer i och med livsmedelshanteringen i hushåll, restauranger, storkök, butiker och liknande och som skulle kunna, eller har kunnat, användas som livsmedel och som utgör avfall under kommunalt ansvar. I begreppet matavfall som utgör avfall under kommunalt ansvar ingår också avfall som hålls ut i vasken (flytande livsmedel såsom mjölk eller livsmedel som sköljs ur förpackningar) i de fall detta samlas upp **avskilt** i slutna tankar. Förutom detta ingår också skal, ben och liknande som visserligen inte är mat men ändå intimt förknippat med mat. Butiksavfall av animaliskt ursprung utgör dock före detta livsmedel i enlighet med punkten (g) ovan.
 - i. Med restavfall avses sorterat brännbart kärl- och säckavfall. Med detta avses det avfall som kvarstår när matavfall, farligt avfall, returpapper **samt** förpackningar, el-avfall och annat avfall som omfattas av producentansvar, har sorterats ut från **hushållets** kärl- och säckavfallet.
 - j. Med bygg- och rivningsavfall avses i enlighet med 15 kap. 8 § miljöbalken avfall från bygg- och rivningsarbeten.
 - k. Med bygg- och rivningsavfall som inte producerats i en yrkesmässig verksamhet avses detsamma som i 15 kap. 20 § 4 punkten miljöbalken.
 - l. Med returpapper avses tidskrifter, direktreklam, telefonkataloger, kataloger för postorderförsäljning och liknande produkter av papper.
 - m. **Med fastighetsnära insamling avses insamling från en fastighet där ett hushåll har avfall eller, om sådan insamling inte är möjlig med hänsyn till fastighetens utformning och belägenhet, trafiksäkerhet eller andra omständigheter, insamling från en plats i nära anslutning till en fastighet där ett hushåll har avfall.**
2. Med fastighetsinnehavare avses den som är fastighetsägare eller den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska anses som fastighetsägare.
 3. Med nyttjanderättshavare avses den som, utan att omfattas av begreppet fastighetsinnehavare, har rätt att bruka eller nyttja fastighet.
 4. Med den avfallsansvariga nämnden avses kommunens Kommunstyrelse.
 5. Med den tillsynsansvariga nämnden avses kommunens Miljö- och byggnadsnämnd.
 6. Med behållare avses kärl, container, bottentömmande behållare, säck, säckhållare, latrinbehållare eller annan anordning för uppsamling av **kommunalt** avfall under kommunalt ansvar. Tankar och brunnar för slam, spillvatten, fett etc. räknas inte som behållare.
 7. **I enlighet med avgränsningen av kommunens ansvar enligt 15 kap. 20 § 2 miljöbalken, avses** med enskilda avloppsanläggningar avses slutna tankar, slamavskiljare, fosforfällor, minireningsverk och andra motsvarande anläggningar som **inte är allmänna enligt lag (2006:412) om allmänna**

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

vattentjänster, som är dimensionerade för högst 25 personekvivalenter om anläggningen endast används för a) hushållspillvatten eller spillvatten som till sin art och sammansättning liknar hushållspillvatten och, b) latrin från torrtoaletter och andra jämförbara lösningar.

8. **Med latrin avses latrin från torrtoaletter och andra jämförbara lösningar, i enlighet med 15 kap. 20 § 3 miljöbalken.**
9. Med producentansvar menas att producenterna enligt lag har insamlings- och behandlingsansvar för avfallet som deras produkter ger upphov till. Exempel på avfall som omfattas av producentansvar är förpackningar, konsumentelprodukter, batterier och läkemedel.
10. Med återvinningscentral menas kommunens mottagningscentral för grovavfall, bygg- och rivningsavfall under kommunalt ansvar och trädgårdsavfall. Avfall som kan lämnas på återvinningscentralen är exempelvis metallskrot, elavfall och trasiga möbler.
11. Med dragväg menas avståndet mellan behållaren, anläggningen eller avfallsutrymmet och hämtningsfordonets uppställningsplats. Det är den väg som hämtningspersonalen flyttar avfallet. Anges som gångväg eller slanglängd i avfallstaxan.
12. Avfallsföreskrifter: Kommunala bestämmelser för avfallshantering. Föreskrifterna fastställer bl.a. vilka skyldigheter kommunen och fastighetsinnehavare/verksamhetsutövare har samt när, var och hur avfall ska hämtas. Avfallsföreskrifterna ingår tillsammans med avfallsplanen i en renhållningsordning som varje kommun enligt miljöbalken ska ha.
13. Avfallskvarn: Kvarn för sönderdelning av matavfall så att det malda avfallet kan följa med avloppsvattnet ut på kommunens ledningsnät eller samlas upp i tank.
14. Avfallsplan: Kommunal plan för avfallshantering. Avfallsplanen utgör tillsammans med avfallsföreskrifterna kommunens renhållningsordning. Planen innehåller bl.a. mål för kommunens avfallshantering och åtgärder för att nå målen.
15. Fettavskiljare: Anordning för att samla upp slam i form av fettavfall i avloppsvatten från lokaler där livsmedel hanteras yrkesmässigt. Fettet skulle annars avsättas i ledningsnätet och bl.a. kunna förorsaka stopp. Fettavfallet omfattas av kommunens bortforslingsansvar.
16. Flerfamiljshus: Fastighet med mer än två lägenheter.
17. Fritidsboende: Boende där fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare är folkbokförd på annan fastighet.
18. Hushåll: En familj eller ett gemensamt boende bestående av en till fem personer. Hushåll med fler än fem personer innebär normalt större eller fler behållare än vad som normalt används vid en enfamiljsbostad.
19. Hämtningsställe: Den plats där behållare ställs på hämtningsdagen och varifrån hämtning/tömning sker.
20. Kompostering: Biologisk behandlingsmetod som innebär nedbrytning av biologiskt lättnedbrytbart avfall i närvaro av syre. Humus och näringsämnen återvinns.
21. Permanentboende: Boende där fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren är folkbokförd på fastigheten.
22. Påhångsbox: Avtagbar box främst avsedd för fastighetsnära insamling av

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

farligt avfall och elektronik.

23. Serviceort/tätort: En ort där det finns service i form av butiker, samt service såsom vårdcentral. Med tätort avses ett tätbebyggt område med minst 200 invånare och där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter.
24. Sommarhämtning: Hämtning av matavfall och brännbart restavfall som begränsar sig till perioden vecka 20–37 (maj–september).
25. Småhus: Ett småhus är enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer.
26. Verksamhetsutövare: Den som driver yrkesmässig verksamhet. Verksamhetsutövaren är ansvarig för avfallshanteringen i verksamheten.
27. Återvinningsstation (ÅVS): Insamlingsplats där förpackningar med producentansvar lämnas, ex. glas, plast, kartong och metall.

För definitioner av andra termer och begrepp som används i dessa föreskrifter hänvisas till 15 kap. miljöbalken och till avfallsförordningen **samt till gällande avfallsförordning och andra förordningar utfärdade med stöd av miljöbalken.**

Kommunens ansvar för avfallshantering, tillsyn och information

3 § Kommunstyrelsen har verksamhetsansvar, enligt 15 kap. 20 § miljöbalken, för hanteringen av avfall under kommunalt ansvar i Kungälv kommun, ~~med särskilt ansvar för att kommunalt avfall under kommunalt ansvar som utgörs av farligt avfall samlas in och transporteras till en behandlingsanläggning.~~

~~Hantering av det avfall som omfattas av kommunens ansvar utförs av den eller dem som kommunen anlitar för ändamålet.~~

Om inte annat anges i dessa föreskrifter eller i kommunens beslut om auktorisation eller dispens, ska all borttransport och vidare hantering av avfall under kommunalt ansvar utföras av kommunens avfallsorganisation (kommunen) eller, den som kommunens avfallsorganisation för ändamålet anlitar eller kommunen samverkar med.

4 § Tillsynen över avfallshanteringen enligt 15 kap. miljöbalken och enligt föreskrifter meddelade med stöd av miljöbalken utförs av Miljö- och byggnadsnämnden.

5 § Kommunstyrelsen ska informera hushållen om krav och hantering avseende förpackningar och konsumentavfall i enlighet med gällande producentansvar.

6 § Kommunstyrelsen ska **särskilt** informera hushåll och verksamheter med avfall under kommunalt ansvar om avfallsförebyggande åtgärder enligt 15 kap. 45 § miljöbalken.

7 § Avfallsföreskrifterna ska beaktas i alla skeden av samhällsplaneringsprocessen.

Fastighetsinnehavarens ansvar för avfallshantering

8 § Fastighetsinnehavare är ansvarig för att uppfylla kraven enligt dessa föreskrifter, samt ansvarar gentemot kommunen för det avfall som uppkommer på fastigheten eller av andra skäl finns på fastigheten.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

9 § Fastighetsinnehavare bekostar installation och underhåll av alla inom fastigheten förekommande anordningar och utrymmen för avfallshanteringen. Fastighetsinnehavare ansvarar också för att installationer, anordningar och utrymmen fungerar, är säkra och har avsedd effekt.

Fastighetsinnehavaren är ansvarig att se till att avfallsutrymmen, förvaringsplats, avfallsbehållare, hämtningsplats och andra anordningar är utformade så att krav på god arbetsmiljö och tillgänglighet uppfylls för boende och hämtningspersonal. Underhåll, rengöring och tillsyn ska utföras regelbundet för att förebygga driftavbrott, så att olägenhet för människors hälsa och för miljön inte uppstår, såsom buller och lukt, samt medger god arbetsmiljö

10 § Fastighetsinnehavare och nyttjanderättshavare är skyldiga att hålla de som bor eller är verksamma på fastigheten informerade om var möjlighet finns att lämna utsorterade fraktioner av avfall som listas i bilaga 1 och om gällande regler för avfallshantering samt verka för att dessa efterlevs. En del av detta ansvar är att förse de som bor eller verkar på fastigheten med påsar för matavfallsinsamling som tillhandahålls av kommunen.

11 § Fastighetsinnehavaren ska informera kommunen om ändrade förhållanden som har betydelse för avfallshanteringen på fastigheten.

12 § Om fastighetsinnehavaren överlåter sitt ansvar för avfallshantering på en nyttjanderättshavare så övertar nyttjanderättshavaren fastighetsinnehavarens ansvar. Överlåtelsen ska vara skriftlig. Om nyttjanderättshavaren inte fullföljer sitt ansvar återgår det till fastighetsinnehavaren.

13 § Avgift ska betalas för:

1. de åtgärder som kommunen vidtar i syfte att informera hushåll och verksamhetsutövare som producerar avfall som kommunen ansvarar för enligt 15 kap. 20 § miljöbalken om avfallshantering och avfallsförebyggande åtgärder.

2. de åtgärder som kommunen vidtar för att underlätta insamling och sortering av återanvändbara produkter från hushåll och verksamhetsutövare som producerar avfall som kommunen ansvarar för enligt 15 kap. 20 § miljöbalken.

3. den insamling, transport, behandling i form av återvinning och bortskaffande av avfall som utförs genom kommunens försorg och i enlighet med föreskrifter som kommunen har antagit med stöd av 27 kap. 4 § miljöbalken.

~~Avgift ska betalas för den insamling, transport, återvinning och bortskaffande av avfall som utförs genom kommunens försorg och i enlighet med föreskrifter som kommunen har antagit med stöd av 27 kap. 4 § miljöbalken.~~

14 § Fastighetsinnehavaren är betalningsansvarig för avfallshanteringen. Avgift ska betalas för den hantering av avfall som utförs av kommunen, och enligt avfallstaxan. Avgiftsskyldighet föreligger även från fastigheter där avfall ej finns att hämta dock

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

inte om dispens för uppehåll föreligger.

15 § Vid ägarbyte av fastighet ska den avflyttande fastighetsinnehavaren anmäla ändringen till kommunen i samband med bytet.

16 § Verksamhetsutövare ska lämna avfall under kommunalt ansvar till kommunen. Verksamhetsutövare är ansvarig för att sådant avfall som kommunen inte är skyldig att hämta, omhändertas på ett sådant sätt så att olägenhet för människors hälsa och miljö inte uppkommer.

2. Sortering och överlämning av avfall under kommunalt ansvar

Skyldighet att sortera avfall

17 § Fastighetsinnehavare, nyttjanderättshavare, hushåll och andra som innehar avfall under kommunalt ansvar ska sortera ut avfallsslag i enlighet med bilaga 1 och hålla det skilt från annat avfall.

Fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren ska sortera ut avfallsslag enligt bilaga 1, och hålla dessa skilda från annat avfall.

17 a § Utsortering av matavfall är obligatorisk för:

- verksamheter som omfattas av kommunalt ansvar, träder i kraft 1 januari 2024,
- flerbostadshus, träder i kraft 1 januari 2026, och
- hushåll i småhus, såväl för fritidshus som för permanentboende inom hämtningsområde 1, träder i kraft 1 januari 2027.

17 b § Förpackningsavfall i form av

1. papper och kartong,
2. plast
3. färgat glas,
4. ofärgat glas,
5. metall,
6. trä, och
7. material som inte avses i 1-6 (övrigt förpackningsmaterial) ska enligt 3 kap. 4 § avfallsförordningen (2020:614) sorteras ut från annat avfall.

Fastighetsnära insamling

Hushåll i småhus, såväl för fritidshus som för permanentboende ska lämna utsorterade förpackningar enligt 1-4 fastighetsnära i separata fack i fyrfackskärlet, gäller hushåll där fyrfackshämtning är möjlig. Träder i kraft 1 januari 2024. För hushåll där fyrfackshämtning inte är möjlig ska lämna utsorterade förpackningar enligt 1-5 lämnas enligt överenskommen eller anvisad plats.

Vid nyproduktion eller ombyggnad av flerbostadshus ska fastighetsnära utsortering

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

av

förpackningar enligt 1-5 ske från 1 januari 2024. Förpackningarna ska lämnas i särskilda behållare för respektive fraktion. För övriga flerbostadshus gäller kravet på fastighetsnära utsortering av förpackningar från 1 januari 2027.

Hushåll ska lämna utsorterade förpackningar enligt 5-7 ovan till ett insamlingssystem som kommunen eller kommunens utförare tillhandahåller.

Skrymmande förpackningsavfall

Hushåll ska sortera ut skrymmande förpackningsavfall från annat avfall under kommunalt ansvar och från förpackningsavfall enligt punkterna 1-7 och lämna det till ett insamlingssystem som kommunen eller kommunens utförare tillhandahåller.

Retursystem

Plastflaskor och metallburkar som är avsedda för ett retursystem enligt 4 kap. 3 § förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar ska lämnas till retursystemet.

Av 3 kap. 4 a § avfallsförordningen (2020:614) framgår att den som har en förpackning som innehåller avfall ska se till att förpackningen skiljs från innehållet. Detta gäller dock inte en förpackning som innehåller farligt avfall eller läkemedelsavfall, om förpackningen underlättar den praktiska hanteringen av avfallet. Förpackning som innehåller farligt avfall eller rester av farligt avfall ska i stället hanteras som farligt avfall enligt 3 kap. 11 a § avfallsförordningen (2020:614).

Hushåll ska lämna förpackning som innehåller läkemedelsavfall som inte är farligt avfall till apotek i enlighet med förordning (2009:1031) om producentansvar för läkemedel.

17 c § Returpapper ska enligt 3 kap. 3 § avfallsförordningen (2020:614) sorteras ut separat och lämnas till ett insamlingssystem som kommunen eller kommunens utförare tillhandahåller.

17 d § Avfall i form av invasiva växter ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall och sorteras ut från annat biologiskt avfall samt hanteras i enlighet med sorteringsanvisningarna till avfallsföreskrifterna.

17 e § Sådant bygg- och rivningsavfall i form av schaktmassor som lyder under kommunalt ansvar enligt 15 kap. 20 och 20 a §§ miljöbalken ska sorteras ut samt hanteras i enlighet med bilaga 1.

17 g § Ytterligare föreskrifter om sortering återfinns i bilaga 1.

18 § Fastighetsinnehavare ska säkerställa möjligheter för nyttjanderättshavare, hushåll och andra som nyttjar fastigheten att sortera ut och hålla åtskilda de avfallsfraktioner som enligt dessa föreskrifter ska överlämnas till kommunen eller kommunens utförare för borttransport.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

Fastighetsinnehavaren ska göra det möjligt att sortera ut och hålla de avfallsslag åtskilda som enligt dessa föreskrifter ska överlämnas till kommunen för borttransport.

19 § Nyttjanderättshavaren ska sortera ut avfall i de behållare som fastighetsinnehavaren tillhandahåller.

20 § Fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren ska sortera ut förpackningar och returpapper i det insamlingssystem som tillhandahålls av producenterna eller kommunen.

Skyldighet att överlämna avfall under kommunalt ansvar

21 § Avfall under kommunalt ansvar ska lämnas till och transporteras bort av kommunen eller kommunens utförare, om inte annat sägs i dessa föreskrifter och dess bilaga 1.

Avfall under kommunalt ansvar ska lämnas till kommunen för borttransport. Detta ska ske genom abonnemang på avfallstjänster och vid behov genom beställning av enstaka hämtning, om inte annat anges i dessa föreskrifter eller i bilagan till dessa föreskrifter. Avfall som omfattas av producentansvar ska lämnas i producenternas eller kommunens insamlingssystem.

Grovavfall, trädgårds- och parkavfall, farligt avfall, bygg- och rivningsavfall samt annat avfall under kommunalt ansvar som markerats i bilaga 1, får lämnas till annan än kommunen eller kommunens utförare, för borttransport till den eller de platser i kommunen där kommunen tar emot sådant avfall.

Yrkesmässiga utförare får dock endast anlitas av yrkesmässig verksamhet för avfall som uppstått i den egna verksamheten.

Enligt 5 kap. 18 § avfallsförordningen (2020:614) ska yrkesmässig verksamhet som lämnar avfallet till någon annan än kommunen eller de som kommunen anlitat, kontrollera att den som tar emot avfallet har gjort de anmälningar eller har de tillstånd som krävs för hanteringen. Vid yrkesmässig transport av farligt avfall inklusive elavfall, ska även upprättas transportdokument och utföras den anteckning och rapportering som krävs enligt 6 kap. avfallsförordningen.

22 § Utsorterade avfallsslag ska hämtas vid fastigheten, avfallsutrymmet, vid överenskommen eller anvisad plats enligt 61 § eller lämnas enligt instruktioner i bilaga 1.

23 § Det utsorterade avfallet ska transporteras bort så ofta att olägenhet för människors hälsa och miljön inte uppstår.

24 § För fastigheter anslutna till en kommunalt ägd sopsug ska denna användas för överlämning av rest- och matavfall.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

Krav på behållare, anordningar och emballage

25 § I behållare och avfallsutrymme får endast det avfall lämnas som behållaren och utrymmet är avsett för.

Avfall ska vara emballerat så att skada eller olägenhet för människors hälsa och miljön inte uppkommer. Glödande avfall får inte lämnas till kommunens avfallshantering. Kraven på emballering finns i bilaga 1.

26 § Hämtningsintervall och storlek på behållare ska motsvara behovet av borttransport från fastigheten. Kommunen fastställer intervall för hämtning utifrån bilaga 2, samt placering, typ, storlek och antal behållare vid fastighet. ~~efter samråd med fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren.~~ Vid behov samråds fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren.

27 § Behållare och anordningar som används för insamling av avfall under kommunalt ansvar ska vara godkända av kommunen. Endast de behållare som föreskrivs enligt avfallstaxan och kan tömmas med den utrustning som används i kommunens insamlingssystem får användas.

28 § Fastighetsinnehavare svarar själv för montering av sopsäck i säckhållare, samt om innersäck i kärl förekommer även denna montering.

29 § Lock/manlucka till avloppsanläggning, fettavskiljare och fosforfälla ska kunna öppnas av en person. Lock/manlucka ska vara försedd med handtag och får inte väga mer än 15 kg såvida inte särskilda skäl föreligger. Om locket kan skjutas åt sidan utan att i något avseende behöva lyftas kan en vikt om 40 kg accepteras. Lock/manlucka ska vara barnsäkrad och får vid tömningstillfället inte vara övertäckt.

30 § Anslutningar för sugslang till avloppsanläggning, fettavskiljare och fosforfälla ska vara av den typ som kommunen anvisat.

Avfallsutrymme

31 § Utrymmen för avfallshantering ska svara mot det behov som föreligger och i övrigt vara anordnade enligt kommunens anvisningar i dessa lokala avfallsföreskrifter. För detaljer om dimensionering m.m, se Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen.

- a) Avfallsutrymme ska vara väl tilltaget och flexibelt. Storleken på utrymmet bestäms av storleken på det antal behållare som behöver finnas där.
- b) Där kärl hanteras ska den fria gångytan mellan kärnen vara minst 1,5 meter bred och avståndet mellan varje kärl minst 6 cm (se illustration i bilaga 4).
- c) Kärl ska placeras med draghandtaget ut mot gången.
- d) Avfallsutrymme/förvaringsplats ska vara placerat i markplan.
- e) Avfallsutrymme ska ha en egen entré om inte särskilda skäl finns. Avfallsutrymmet får inte placeras så att avfall måste transporteras genom utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt eller där livsmedel förvaras.
- f) Avfallsutrymmet får inte placeras så att matavfall måste transporteras genom

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

- kommunikationsutrymmen i direkt anslutning till utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt eller där livsmedel förvaras.
- g) Avfallsutrymme/förvaringsplats ska placeras och utformas så att det är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Dörrar, eventuella lock, handtag, inkast etc. ska utformas och placeras så att de kan användas och öppnas av personer som har nedsatt styrka eller som t.ex. är rullstolsburna. Om container används ska den ha ramp så att alla kan använda den.
- h) Dörröppning som används vid hämtning av avfall ska:
- om matavfall, restavfall och återvinningsmateriel hanteras: ha ett karmdagmått om minst 1,0 meter och en fri höjd om minst 2,0 meter.
 - om grovavfall hanteras: ha ett karmdag mått om minst 1,2 meter och en fri höjd om minst 2,0 meter.
 - inte ha tröskel, trappsteg eller nivåskillnad. I undantagsfall kan tröskel tillåtas om den förses med ramp på båda sidor.
 - ha skyddsplåt på dörrkarm som skydd mot nötning, slag och stötar.
- i) Dörr som används vid hämtning av avfall ska:
- vara lätt att öppna och stänga. Tunga dörrar ska förses med dörröppningsautomatik och inte orsaka störande buller.
 - ha uppställningsanordningar som enkelt kan aktiveras. Antalet dörrpassager ska så långt som möjligt minimeras.
 - ha släplis som skydd mot skadedjur.
 - kunna öppnas inifrån utan nyckel. Låsvred ska ha skydd som förhindrar att låset skadas av slag eller påkörning.
 - ha skyddsplåt på insidan dörrblad som skydd mot nötning, slag och stötar.
- j) Det är bra om alla avfallsutrymmen i ett bostadsbestånd kan öppnas med samma nyckel. Kodlås kan användas.
- k) Rumshöjd i avfallsutrymme eller förvaringsplats ska vara minst 2,1 meter. Installationer får inte begränsa den fria höjden.
- l) Vägg i avfallsutrymme ska vara försedd med avbärarlist som skydd mot nötning, slag och stötar. Avbärarlisten ska åtminstone täcka väggens yta mellan 0,95 meter och 1,25 meter räknat från golvet.
- m) Strömbrytare i avfallsutrymme ska placeras på en höjd om ca 1,3 meter över golv. Eluttag bör finnas på lämpliga ställen.
- n) Avfallsutrymme/förvaringsplats ska utformas så att det är lätt att hålla rent. Kravet omfattar även installationer och övrig utrustning. Golv i avfallsutrymme ska vara halkfritt och lätt att rengöra. Kravet omfattar även markyta på förvaringsplats.
- o) Belysningen ska vara snabbtändande och finnas både i och utanför avfallsutrymmet.
- p) Ljusstyrkan ska vara minst 100 lux. Det är lämpligt att använda flera armaturer för att öka ljusspridningen och säkerheten om någon lampa går sönder.
- q) Rörelsedetektor kan användas och kan vara inställda så att lampan/ lamporna tänds direkt när dörren öppnas och hålls tänd/tända hela tiden som någon befinner sig i rummet.
- r) I avfallsutrymme ska god ventilation finnas.
- s) Avfallsutrymme ska utformas så att råttor och andra skadedjur hindras att

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

komma in. Öppningar större än 5,0 mm får inte förekomma. Nät ska finnas för ventilationsöppning. Om avfallsutrymmet är råttsäkert behöver kärnen inte ha lock.

- t) Avfallsutrymme för matavfall bör vara kylt alternativt utrustat med annan utrustning som förhindrar uppkomsten av lukt eller att annan olägenhet för människor och miljö uppstår. Lock rekommenderas dock för att minska risken för lukt.
- u) Avfallsutrymme ska vara väl isolerat mot bostad eller arbetslokal som ligger vägg i vägg med utrymmet. Avlämning av avfall samt hämtning/tömning får inte medföra bullerstörning för de som bor eller vistas i närheten av avfallsutrymme eller lastningsplats.
- v) Avfallsbehållare ska vara tydligt märkta med uppgift om vilken typ av avfall som ska läggas i respektive behållare. Märkning och information om sortering bör även finnas på vägg, anslagstavla eller liknande. Skyltar ska på ett tydligt sätt kommunicera både via text på svenska och lättförståeliga symboler, vilket avfall som ska sorteras i respektive behållare. Exempel på godkänt skyltsystem är det nordiska gemensamma skyltsystemet för avfallssortering.
- w) Gemensamt avfallsutrymme/förvaringsplats ska vara försett med information om till vem/vilka som avfallslämnare ska vända sig vid driftstörning.

Anskaffande och ägande

32 § Kommunen äger och tillhandahåller latrinbehållare, kärl, säckar, säckhållare och containrar. Fastighetsinnehavaren kan äga eller hyra container.

Fastighetsinnehavaren anskaffar, installerar och äger bottentömmande behållare, enskilda avloppsanläggningar och fettavskiljare, **samt tillbehör till dessa**. Fastighetsinnehavaren äger eller hyr mobil toalett.

Säckhållare och sopsäckar tillhandahålls av kommunen om inte annat överenskommits.

Kompostbehållare ägs av fastighetsinnehavare.

Sopsugsanläggningen på Kongahälla ägs av kommunen. Inkasten till sopsugen ägs av fastighetsägarna.

33 § Ägare av behållare ansvarar för märkning, reparation och, vid behov, utbyte av behållare. När kommunen ska utföra sådant underhåll ska behållaren vara tillgänglig. Märkning ska ske enligt anvisning från kommunen.

34 § Fastighetsinnehavaren ansvarar för och bekostar installation och underhåll av övriga inom fastigheten förekommande anordningar och utrymmen för avfallshanteringen.

35 § Avfallskvavn för matavfall får endast undantagsvis anslutas till spillvattenledning om huvudmannen efter ansökan skriftligen medger detta. Vid sådant medgivande ska åtgärder vidtas för att separera matavfallet.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

Ny-Anläggande eller ändring av hämtställe

36 § När utrymme för kärl, enskilda avloppsanläggningar, sopsug och bottentömmande behållare installeras eller anläggs ska lämplig plats utses med hänsyn till vad som är god arbetsmiljö vid avfallshantering och för att förebygga olägenheter såsom buller, skadedjur och lukt, eller trafikolyckor och risker med hängande last vid tömning med kranbil. Instruktioner och anvisningar som meddelats av kommunen ska följas. Hämtningsfordonet får vid hämtning inte hindra annan trafik.

37 § Inom område med gemensam förvaltning för ett flertal fastigheter, inom bostadsrättsförening, samfällighetsförening eller inom grupp av hus/villor där gemensamt avfallsutrymme är anordnat sker hämtning endast vid gemensamt avfallsutrymme, om inte särskilda skäl föreligger.

38 § Avfallsutrymme/förvaringsplats för **flerbostadshus, verksamheter, samfälligheter eller liknade** ska placeras så nära de bostäder som det ska betjäna som möjligt och i omedelbar anslutning till bilväg. Avståndet till mellan avfallsutrymme/förvaringsplats och bostadsentré ska inte överstiga 25 meter om inte särskilda skäl föreligger.

39 § Vid en återvändsgata ska det finnas en vändplats som är dimensionerad för hämtningsfordon. Vändplatsen kan utformas som en vändplan eller som en trevägskorsning, **se illustration i bilaga 3**.

40 § a För **befintliga anläggningar och** vid anläggande av enskilda avloppsanläggningar, fettavskiljare eller tank för matavfall ska avståndet mellan uppställningsplats för hämtningsfordon och anslutningspunkt för tömning inte överstiga 10 meter, såvida inte särskilda skäl föreligger. Sträckan ska vara fri från hinder och skarpa svängar som försvårar slangdragning. Höjdskillnaden mellan fordonets uppställningsplats och botten på anläggningen ska vara mindre än 6 meter, om inte särskilda skäl föreligger. Lock eller manlucka ska uppfylla kraven enligt 29 §.

40 § b Bottentömmande behållare eller anläggning som kräver byte av filterkassett eller filtersäck ska anläggas så att den är åtkomlig för hämtningsfordon med kran. Inga hinder inom kranens rörelseområde får finnas. Lyft får inte ske över, väg/gata, gång och cykelbana, parkeringsplats etc.

Anläggande ska ske så att avståndet mellan kranfordonets uppställningsplats och filterkassett eller filtersäck inte överskrider 4 meter för filterkassett eller filtersäck som väger högst 1000 kilogram, om inte särskilda skäl föreligger. Den fria höjden ska vara minst 7 meter.

För tömning av bottentömmande behållare får avståndet mellan hämtningsfordonets uppställningsplats och behållaren inte överskrida 5 meter, om inte särskilda skäl föreligger.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

3. Förutsättningar för hämtning av avfall under kommunalt ansvar

41 § Kärl ska på hämtningsdagen vara uppställda i omedelbar anslutning till hämtningsfordonets uppställningsplats.

För hämtning av **förpackningar**, tidningar, restavfall, matavfall och blandat avfall utgår en avgift enligt avfallstaxan om dragvägen överstiger 3 meter för villor, radhus och fritidshus och 10 meter för flerbostadshus och verksamheter. För hämtning av trädgårdsavfall i kärl får ingen dragväg förekomma.

För styckvis hämtning av grovavfall får dragvägen vara högst 10 meter mätt från avfallsutrymmets dörr till hämtningsfordonets bakre del och vägen ska ha en fri bredd på minst 1,2 meter vid rak passage.

42 § Dragvägen mäts från behållaren eller avfallsutrymmets mittpunkt och hämtningsfordonets inmatningsanordning uppställd på närmast möjliga godkända angöringsplats. Avståndet mäts som enkelt gångavstånd. Hinder i form av dörrar, grindar, och liknande mäts inte. Varje trappsteg räknas som två meter. Gång och cykelbana räknas ej.

43 § **Dragvägen ska vara jämn, hårdgjord och halkfri samt utan trösklar och trappsteg eller trånga passager.** Om friktionen mellan kärl och underlag är hög eller om lutningen är stor måste kärlet vara lättare än om underlaget är plant. Dragväg ska ha en fri höjd om minst 2,1 meter och ha en fri bredd på minst 1,2 meter vid rak passage. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden. Där dragvägen ändrar riktning ska bredden vara minst 1,35 meter. Lutningen mellan avfallsutrymme och lastplats bör inte överstiga 1 meter på 20 meter och får vara högst 1 meter på 12 meter vid nyanläggande. Trottoarkant eller liknande nivåskillnad i dragväg ska vara avfasad. Transportband eller hiss i dragväg får inte förekomma.

Rengöring och tillsyn

44 § Fastighetsinnehavaren har ansvar för rengöring och tillsyn av behållare samt anläggning. Behållare och anläggningar ska ges regelbunden service för att förebygga störningar i anordningens funktion och olägenhet såsom buller, lukt och dylikt. Ansvaret för rengöring och tillsyn gäller oavsett ägarförhållande.

45 § Såväl behållare som inom fastigheten förekommande anläggningar, anordningar och utrymmen för avfallshantering ska skötas och hanteras så att kraven på god arbetsmiljö uppfylls, onödigt slitage undviks och risken för olycksfall minimeras.

Åtgärder inför hämtning av avfall som lämnas i kärl eller säck

46 § Fastighetsinnehavaren ska tillhandahålla nycklar, portkoder och dylikt så att kommunen har tillträde till de utrymmen på fastigheten där arbetet ska utföras. Fastighetsinnehavaren ska meddela kommunen ändringar innan hämtning utförs. Fastighetsinnehavaren ska förbereda anläggningar, anordningar och behållare så att

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

de är tillgängliga för tömning med de fordon som används i kommunens insamlingssystem.

47 § Fastighetsinnehavaren ska skydda anläggning, anordning, behållare eller annan egendom från skador som kan uppstå vid tömning.

48 § Vid tömning av behållare ska fastighetsinnehavaren se till att den inte fylls så mycket att den inte kan stängas eller så att tömning försvåras på annat sätt. Behållaren får heller inte vara så tung att det blir svårt att flytta den, då det krävs för tömning, eller att arbetsmiljökrav inte kan uppfyllas. Säck får maximalt väga 15 kg. Överfull, för tung och/eller trasig avfallsbehållare hämtas först när avfallet paketerats om, vid nästa ordinarie hämtningstillfälle eller vid beställning av extra hämtning i enlighet med avfallstaxan. Detsamma gäller om avfallsbehållaren innehåller dåligt emballerade stickande eller skärande föremål.

49 § Behållaren ska vara fri från snö och is vid hämtningstillfället.

50 § Fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren ska försluta latrinbehållare och rengöra den på utsidan innan hämtning sker.

51 § Kärlet ska placeras med draghandtaget utåt så att hämtningsspersonal inte behöver vända på det för att kunna flytta det. Alla hinder på dragvägen ska undanröjas så att kärlet är lätt tillgängligt. Avfallsbehållare ska vid hämtningstillfället vara uppställd enligt 41 §, en överenskommen plats eller vid en av kommunen anvisad plats.

52 § Vid hämtning med båt ska säck placeras i omedelbar anslutning till båtens anöringsplats, en överenskommen plats eller vid en av kommunen anvisad plats. Brygga som utnyttjas vid hämtning ska vara så dimensionerad och ha tillräckligt vattendjup och hållas i sådant skick att den är möjlig att angöra av kommunens båt utan risk för skada. Platsen för angöring ska hållas fri från förtöjda båtar, tampar, och bojar på **hämtningsdagen**.

Åtgärder inför hämtning av avfall från anläggningar

53 § Inför tömning ska fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren förbereda anläggningen så att tömning kan ske med det fordon som används.

54 § Det åligger fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren att inför hämtningstillfället placera filtersäck, filterkasett eller annan flyttbar behållare som ska tömmas med fordon utrustat med kran, inom längsta tillåtna avstånd enligt **40a-40b §**.

Om så inte är fallet töms inte avfallet och ett nytt tömningsförsök görs vid ett senare tillfälle, om annat inte överenskommit med kommunen. Fastighetsinnehavaren ansvarar för att tillföra anläggningen nytt filtermaterial.

55 § Enskilda avloppsanläggningar, fettavskiljare och tankar för matavfall ska vara lätt tillgängliga för tömning. Om lös sugledning används ska denna placeras ut av fastighetsägaren innan tömning. Dragväg får bestå av annat material än hårdgjord

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

yta under förutsättning att risk för att renhållningsarbetarna kan komma att slinta, snubbla etc. är förebyggd. Dragväg och utrymme runt avloppsanläggning, fettavskiljare och fosforfälla ska i övrigt vara fri från hinder. Till hinder räknas bl.a. staket, murar, stubbar, planteringar, annan växtlighet etc. Dragväg ska vara snöröjd och halkbekämpad vintertid. Om så inte är fallet töms inte avfallet förrän vid nästa ordinarie hämtningstillfälle, om annat inte överenskommit med kommunen.

Lock eller manlucka som öppnas manuellt får inte vara övertäckt eller fastfruset när tömning ska ske.

56 § Anläggningen ska vara tillsluten på ett barnsäkert sätt och försedd med de säkerhetsanordningar som behövs med hänsyn till anläggningens beskaffenhet och belägenhet.

57 § Tydliga instruktioner på svenska som behövs i samband med hämtning ska tillhandahållas av fastighetsinnehavaren och nyttjanderättshavaren i god tid innan tömning och ska finnas tillgängliga i direkt anslutning till anläggningen. Avloppsanläggning, fettavskiljare och fosforfälla ska vara märkt på sådant sätt att förväxling med annan fastighetsinnehavare eller annan typ av anläggning är förebyggd. När anläggningen är belägen utanför fastigheten kan den vara markerad med skylt som anger till vilken fastighet anläggningen tillhör

58 § Fastighetsinnehavaren är skyldig att vidta erforderliga åtgärder för att skydda sin anläggning från skador vid tömning.

59 § Kommunen ska ha tillträde till de utrymmen på fastigheten där arbetet ska utföras. Nycklar, port- koder och dylikt ska tillhandahållas.

60 § När en avloppsanläggning tas ur bruk, till exempel efter anslutning till kommunalt avloppsnät eller annan godkänd avloppsanläggning ska den sluttömmas. Sluttömning beställs av fastighetsinnehavaren hos kommunen.

Hämtnings- och transportvägar

61 § Hämtning av avfall under kommunalt ansvar sker normalt vid fastighetsgränsen, vid en överenskommen plats eller vid en av kommunen anvisad plats. Anvisning av plats görs av kommunstyrelsen.

Om det på hämtningsdagen finns temporära hinder i bilväg som fastighetsinnehavaren har rådighet över ska fastighetsinnehavare ombesörja egen transport av avfallsbehållare till för hämtningsfordonet närmsta farbara väg. Avfallsbehållare ska då vara tydligt uppmärkt med uppgift om fastighetsinnehavare.

62 § Fastighetsinnehavaren ska se till att transportväg fram till den uppställningsplats som används vid hämtning, hålls i farbart skick.

63 § Transportvägen ska inför hämtning ha fri sikt, hållas fri från hinder, röjas från snö och hållas halkfri. Snövallar får inte inkräkta på vägbredden. Om bilväg är

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

grusväg ska den dammbindas sommartid.

64 § Vaghållare av enskild väg som utnyttjas vid hämtning av avfall under kommunalt ansvar ska se till att vägen är dimensionerad och hållas i sådant skick att den är farbar vid varje hämtningstillfälle, för de hämtningsfordon som normalt används i hämtningsområdet.

Bilväg ska vara utformad för minst belastningsklass 2 (BK2) och får inte utgöras av gång och/eller cykelbana, innergård i bostadsområde, skolgård eller liknande.

Bilväg kan heller inte utgöras av väg/gata eller annan yta där lastbilstrafik inte är tillåten.

Bilväg ska ha en fri höjd om minst 4,7 meter. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på den fria höjden, [se illustration i bilaga 3](#).

65 § För befintlig bilväg gäller att rak sträcka på väg, gata eller annan yta där hämtningsfordon framförs är minst 0,5 meter bredare än fordonet. I kurvor ska körbanan vara så bred att hämtningsfordonet kan komma fram utan backningsmanöver och/eller utan att körning sker med hjulen utanför vägbanan.

Det fria utrymmet vid sidan om hämtningsfordon ska vid såväl raka sträckor som i kurvor vara minst en meter bredare än fordonet (inkl. backspeglar). Området ska även ha jämnt underlag och tillräcklig bärlighet för en person med fyllt kärl.

66 § Vid nyanläggande av bilväg gäller att denna ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer. Om parkering tillåts ska bilvägen vara bredare. Om bilvägen är mötesfri och gällande trafikregler inte medger parkering av fordon får den vara smalare.

Bilvägen ska dock vara minst 3,5 meter bred. I kurvor ska körbanan vara så bred att hämtningsfordon kan komma fram utan backningsmanöver och/eller utan att körning sker med hjul utanför vägbana. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägbredden.

67 § ~~Backande av hämtningsfordon är ingen tillåten arbetsmetod.~~

Bilväg som är återvändsgata ska därför ha vändmöjlighet. Vändplan för ett normalstort hämtningsfordon ska normalt ha en diameter om 18 meter med en hindersfri remsa om ytterligare 1,5 meter runt om.

Alternativ till detta är en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en så kallad T-vändning, [se illustration i bilaga 3](#).

68 § Om farbar väg inte kan upprättas ska fastighetsinnehavaren eller nyttjanderättshavaren avlämna avfallet på plats som överenskommes med eller anvisas av kommunen enligt 61 §.

69 § Kärllet ska placeras i enlighet vad som sägs i [41 §](#). Fastighetsinnehavaren ska

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

se till att den väg som kärlet behöver dras av den som utför hämtningen hålls i sådant skick att kärl utan svårighet kan förflyttas. Dragvägen ska inför hämtning hållas **hårdgjord**, fri från hinder, röjas från snö och hållas halkfri. Om så inte är fallet hämtas inte avfallet förrän vid nästa ordinarie hämtningstillfälle, om annat inte överenskommit.

4. Hämtningsområde och hämtningsintervall

70 § Kommunen utgör två hämtningsområde (se bilaga 5).

- Område 1: Hela kommunen förutom öar som saknar fast land eller bilfärjeförbindelse. Dock ingår Klåverön. Hämtning av bygg- och rivningsavfall, **förpackningar**, tidningar och trädgårdsavfall tillhandahålls inte på Klåverön.
- Område 2: Öar som saknar fast land eller bilfärjeförbindelse. Ingen hämtning erbjuds för bygg- och rivningsavfall, **förpackningar**, tidningar och trädgårdsavfall i område 2.

I hämtningsområde 2 ska fastighetsinnehavaren ställa säck med, mat- och/eller restavfall på den plats som har anvisats av kommunen på ön eller fastlandet. Hämtningsintervall och typ av behållare fastställs enligt bilaga 2.

~~Matavfall ska sorteras ut och behandlas genom kommunens insamlingssystem eller genom kompostering på den egna tomten.~~

71 § Ordinarie hämtning av avfall under kommunalt ansvar sker med de intervall som framgår av bilaga 2.

5. Åtgärder om föreskrift inte följs

72 § a Kommunen eller den som kommunen anlitar har rätt att inte utföra ordinarie hämtning om föreskrifterna inte följs. Efter rättelseåtgärder från fastighetsinnehavaren ska avfallet hämtas antingen vid nästa ordinarie hämtningstillfälle eller efter beställning av extrahämtning mot avgift.

72 § b Vid felsortering av avfall vid fastighetsnära insamling eller vid överenskommen eller anvisad plats i system som avser den enskilda fastigheten eller mer än en fastighet såsom en gemensamhetsanläggning eller plats som är anvisad eller överenskommen för flera fastigheter kan felsorteringsavgift debiteras i enlighet med vad som närmare framgår av kommunens avfallstaxa.

Med felsortering av avfall vid fastighetsnära insamling avses vad som kan verifieras vid en okulär besiktning av innehållet i ett kärl eller anordning och där felsorteringen innebär att sortering inte har skett i kärl eller anordningar på det sätt som är reglerat med stöd av dessa föreskrifter eller dess bilaga 1.

72 § c Om kommunen eller den som kommunen anlitar vid upprepande okulära besiktningar konstaterar att matavfallskärlet är tomt eller att matavfall lämnas i behållaren för restavfall, eller kommunen på annat sätt gör sannolikt eller konstaterar att matavfall från fastigheten inte omhändertas på det sätt som medgivits enligt 81 § eller föreskrivits i 17a §, kan felsorteringsavgift debiteras i

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

enlighet med vad som närmare framgår av kommunens avfallstaxa.

72 § d Vid upprepade avvikelser från gällande abonnemang, så kan Miljö- och byggnadsnämnden besluta om ändring i abonnemanget om det behövs för att hantera avfallet som uppstår på fastigheten i enlighet med dessa föreskrifter.

6. Särskilt om verksamheters avfall under kommunalt ansvar

73 § Avfall under kommunalt ansvar från verksamheter ska hållas skilt från annat avfall än avfall under kommunalt ansvar. För avfall under kommunalt ansvar från verksamheter gäller föreskrifterna om ej annat anges.

Konsumentelavfall lämnas vid kommunens insamlingsställe eller efter vad som anges i bilaga 1.

Anmälan avseende insamling av förpackningsavfall för samlokaliserade verksamheter

74 § En verksamhet i en fastighet som har fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och som har en avfallshantering som är samlokaliserad med hushållens ska anmäla till kommunen att den vill ha kommunal insamling senast en månad innan insamlingen ska påbörjas.

Verksamheter som har avfallshantering som är samlokaliserad med hushåll och som har anmält att verksamheten vill ha kommunal insamling av förpackningsavfall eller skrymmande förpackningsavfall ska sortera ut förpackningsavfallet i enligt 17 b § och lämna det till ett insamlingssystem som kommunen eller den som kommunen anlitar tillhandahåller.

För plastflaskor och metallburkar som är avsedda för ett retursystem gäller i stället att sådana alltid ska lämnas till retursystemet i enlighet med 17 b §. Bestämmelsen i 17 b § om att utsorterat läkemedelsavfall och förpackningar innehållande läkemedelsavfall ska lämnas till apotek, gäller endast hushåll.

Närmare föreskrifter om sortering återfinns i bilaga 1.

Avfallsanordningar

75 § Avfallsanordningar, till exempel fett- och oljeavskiljare, ska skötas och tömmas så att de har fullgod funktion och inte orsakar olägenhet. Med fullgod funktion menas att avfallsanordningen fungerar så som avsett och därmed inte orsakar någon skada på miljö, människors hälsa eller andra anordningar och verksamheter. Se bilaga 1 för särskilda krav på vissa anordningar.

7. Annat avfall än avfall under kommunalt ansvar från verksamheter

Se bilaga 1 för särskilda krav.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

Uppgiftsskyldighet

76 § Den som bedriver en yrkesmässig verksamhet inom kommunen som ger upphov till annat avfall än avfall under kommunalt ansvar ska lämna de uppgifter om arten, sammansättningen, mängden eller hanteringen av avfallet som behövs som underlag för kommunens renhållningsordning.

77 § För den som driver en yrkesmässig verksamhet och har oljeavskiljare ska resultat av utförda kontroller, tömningar och besiktningar lämnas årligen till kommunen. Därutöver ska information om anordningen lämnas vid nyinstallation, vid förändringar av verksamheten som rör oljeavskiljarens funktion eller på begäran av kommunen.

78 § Enligt 4 kap. 9 § avfallsförordningen ska den som är innehavare av en hamn lämna uppgift om behovet av avfallshantering enligt 4 kap. 8 § avfallsförordningen till kommunen.

8. Undantag för avfall under kommunalt ansvar

Kompostering, annan återvinning eller bortskaffande av visst avfall under kommunalt ansvar

79 § Avfall får endast tas om hand på den egna fastigheten under förutsättning att det kan ske utan risk för olägenhet för människors hälsa och miljön.

80 § Matavfall bör sorteras ut och behandlas genom kommunens insamlingsystem eller genom kompostering på den egna tomt. I kärl för insamling av matavfall får inget annat än matavfall läggas. I hämtningsområde 2 ska matavfall sorteras ut och behandlas enligt ovan om inte särskilda skäl finns.

81 § Kompostering av matavfall på fastigheten får endast ske efter anmälan till Miljö- och byggnadsnämnden. Komposten ska vara av typen varmkompost (isolerad), skadedjurssäker och utformas, placeras samt sköts på sådant sätt att olägenhet för människors hälsa och miljö inte uppkommer.

Anmälan eller tillstånd för yrkesmässig kompostering och annan behandling kan eventuellt krävas enligt miljöprövningsförordningen (2013:251).

82 § Trädgårdsavfall ska transporteras till återvinningscentral, om inte egen kompostering eller abonnemang för trädgårdsavfall förekommer. Avfallet ska hållas skilt från annat avfall, hanteras enligt bilaga 1 och enligt de instruktioner som ges vid återvinningscentral. Abonnemang för hämtning av trädgårdsavfall kan även tecknas i enlighet med avfallstaxa.

83 § Trädgårdsavfall som lämpar sig för kompostering (såsom löv, gräs eller annat grönt växtmaterial) får utan särskild anmälan enligt dessa föreskrifter medgivande komposteras och nyttjas inom fastigheten om det kan ske utan olägenhet för människors hälsa och miljö.

84 §

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

a. Inom tätort, tätbebyggt område och område med detaljplan är eldning av löv, kvistar och annat trädgårdsavfall förbjudet under perioden 1 april - 30 september. Övrig tid av året får eldning av torrt trädgårdsavfall (endast ris, kvistar och mindre grenar men inte löv, gräs eller annat grönt växtmaterial, vilket bör komposteras), som inte kan utnyttjas för kompostering ske under förutsättning att eldning inte skapar olägenhet för människors hälsa och miljö och/eller att fara för brandspridning uppkommer.

b. Inom övriga delar av kommunen än de som omfattas ovan får eldning av löv, kvistar och annat torrt trädgårdsavfall i form av ris, kvistar och mindre grenar, ske under årets alla månader under förutsättning att eldningen inte skapar olägenhet för människors hälsa och miljö och/eller att fara för brandspridning uppstår.

c. För påskeld, valborgsmässoeld och liknande krävs tillstånd av Miljö- och byggnadsnämnden. Ansökan om tillstånd ska vara skriftlig. Utöver ovanstående ska Räddningstjänsten underrättas.

Att elda mat/restavfall, farligt avfall och grovavfall är aldrig tillåtet.

85 § Döda sällskapsdjur ~~hanteras~~ kan lämnas på veterinärkliniker och djurbegravningsplatser eller till Renovas specialugn i Sävenäs, Göteborg. Döda sällskapsdjur, förutom hästdjur, får också grävas ner enligt Jordbruksverkets föreskrifter (2010:59). Döda sällskapsdjur hanteras enligt bilaga 1.

Prövning av undantag

86 § Ansökan om undantag från dessa föreskrifter prövas av Miljö- och byggnadsnämningen om inget annat anges. Ansökan ska, oberoende av vem som prövar den, vara skriftlig och alltid innehålla uppgifter om vilka avfallsslag som avses samt en redogörelse för på vilket sätt avfallet avses omhändertas.

- a) Undantag från bestämmelserna i dessa föreskrifter kan inte ges retroaktivt. Undantag gäller från och med det datum beslut om undantag medgivits och till det datum som anges i beslutet. Om inget slutdatum anges i beslutet gäller detta tills dess att förhållandena ändras.
- b) Medgivna undantag är personliga och upphör i samband med byte av fastighetsinnehavare.
- c) Medgivna undantag kan upphävas med omedelbar verkan om:
 - I. Förhållandena ändras; dvs. om de förutsättningar som fanns när undantaget medgavs inte längre gäller.
 - II. Fastighetsinnehavare lämnat felaktiga uppgifter som legat till grund för medgivandet.
 - III. Hanteringen inte sker efter angivna villkor.
 - IV. Hanteringen visar sig orsaka olägenhet för människors hälsa och miljö.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

Gemensam avfallslösning

87 § En eller flera avfallsbehållare, underjordsbehållare eller container får betjäna flera fastighetsinnehavare. Detta under förutsättning att kommunen givit sitt medgivande och **att bestämmelserna i dessa föreskrifter om fyllnadsgrad och vikt beaktas och att olägenheter för människors hälsa eller miljön inte uppstår. En av fastighetsinnehavarna ska förbinda sig att ansvara för uppställningsplats. Medgivande om gemensam avfallsbehållare kan återkallas om kommunen konstaterar att förutsättningar för medgivandet inte längre är uppfyllda.**

Varje ingående fastighet (boenhet) ska betala de avgifter som framgår av avfallstaxan. Delning av kostnad avser enbart de avgifter som framgår av avfallstaxan.

Gemensam kompost

88 § Två till varandra gränsande fastighetsinnehavare av villa, radhus och fritidshus kan under förutsättning att olägenhet för människors hälsa och miljö inte uppstår, samt efter ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden, medges tillstånd att använda gemensam kompost om följande villkor är uppfyllda:

- a) Avståndet mellan de fastigheter som avses i ansökan är högst 100 m.
- b) Antalet personer som varmkomposten ska betjäna inte överstiger fem.
- c) Berörda fastighetsinnehavare gör en gemensam ansökan.

Uppehåll i hämtning av matavfall, restavfall och förpackningsavfall

89 §

- a) Permanentbostad kan efter ansökan till kommunen kan medges uppehåll i hämtning av matavfall, restavfall **och förpackningsavfall** under förutsättning att fastigheten är outnyttjad under en sammanhängande tid om minst fyra (4) månader. Med outnyttjad fastighet avses fastighet som endast besöks för tillsyn och där ingen vistelse som påkallar hämtning sker. Uppehåll medges som längst för ett (1) år i taget. Komplet ansökan om uppehåll ska lämnas senast en (1) månad innan önskad uppehållsperiod.

Betalningsskyldigheten för den fasta delen av taxan kvarstår. Om sökanden återkommer till fastigheten utan att meddela detta utgår full hämtningsavgift för hela den period som ansökan om uppehåll omfattar.

- b) Verksamheter eller flerfamiljshus kan efter ansökan till kommunen medges uppehåll i hämtning av matavfall, restavfall **och förpackningsavfall** under förutsättning att fastigheten är outnyttjad under en sammanhängande tid om minst fyra (4) månader. Med outnyttjad fastighet avses fastighet som endast besöks för tillsyn och där ingen vistelse som påkallar hämtning sker. Uppehåll medges som längst för ett (1) år i taget. Komplet ansökan om uppehåll ska lämnas senast en (1) månad innan önskad uppehållsperiod.

Betalningsskyldigheten för den fasta delen av taxan kvarstår. Om sökanden

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

återkommer till fastigheten utan att meddela detta utgår full hämningsavgift för hela den period som ansökan om uppehåll omfattar.

- c) Fritidsboende kan efter ansökan till kommunen medges uppehåll i hämtning av matavfall, restavfall och förpackningsavfall under förutsättning att fastigheten är outnyttjad under hela perioden v.20 (maj)- v.37 (september). Med outnyttjad fastighet avses fastighet som endast besöks för tillsyn och där ingen vistelse som påkallar hämtning sker. Uppehåll medges som längst för ett (1) år i taget. Komplet ansökan om uppehåll ska lämnas senast en (1) månad innan önskad uppehållsperiod.

Betalningsskyldigheten för den fasta delen av taxan kvarstår. Om sökanden återkommer till fastigheten utan att meddela detta utgår full hämningsavgift för hela den period som ansökan om uppehåll omfattar.

- d) Fastighetsinnehavare till fastighet som är i sådant skick att den inte är beboelig kan efter ansökan till kommunen medges uppehåll. Komplet ansökan om uppehåll ska lämnas senast en (1) månad innan önskad uppehållsperiod. Ett skriftligt intyg från fastighetsinnehavaren om att fastigheten är obeboelig ska bifogas ansökan om uppehåll.

Uppehåll medges endast för den period som fastigheten beräknas vara obeboelig. För obeboelig fastighet utgår ingen avgift enligt taxan om ansökan beviljas.

- e) Fastighetsinnehavare till dödsbon kan efter ansökan till kommunen medges uppehåll i hämtningen av matavfall, restavfall och förpackningsavfall. Skäl för uppehållet ska vara att fastigheten står tom och endast besöks för tillsyn och där ingen vistelse som påkallar hämtning förekommer.

För fastigheter som är dödsbon och inte nyttjas utgår ingen avgift enligt taxan.

Uppehåll i hämtning slam

90 § Uppehåll i tömning av slam från enskild avloppsanläggning kan efter ansökan till kommunen medges, om fastigheten inte kommer att nyttjas under en sammanhängande tid om minst 12 månader. Innan uppehåll medges ska avloppsanläggning vara tömd.

Efter tömningen får anläggningen inte brukas under uppehållsperioden. Uppehåll medges som längst för två (2) år i taget. Komplet ansökan om uppehåll ska lämnas senast en (1) månad innan önskad uppehållsperiod.

Betalningsskyldigheten för den fasta delen av taxan kvarstår. Om sökanden återkommer till fastigheten utan att meddela detta utgår ordinarie slamtömningsavgift för den period som ansökan om uppehåll omfattar.

Fastighetsinnehavare ska utan dröjsmål meddela tillståndsgivaren om förändrade

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

förhållanden som påverkar medgivna undantag.

Eget omhändertagande av matavfall och restavfall

91 § Fastighetsinnehavare som själv kan ta hand om matavfall och restavfall från den egna fastigheten på ett sådant sätt att fara eller olägenhet för människors hälsa och miljö inte uppkommer kan efter ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden i undantagsfall medges befrielse från skyldigheten att lämna sitt avfall till kommunen.

I samband med ansökan ska skälen till undantaget noggrant beskrivas samt hur olika typer av avfallsslag kommer att omhändertas. Undantaget omfattar endast ett år i taget. Ansökan om förnyat undantag ska lämnas till Miljö- och byggnadsnämnden senast en månad innan undantagsperioden tagit slut.

Även om fastighetsinnehavare medgivits undantag för eget omhändertagande kvarstår betalningsskyldigheten för den fasta delen av taxan. Uppgifter om uppkomna avfallsvolymer ska lämnas till kommunen senast under mars månad varje år för den volym som uppkom året innan.

Anmälan eller tillstånd för yrkesmässig kompostering kan eventuellt krävas enligt miljöprövningsförordningen (2013:251).

Eget omhändertagande av slam

92 § Eget omhändertagande av slam och uttjänt fosforfiltermaterial från egen avloppsanläggning kan medges efter skriftlig ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden som då gör en särskild prövning. En förutsättning för eget omhändertagande är att sökande är ägare eller arrendator av en jordbruksfastighet. Även intilliggande fastigheter till jordbruksfastighet kan få medgivande för omhändertagandet genom jordbruksfastighetens försorg. Det är viktigt att ett kretslopp uppstår. Spridning ska ske på jordbruksmark (åkermark/betesmark). För att få omhänderta och nyttja slammet krävs att avfallet hygieniserats i enlighet med Naturvårdsverkets bestämmelser.

Eget omhändertagande av latrin

93 § Fastighetsinnehavare kan efter ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden medges tillstånd att kompostera latrin och avfall från mulltoa eller liknande. Komposteringen ska ske i enlighet med de villkor som anges av nämnden och på ett sådant sätt att olägenhet för människors hälsa och miljö inte uppstår.

Förlängt hämtningsintervall för restavfall

94 § Inom område 1 kan fastighetsinnehavare med godkänd komposteringsanläggning från Miljö- och byggnadsnämnden medges hämtning av restavfall var fjärde eller sjätte vecka. Villkoren för förlängt hämtningsintervall är att: Allt organiskt nedbrytbart köksavfall komposteras i godkänd kompostbehållare. Kompostering kan ske utan olägenhet för människors hälsa eller miljö. Kommunens anvisningar följs. Avfallsföreskrifternas övriga bestämmelser följs.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

Inom område 1 kan fastighetsinnehavare där matavfallet hämtas genom kommunens insamlingssystem medges hämtning av restavfall var fjärde vecka.

Medgivande om utsträckt hämtningsintervall kan återkallas om kommunen konstaterar att matavfall, trots uppgifterna om kompostering eller utsortering, lämnas i behållaren för restavfall för hämtning eller om kommunen på annat sätt gör sannolikt eller konstaterar att matavfall från fastigheten inte omhändertas på det sätt som medgivits eller uppgivits.

Förlängt tömningsintervall för avloppsanläggning

95 § Förlängt slamtömningsintervall för avloppsanläggning än ett år kan medges efter skriftlig ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden som då gör en särskild prövning. En förutsättning för att Miljö- och byggnadsnämnden ska kunna förlänga slamtömningsintervallet är att avloppsvattnet genomgår längre gående rening än slamavskiljning samt att tillstånd finns för avloppsanläggningen. För slutna tank krävs uppgifter om anläggningens belastning och beskaffenhet för att bedöma att hämtning inte behöver utföras med ordinarie intervall utan risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Förlängt tömningsintervall för fosforfälla

96 § Förlängt tömningsintervall för fosforfälla än vartannat år kan medges efter skriftlig ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden som då gör en särskild prövning. En förutsättning är att fosforfällan belastas mindre än den har kapacitet för/är avsedd för. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer i det enskilda fallet vilket tömningsintervall som anses kunna vara skäligt framöver.

Förlängt tömningsintervall för fettavskiljare

97 § Undantag från kravet på tömning av fettavskiljare minst två gånger per år kan beviljas efter ansökan till kommunens VA-enhet.

Insamling av matavfall och restavfall via säck.

98 § Undantag från kraven om uppsamling av matavfall och restavfall i kärl får medges fastighetsinnehavare som har synnerliga skäl, t.ex. om kärthantering bedöms vara omöjlig på grund av fastighetens (med tillhörande tomtmark) beskaffenhet och utformning. Säck av den storlek som kommunen anvisar ska då användas.

Kvalitetskontroll

99 § Kommunen får göra stickprovskontroll av kommunalt avfall för att kontrollera att sorteringsanvisningarna och övriga bestämmelser följs, i syfte att säkerställa att renheten på avfallet i syfte att undersöka avfallets sammansättning i stort.

Utveckling inom avfallshantering

100 § Kommunen får bedriva försöksverksamhet där avsteg från avfallsföreskrifterna kan göras genom projekt.

KS2023/1128 Avfallsföreskrifter

Testområde

101 § Efter samråd med Miljö- och byggnadsnämnden får andra hämtningsintervall, behållare och insamlingssystem än vad som anges i dessa föreskrifter tillämpas under, testperioder i begränsade områden för att utveckla servicen mot medborgarna.

Övriga undantag

102 § Vid synnerliga skäl kan andra undantag efter ansökan till Miljö- och byggnadsnämnden. Synnerliga skäl kan t.ex. vara åtgärd som främjar återanvändning eller återvinning och inte innebär olägenhet för människors hälsa och miljö.

Ikraftträdande

Dessa föreskrifter träder i kraft 2024-01-01, då föreskrifter för avfallshantering för Kungälv kommun xx-xx-xx upphör att gälla.

Tidigare meddelade dispenser och andra beslut meddelade med stöd av de upphävda föreskrifterna ska anses meddelade med stöd av motsvarande bestämmelser i denna föreskrift.

KS2023/1128

Bilaga 1. Föreskriftsbilaga för sortering och lämning av avfall m.m.

Osorterat avfall och restavfall ska läggas i påse eller paket och lämnas i behållare. Avfallet ska vara väl emballerat så att det inte sprids eller at skada, arbetsmiljöproblem och andra olägenheter uppkommer. Kärl och säckavfall får inte lämnas på kommunens återvinningscentraler.

Glödande avfall får inte lämnas till kommunens avfallshantering. Mer information om sortering av avfall finns på Kungälvs kommuns hemsida.

Tabell 1 Avfall från Hushåll

Typ av avfall som ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall	Krav på utsortering	Krav på emballering, förvaring, anordningar med mera	Instruktion för hämtning/lämning
<p>Bygg och rivningsavfall som inte producerats i en yrkesmässig verksamhet.</p> <p>Exempelvis kakel, fönster, gipsskivor, oimpregnerat trä, tegel</p>	<p>Detta avfall ska sorteras ut och hanteras separat från annat kommunalt avfall och avfall under kommunalt ansvar.</p> <p>Avfallet ska sorteras i åtminstone följande sex fraktioner: trä, mineral (betong, tegel, klinker, keramik och sten), metall, glas, plast och gips.</p>	<p>Fraktionerna ska förvaras skilt från varandra och annat avfall och även transporteras skilt.</p>	<p>Bygg och rivningsavfall som inte produceras i en yrkesmässig verksamhet får lämnas till kommunens återvinningscentraler om mängden inte överskrider 2 km per besök. Överskridande mängder hämtas fastighetsnära av godkänd entreprenör enligt tjänster i kommunens avfallstaxa. Entreprenörens instruktioner och sorteringsanvisningar gäller vid hämtning.</p> <p>Hämtning kan beställas med tjänster enligt kommunens avfallstaxa.</p> <p>Avfallet lämnas utsorterat i åtminstone fraktionerna trä, mineral (som består av betong, tegel, klinker, keramik eller sten), metall, glas, plast och gips. Jord/sten lämnas på Munkegårde ävc. Asfalt hämtas av godkänd entreprenör enligt avfallstaxan.</p> <p>Annan transportör godtas enligt 21 §.</p>
<p>Farligt avfall</p> <p>Följande produkter eller ämnen utgör exempel på vad som ska hanteras som farligt avfall:</p>	<p>Detta avfall ska sorteras ut och hanteras separat från annat kommunalt avfall och avfall under kommunalt ansvar.</p>	<p>Ska vara tydligt märkt med uppgift om innehåll, om möjligt använd originalförpackningen. Olika typer av farligt avfall får</p>	<p>Hushåll ska lämna avfallet till kommunens insamlingsystem för farligt avfall, återvinningscentral eller annan av kommunen anvisad plats.</p>

KS2023/1128

<ul style="list-style-type: none"> • Färg, lackavfall samt hartser, • Limavfall (exempelvis kontaktlim, epoxilim, spackel), • Lysrör (exempelvis lågenergilampor, solarierör, halogenlampor) • Lösningsmedel • Fotokemikalier (exempelvis fix och framkallare) • Bekämpningsmedel • Sprayburkar • Annat starkt surt eller alkaliskt avfall (exempelvis frätande ämnen som kaustiksoda, svavelsyra, ammoniak, lut, avkalkningsmedel) • Avfall som innehåller kvicksilver (exempelvis termometrar, barometrar 		<p>inte blandas <i>eller spädas ut med (1) andra slag av farligt avfall, (2) annat avfall eller (3) andra ämnen eller material.</i></p> <p>Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker.</p>	<p>Boende i flerbostadshus kan lämna avfallet i det insamlingsystem som fastighetsinnehavaren tillhandahåller.</p> <p>Hämtning av farligt avfall från fastighet kan beställas med tjänster enligt kommunens avfallstaxa.</p> <p>Annan transportör godtas enligt 21 §.</p>
<p>Spillolja</p>	<p>Spillolja utgör farligt avfall. Spillolja ska sorteras ut och hanteras separat från annat farligt avfall. Spillolja som är isolerolja ska hållas åtskild från andra isoleroljor och andra spilloljer till dess att halten av PCB-produkter i isoleroljan har fastställts. Den som hanterar spillolja ska se till att spilloljan inte blandas med spilloljer med andra egenskaper eller med andra typer av avfall eller ämnen på ett sätt som hindrar (1) regenerering av spilloljan, eller (2) annan materialåtervinning som ger likvärdiga eller bättre miljöeffekter än regenerering.</p>	<p>Ska vara tydligt märkt med uppgift om innehåll</p>	<p>Spillolja lämnas vid återvinningscentral eller på annan av kommunen anvisad plats.</p> <p>Hämtning av farligt avfall från fastighet kan beställas med tjänster enligt kommunens avfallstaxa.</p> <p>Annan transportör godtas enligt 21 §.</p>
<p>Grovavfall Exempelvis trasiga möbler, cyklar, barnvagnar, stora leksaker och julgranar.</p>	<p>Grovavfall som utgör kommunalt avfall under kommunalt ansvar behöver på grund av avfallets egenskaper hanteras separat från annat hushållsavfall.</p>	<p>Grovavfall från hushåll för separat borttransport av kommunen ska i första hand förpackas i behållare som tillhandahålls av kommunen.</p>	<p>Grovavfall från hushållen lämnas vid återvinningscentral. På återvinningscentralen ska avfallet sorteras och lämnas enligt instruktioner på plats.</p>

KS2023/1128

		I andra hand ska avfallet, i den mån det är möjligt, buntas eller förpackas i lämpligt emballage och förses med märkning som klargör att det är fråga om grovavfall	All övrig transport av grovavfall från fastighet ska utföras genom kommunens försorg. Hämtning från fastighet kan beställas separat enligt kommunens avfallstaxa Annan transportör godtas enligt 21 §.
Ej brännbartrestavfall t.ex. keramik, porslin, glas som inte är förpackning etc.	Allt avfall som blir kvar efter källsortering	På återvinningscentralen ska avfallet lämnas enligt instruktioner på plats.	Lämnas på återvinningscentral. Annan transportör godtas enligt 21 §.
Trädgårdsavfall Exempelvis fallfrukt, löv, gräs, kvistar och grenar som är mindre än 3 cm i diameter.	Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.	På återvinningscentralen ska avfallet lämnas enligt instruktioner på plats. Vid hämtning av trädgårdsavfall i kärl, ska avfallet läggas löst i kärlet och inte packas så hårt att tömningen försvåras.	Trädgårdsavfall från hushållen lämnas vid återvinningscentral. All övrig transport av trädgårdsavfall från fastighet ska utföras genom kommunens försorg. Hämtning från fastighet kan beställas separat enligt kommunens avfallstaxa. Hämtning av trädgårdsavfall sker separat från hämtning av annat grovavfall. Annan transportör godtas enligt 21 §.
Latrin	Ska avskiljas och hållas skilt från annat avfall	Endast latrinbehållare av engångstyp får användas. Latrinbehållare ska förslutas väl och får inte fyllas till mer än 4/5 av sin volym. Maximalt får latrinbehållaren väga 15 kg. Behållaren ska vara väl försluten så att avfallet inte kan spridas.	Hämtning från fastighet kan beställas separat enligt kommunens avfallstaxa. På hämtningsdagen ska latrinbehållare placeras på den plats som anvisats av kommunen. Överfyllda och/eller trasiga behållare hämtas inte.
Matavfall	Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.	Från hushåll ska läggas i påse som tillhandahålls av kommunen.	Lämnas i behållare för matavfallet eller egen kompost.

KS2023/1128

<p>Exempelvis matrester, kaffesump och hushållspapper. Små mängder fallfrukt och snittblommor är trädgårdsavfall som får lämnas i matavfallet.</p>	<p>Inom hämtningsområde 1 Utsortering av matavfall är obligatorisk för: - verksamheter som omfattas av kommunalt ansvar, träder i kraft 1 januari 2024, - flerbostadshus, träder i kraft 1 januari 2026, och - hushåll i småhus, såväl för fritidshus som för permanentboende inom hämtningsområde 1, träder i kraft 1 januari 2027.</p> <p>Matavfallet får komposteras på fastighet efter anmälan till kommunen.</p> <p>Inom hämtningsområde 2 är utsortering av matavfall obligatorisk. Matavfall sorteras ut och behandlas genom kommunens insamlingsystem eller genom kompostering på den egna tomten.</p>	<p>Matavfall ska avfallslämnaren lämnas i papperspåse av typ som godkänts av kommunen.</p> <p>Matavfall från verksamheter ska avfallslämnaren förpackas i särskild påse, säck eller lämnas i tank av typ som godkänts av kommunen</p>	<p>Matavfall borttransporteras från fastigheten i enlighet med hämtningsintervall som kommunen tillhandahåller.</p>
<p>Textilavfall</p> <p>Exempelvis kläder och hemtextilier.</p>	<p>Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.</p>	<p>Läggs i påse.</p>	<p>Lämnas till kommunens insamlingsystem för textilavfall, återvinningscentral eller annan av kommunen anvisad plats.</p> <p>Textilier för återbruk kan lämnas till valfri aktör.</p> <p>Annan transportör godtas enligt 21 §.</p>
<p>Slam och fosforfiltermaterial från enskilda avloppsanläggningar</p>	<p>Ska vara åtkomligt för tömning i den anläggning där det genereras</p>	<p>Filtermaterial från fosforfallor och andra jämförbara filter ska vara förpackat eller tillgängligt på ett sådant sätt att hämtning kan utföras av fordon utrustat med kran eller suganordning.</p>	<p>Filtermaterialet ska vara åtkomligt för tömning. Mobil toalett töms genom slamsugning.</p>

KS2023/1128

Fett från fettavskiljare	Enligt Allmänna Bestämmelser för Vatten och Avlopp (ABVA).		Anordningen ska vara åtkomlig för tömning.
Matfetter och frityroljor om mängden per hämtningstillfälle överstiger 0,5 liter	Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.	Ska förvaras i behållare med tätslutande lock, exempel en plastflaska. Maximalt 0,5 liter flytande emballerat avfall får läggas i behållare för restavfall, om det kan ske utan att emballaget gör sönder. Små mängder kan torkas upp med hushållspapper och hanteras som matavfall. Större mängd matfetter eller frityroljor lämnas på återvinningscentral.	Lämnas vid återvinningscentral eller på annan av kommunen anvisad plats. Annan transportör godtas enligt 21 §.
Döda sällskapsdjur samt avfall från husbehovsjakt, högst 1 kilogram per hämtningstillfälle.	Mindre sällskapsdjur får grävas ner på egen fastighet utan anmälan enligt Jordbruksverkets föreskrifter Mindre sällskapsdjur kan även grävas ner på den egna fastigheten, förutsatt att graven är så djup att djur hindras från att gräva upp kroppen, att ingen misstanke om smitta föreligger samt att det kan ske utan risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön.	Ska förpackas väl innan det läggs i behållare för kärll och säckavfall. Om det lämnas till Renovas Avfallskraftvärmeverk i Savenäs ska emballaget bestå av dubbla plastsäckar omslutna av papperspåse.	Avlidet sällskapsdjur under 1 kg kan lämnas i behållare för restavfall om det inte finns någon misstanke om smitta. Annan transportör godtas enligt 21 §.
Större döda djur eller större mängd sådant avfall Det vill säga andra djur än döda sällskapsdjur samt avfall från husbehovsjakt överstigande 1 kg kilogram	Döda sällskapsdjur, förutom hästdjur, får också grävas ner enligt Jordbruksverkets föreskrifter (2010:59). För nedgravning av häst ska Miljö- och byggnadsnämndens anvisningar följas efter samråd. Ska grävas ner på den egna fastigheten, förutsatt att graven är så djup att djur hindras från att gräva upp kroppen, att	Kontakta veterinär. Gällande föreskrifter från Jordbruksverket ska beaktas. Om det lämnas till Renovas Avfallskraftvärmeverk i Savenäs ska emballaget bestå av dubbla plastsäckar omslutna av papperspåse.	Döda sällskapsdjur kan lämnas på veterinärkliniker och djurbegravningsplatser eller till Renovas specialugn i Savenäs, Göteborg. Avlämning på Renovas anläggning sker enligt anläggningens anvisningar och kostnader. Annan transportör godtas enligt 21 §.

KS2023/1128

	ingen misstanke om smitta föreligger samt att det kan ske utan risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön.		
<p>Andra animaliska biprodukter än döda sällskapsdjur och matavfall.</p> <p>Blandas före detta livsmedel med annat avfall utgör den blandade fraktionen före detta livsmedel och är APB enligt definitionen.</p>		Före detta livsmedel från butik ska av avfallslämnaren förpackas i särskild påse, säck eller lämnas i tank av typ som godkänts av kommunen .	I Jordbruksverkets föreskrifter (SJVFS 2006:84) och i Rådets förordning (1069/2009/EG) finns regler om hantering av animaliska biprodukter som syftar till att hindra spridning av smittämnen. Djurkadaver och annat animaliskt avfall ska hanteras enligt dessa föreskrifter. Annan transportör godtas enligt 21 §.
<p>Skärande avfall</p> <p>Exempelvis trasiga dricksglas och knivar.</p>		Omsluts av förpackning eller påse för att skydda mot skärskador. Ska vara väl emballerade så att avfallet inte kan orsaka skada eller arbetsmiljörisker.	Läggs i behållare för restavfall.
<p>Stickande och skärande avfall</p> <p>(kanyler eller sprutor)</p>	Bland annat kanyler och Sprutor. Enligt Socialstyrelsens författningssamling (SOSFS 2005:26) för smittförande/skärande/ stickande avfall.	Kanyler ska läggas i speciell behållare som tillhandahålls av apotek, så att inte skärskador eller annan olägenhet uppstår. Kanyler och sprutor får inte läggas i avfallsbehållare.	Lämnas till apotek som kommunen har avtal med. Annan transportör godtas enligt 21 §.
<p>Förpackningar av</p> <p>papper och kartong, plast färgat glas, ofärgat glas, metall</p>	<p>Inom hämtningsområde 1</p> <p>Utsortering och fastighetsnära insamling av plast-, papper, ofärgat, färgat glasförpackningar är obligatorisk för hushåll i småhus, såväl för fritidshus som för permanentboende. Förpackningarna sorteras i separata fack i fyrfackskärlet.</p> <p>Träder i kraft 1 januari 2024 och gäller hushåll där fyrfacksinsamling är möjlig.</p> <p>För hushåll där fyrfackshämtning inte är möjlig ska utsorterade förpackningar</p>	Lämnas lösa i de behållare/kärl som tillhandahålls/anvisas.	Förpackningar borttransporteras av kommunen i enlighet med de hämtningsintervall som kommunen tillhandahåller.

KS2023/1128

	lämnas enligt överenskommen eller anvisad plats. Vid nyproduktion eller ombyggnad av flerbostadshus ska fastighetsnära utsortering av förpackningar ske från 1 januari 2024. Förpackningarna ska lämnas i särskilda behållare för respektive fraktion. För övriga flerbostadshus gäller kravet på fastighetsnära utsortering av förpackningar från 1 januari 2027.		
Returpapper avser tidskrifter, direktreklam, telefonkataloger, kataloger för postorderförsäljning och liknande produkter av papper	I enlighet med definitionen av returpapper i Avfallsförordningen	Lämnas löst i de behållare/kärl som tillhandahålls/ anvisas	Ska lämnas i de insamlingssystem som tillhandahålls av kommunen. Om fastighetsinnehavaren tillhandahåller behållare för returpapper kan avfallet lämnas där. Annan transportör godtas enligt 21 §.
Kasserade bilbatterier	I enlighet med definitionen av batteri i batteriförordningen (2008:834)	Ställs upp på ett sätt som förhindrar att batterisyra/ innehåll rinner ut	Lämnas till återvinningscentral eller producenternas insamlingssystem. Annan transportör godtas enligt 21 §.
Kasserade bärbara batterier. Om kasserade produkter innehåller lösa bärbara batterier ska dessa plockas ur. Är de bärbara batterierna inbyggda i produkten hanteras den som avfall från elutrustning	I enlighet med definitionen av bärbart batteri i batteriförordningen (2008:834).	Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker.	Lämnas till kommunens eller producenternas insamlingssystem.

KS2023/1128

<p>Konsumentelavfall</p> <p>Exempelvis trasig dator, mobiltelefonladdare och kaffebruggare.</p>	<p>Skrymmande konsumentelavfall ska sorteras ut och hållas skilt från annat grovavfall.</p> <p>Smått elavfall ska sorteras ut och hållas skilt från kärl och säckavfall. Enligt förordningen (2014:1075) om producentansvar för elutrustning.</p>	<p>Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker.</p>	<p>Lämnas till producenternas eller kommunens insamlingsssystem. På återvinningscentralen ska avfallet lämnas enligt instruktioner på plats. Hämtning av skrymmande konsumentelavfall kan beställas med tjänster för grovavfall enligt kommunens avfallstaxa. Om fastighetsinnehavaren tillhandahåller behållare för konsumentelavfall kan avfallet lämnas där.</p> <p>Annan transportör godtas enligt 21 §.</p>
<p>Läkemedel</p>	<p>I enlighet med definitionen av läkemedel i förordningen (2009:1031) om producentansvar för läkemedel.</p>	<p>Ska lämnas i behållare/ påse som tillhandahålls av apoteket.</p>	<p>Lämnas till apotek.</p> <p>Läkemedelsavfall är miljöfarligt och får inte spolas ner i avloppet eller slängas bland hushållsoporna.</p> <p>Annan transportör godtas enligt 21 §.</p>
<p>Avfall som innehåller asbest</p>	<p>Ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall.</p>	<p>Förpackas väl i kraftig plast (minst 0,2 mm). Tejpar paketet så att inga asbetsfibrer kan läcka ut. Paketet ska vara märkt med texten ASBEST. Asbest som är emballerat i vanliga sopsäckar tas inte emot.</p>	<p>Lämnas i behållare vid Munkegarde återvinningscentral. På återvinningscentralen ska avfallet lämnas enligt instruktioner på plats.</p> <p>Maximalt 50 kilogram asbesthaltigt material per besök får lämnas.</p> <p>Om mängden överskrider 50 kilogram per besök, ska hämtning utföras av en godkänd avfallsmottagare med tillstånd.</p>
<p>Invasiva främmande växter (<i>exempelvis, parkslide, jättebalsamin, jätteloka, tromsoloka, smal vattenpest</i>)</p>	<p>Ska sorteras ut och hållas skilt från trädgårdsavfall och från annat grovavfall</p>	<p>Invasiva främmande växter ska emballeras väl så att risken för spridning av arten minimeras, avfallet får inte beblandas med trädgårdsavfall.</p>	<p>Invasiva främmande växter från hushållen lämnas vid Munkegarde återvinningscentral. På återvinningscentralen ska avfallet lämnas enligt instruktioner på plats.</p> <p>Annan transportör godtas enligt 21 §.</p>
<p>Restavfall</p>	<p>I behållare för restavfall får endast läggas sådant avfall som kvarstår då övrigt avfall enligt kommunens avfallsföreskrifter sorterats ut.</p>	<p>Lägg i påse eller annat lämpligt emballage.</p>	<p>Restavfall borttransporteras från fastighet i enlighet med hämtningsintervall som kommunen tillhandahåller.</p>

KS2023/1128

Däck	Enligt förordningen (1994:1236) om producentansvar för däck.		Lämnar till plats som anvisas av bilproducent eller på Munkegårde återvinningscentral
Återbrukbara produkter	Ex: Hela och rena kläder, möbler, sportutrustning, husgeråd m.m.		Lämnas direkt till second-hand-aktör eller på ÅVC.
Lättantändligt avfall, aska, grillkol etc.	Lättantändligt avfall, varm aska eller grillkol får inte läggas i avfallsbehållare. Inteheller frätande ämnen eller ämnen som kan orsaka självantändning. Lättantändligt avfall, varm aska eller grillkol ska tills dess brandrisk inte längre råder förvaras i lämpligt kärlav metall eller annat material som inte är brännbart.	Kall aska och sot från kol och vedeldning ska sorteras som restavfall och hanteras samt förpackas på ett sådant sätt att det inte kan förorsaka brand i avfallsbehållare eller medföra störning genom damning vid hämtning.	

Återvinningscentral, ÅVC

Hushåll från Kungälv kommun har fria besök till kommunens återvinningscentraler, (ÅVC). Där kan de lämna sorterat grovavfall, farligt avfall och elavfall som uppkommit i det egna hushållet. Vid återvinningscentralerna finns inpasseringssystem med bommar som öppnas med hjälp av svenskt körkort eller passerkort. För att få tillträde till återvinningscentralen krävs att boende är folkbokförd och/eller fastighetsägare i kommunen, betalar avfallstaxa, samt är över 18 år. Passerkort finns för de som saknar svenskt körkort. Allt avfall som lämnas på ÅVC ska vara sorterat. Maximalt 2 kbm sorterat grovavfall/byggavfall, 8 st personbilsdäck, 10 kg farligt avfall, 5 enheter elavfall får lämnas per besök. Återvinningscentraler ordningsregler gäller vid besök på anläggningen. Endast fordon som väger högst 3,5 ton inklusive last får lämna på återvinningscentralerna.

Verksamhetsavfall, till exempel bygg- och rivningsavfall som produceras i en yrkesmässig verksamhet, faller inte under kommunens insamlingsansvar och ska hanteras separat från avfall under kommunalt ansvar. Avfallsinnehavaren ansvarar för att anlita en godkänd transportör med tillstånd för borttransport från fastigheten.

Småföretag kan lämna sorterat grovavfall mot en kostnad. Passerkort för företag krävs innan besöket till återvinningscentralen. Endast fordon som väger högst 3,5 ton inklusive last får lämna på återvinningscentralerna. Allt avfall som lämnas på ÅVC ska vara

KS2023/1128

sorterat och maximalt 2 kbm sorterat grovavfall per besök får lämnas. Farligt avfall från verksamheter får ej lämnas på kommunens återvinningscentraler om inte särskilda skäl föreligger.

Särskilda sorterings- och ordningsregler för vistelse på ÄVC gäller. Avgifter för verksamheter anges i avfallstaxan.

Tabell 2. Exempel på avfall från verksamheter

Verksamhetsutövare ansvarar för att söka tillstånd för yrkesmässig transport enligt avfallsförordningen

Typ av avfall som ska sorteras ut och hållas skilt från annat avfall	Krav på utsortering	Krav på emballering, förvaring, anordningar med mera	Instruktion för hämtning/lämning
Avfall under kommunalt ansvar Exempelvis avfall från personalmatsalar och restaurangavfall.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall. Se tabell 1 för anvisningar.	Se tabell 1 för anvisningar.	Se tabell 1 för anvisningar.
Brännbart avfall som inte är avfall under kommunalt ansvar Exempelvis trasiga trämöbler eller kasserade böcker med hårda pärmar.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall.		Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.
Icke brännbart avfall Exempelvis trasiga koppar av porslin och keramik eller trasig köksutrustning av metall.	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall.		Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.
Bygg och rivningsavfall Exempelvis kakel, fönster, gipsskivor, oimpregnerat trä, tegel och armeringsjärn.	Avfallet ska sorteras i åtminstone följande sex fraktioner: trä, mineral (betong, tegel, klinker, keramik och sten), metall, glas, plast och gips.	Fraktionerna ska förvaras skilt från varandra och annat avfall och även transporteras skilt (transporten kan ske i samma fordon).	Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen. Mindre mängder kan lämnas på ÄVC-kort för verksamheter. Fordon tyngre än 3,5 ton och containrar hänvisas till valfri avfallsanläggning.

KS2023/1128

<p>Farligt avfall (exklusive elavfall)</p> <p>Exempelvis rester av olja eller färg, starka rengöringsmedel, produkter som innehåller kvicksilver eller andra kemikalier.</p>	<p>Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall enligt 4 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614).</p>	<p>Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker.</p>	<p>Lämnas till en godkänd avfallsmottagare för farligt avfall. Observera att farligt avfall inte får lämnas på kommunens återvinningscentraler.</p>
<p>Avfall från oljeavskiljare</p>	<p>Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall enligt 4 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614).</p>	<p>Kontroll av oljeavskiljaren ska göras minst en gång i halvåret, varav en gång per år av oberoende kontrollant som genomgått utbildning (ettårskontroll).</p> <p>Besiktning av oljeavskiljarens funktion ska göras vart femte år av oberoende kontrollant som genomgått utbildning (femårsbesiktning). Tomning ska göras vid behov. Tumregeln är att toppsugning görs när oljeskiktet är 5 cm och slamsugning när slamskiktet är 15 cm.</p>	<p>Hämtning utförs av en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.</p>
<p>Anläggningar för avskiljning av produkter uppsamlingsanordningar för färgslam, ridåvatten eller liknande</p>		<p>Tomning och besiktning bekostas av anläggningens ägare enligt anvisningar från kommun.</p>	<p>Ska tömmas vid behov, dock minst en gång per år eller enligt det tomningsintervall som Miljö- och byggnadsnämnden i det enskilda fallet medger.</p> <p>Amalgamavskiljare ska tömmas minst en gång per år.</p>
<p>Specialavfall inom veterinärverksamhet och djurhållning, gårdar där djurhälsovård utförts</p>	<p>Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall</p>	<p>Ska förvaras i specialbehållare (kanylburk)</p>	<p>Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.</p>
<p>Specialavfall inom akupunktur, tatuering och dylikt</p>	<p>Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall</p>	<p>Ska förvaras i specialbehållare (kanylburk)</p>	<p>Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.</p>
<p>Stickande, skärande och</p>	<p>Enligt Socialstyrelsen (SOSFS 2005:26) författningssamling för smittförande/skärande/ stickande avfall.</p>	<p>Ska förvaras i specialbehållare (kanylburk)</p>	<p>Lämnas till en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.</p>

KS2023/1128

Smittförande avfall från hemsjukvården och liknande institutioner			Riskavfall ska hämtas minst en gång per år.
Fett	Enligt Allmänna Bestämmelser för Vatten och Avlopp (ABVA). Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall.	Matfett från restauranger och storkök etc, t.ex. uttjänt fritureolja, ska förvaras i lämplig behållare och får inte hållas ut i avloppet.	Anordningen ska vara åtkomlig för tomning. Hämtning utförs av en godkänd avfallsmottagare som har tillstånd från länsstyrelsen.
Elavfall Exempelvis kasserad kyl och frysdisk, skrivare och industritvättmaskin.	Enligt förordningen om producentansvar för elutrustning.		Lämnas till producenternas insamlingssystem.
Förpackningar	Enligt förordning om producentansvar för förpackningar.		Lämnas till producenternas insamlingssystem.
Returpapper avser tidskrifter, direktreklam, telefonkataloger, kataloger för postorderförsäljning och liknande produkter av papper	Enligt förordning om producentansvar för returpapper.	Lämnas löst i de behållare/kärl som tillhandahålls/ anvisas	Lämnas till kommunens eller godkänd transportör
Kasserade bilbatterier	Enligt förordning om producentansvar för batterier.	Ställs upp på ett sätt som förhindrar att batterisyra eller innehåll rinner ut.	Lämnas till producenternas insamlingssystem.
Kasserade bärbara Batterier	Enligt förordning om producentansvar för batterier.	Förvaras så att risk för spridning till omgivningen inte sker.	Lämnas till producenternas insamlingssystem.
Godsel från hållande av husdjur (häst, svin, får, ko, get etc.)	Sorteras ut och hålls skilt från annat avfall.	Ska samlas upp och förvaras på sådant sätt att risk för olagenhet för människor och miljö samt näringsläckage inte uppkommer.	Fastighetsinnehavare och djurhållare ansvarar för att godsel bortskaffas och i möjligaste mån återanvänds, t.ex. som jordförbättringsmedel.
Djurkadaver och annat animaliskt avfall	Enligt jordbruksverkets föreskrifter om befattning med animaliska biprodukter och införsel av andra produkter, utom livsmedel, som kan sprida smittsamma sjukdomar till djur och i Rådets förordning (EU) nr 1069/2009 finns regler om hantering av animaliska	Djurkadaver och annat animaliskt avfall ska hanteras enligt gällande föreskrifter.	Lämnas till en godkänd avfallsmottagare

KS2023/1128

	biprodukter i syfte att förhindra spridning av smittämnen.		
--	--	--	--

KS2023/1128

Bilaga 2, Hämtningsintervall för Kungälv kommun

Kommunen utgör två hämtningsområde. Tätare och längre hämtningsintervall kan ske i enlighet med avfallstaxan. Inom område 1 gäller normalt dessa intervall för ordinarie hämtning av avfall under kommunalt ansvar:

Från flerbostadshus och verksamheter hämtas restavfall och osorterat avfall vanligtvis en gång per vecka eller en gång varannan vecka. Matavfall hämtas vanligtvis en gång per vecka eller en gång varannan vecka. Tätare hämtning än en gång per vecka medges enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

Sommartid från vecka 20 (maj) till vecka 37 (september) tillhandahålls även hämtning från flerbostadshus och verksamheter enligt avfallstaxan.

Sommarhämtning från verksamheter på Marstrand under perioden (v.14, april – v.39, september) tillhandahålls enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

Från flerbostadshus och samlokaliserade verksamheter hämtas förpackningar enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

Från en- eller tvåbostadshus för permanentboende hämtas restavfall och osorterat avfall vanligtvis en gång varannan vecka. Tätare och längre hämtningsintervall kan ske i enlighet med avfallstaxan. Hämtning av restavfall och osorterat avfall varje vecka året runt tillåts endast i kommunens tätorter.

Matavfall hämtas vanligtvis en gång varannan vecka. Hämtning varje vecka året runt tillåts endast i kommunens tätorter. Sommartid från vecka 20 (maj) till vecka 37 (september) tillhandahålls även hämtning av matavfall varje vecka enligt avfallstaxan.

Förpackningar i fyrfackskärlet hämtas var fjärde vecka. Extra hämtning kan beställas enligt avfallstaxan. Behållare för metallförpackningar hämtas enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

Hämtning varannan vecka av trädgårdsavfall i kärl tillhandahålls från april till november.

Från en- eller tvåbostadshus för fritidsboende hämtas restavfall och osorterat avfall en gång varannan vecka under perioden maj-september. Hämtning varje vecka erbjuds endast i kommunens tätorter.

Förpackningar i fyrfackskärlet hämtas var fjärde vecka under perioden maj-september. Extra hämtning kan beställas enligt avfallstaxan. Behållare för metallförpackningar hämtas enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

Matavfall hämtas vanligtvis en gång varannan vecka. Hämtning varje vecka erbjuds endast i kommunens tätorter. Hämtning varje vecka för matavfallet erbjuds också.

KS2023/1128

Under perioden oktober-april ska fritidsboende vid behov beställa extra hämtning av kärl- och säckavfall.

Gemensam avfallslösning med kärl eller container hämtas enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

Tömning av slam från avloppsanläggning sker enligt tillsynsansvariga nämndens beslut eller ske så ofta som behövs för att en fullgod funktion ska uppnås, dock minst en gång per år.

Tömning av slam från slutna tankar sker enligt tillsynsansvariga nämndens beslut eller ske så ofta som behövs för att en fullgod funktion ska uppnås, dock minst en gång per år.

Tömning av slamavskiljare för BDT-avlopp ska ske enligt tillsynsansvariga nämndens beslut eller vid behov, dock minst en gång vartannat år.

Tömning av fettavskiljare ska ske så ofta som behövs för att en fullgod funktion ska uppnås och så att det inte medför tekniska problem i ledningsnätet, dock minst två gånger per år.

Tömning av fosforfälla ska ske enligt tillsynsansvariga nämndens beslut eller så ofta som behövs för att en fullgod funktion ska uppnås, dock minst en gång vartannat år. Efter hämtning av uttjänt filtermaterial ska nytt filtermaterial tillföras avloppsanläggningen enligt leverantörens anvisningar genom fastighetsägarens försorg.

Hämtningsintervallen för tömning av slam från avloppsanläggning, slutna tankar, BDT-avlopp, fett från fettavskiljare och fosforfällor sker enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

Hämtning av tidningar i kärl tillhandahålls enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

Grovavfall och grovt elavfall hämtas vid behov i container eller styckvis.

Latrin hämtas genom budning enligt kommunens anvisningar.

För en- eller tvåbostadshus som har en tjänst för insamling av farligt avfall och smått elavfall via påhågsbox hämtas avfallet vid behov.

Bygg- och rivningsavfall hämtas vid behov från och med 2023-01-01.

Ytterligare förutsättningar för hämtning regleras i avfallstaxan för Kungälv kommun.

KS2023/1128

Inom hämtningsområde 2 gäller normalt dessa intervall för ordinarie hämtning av avfall under kommunalt ansvar:

Rest- och matavfall hämtas på öarna eller fastighetsinnehavare lämnar avfallet själv på anvisad plats på fastlandet.

Hämtning sker enligt särskilt hämtningsschema och via säckar i enlighet med avfallstaxan.

Från en- eller tvåbostadshus som används som året runt boende hämtas restavfall och matavfall en

gång per månad under perioden oktober–april. Under maj-september hämtas restavfall och matavfall två-fyra gånger per månad enligt hämtningsschema.

Från en- eller tvåbostadshus som används som sommarboende hämtas restavfall och matavfall under vecka 20 (maj) till vecka 37 (september). Under maj-september hämtas restavfall och matavfall två-fyra gånger per månad enligt hämtningsschema.

Grovavfall och elavfall enligt kommunens sorteringsanvisningar hämtas en gång per år med båt. Hämtställen anvisas av kommunen.

Latrin hämtas genom budning enligt kommunens anvisningar.

Tömning av slam från avloppsanläggning sker enligt tillsynsansvariga nämndens beslut eller ske så ofta som behövs för att en fullgod funktion ska uppnås, dock minst en gång per år.

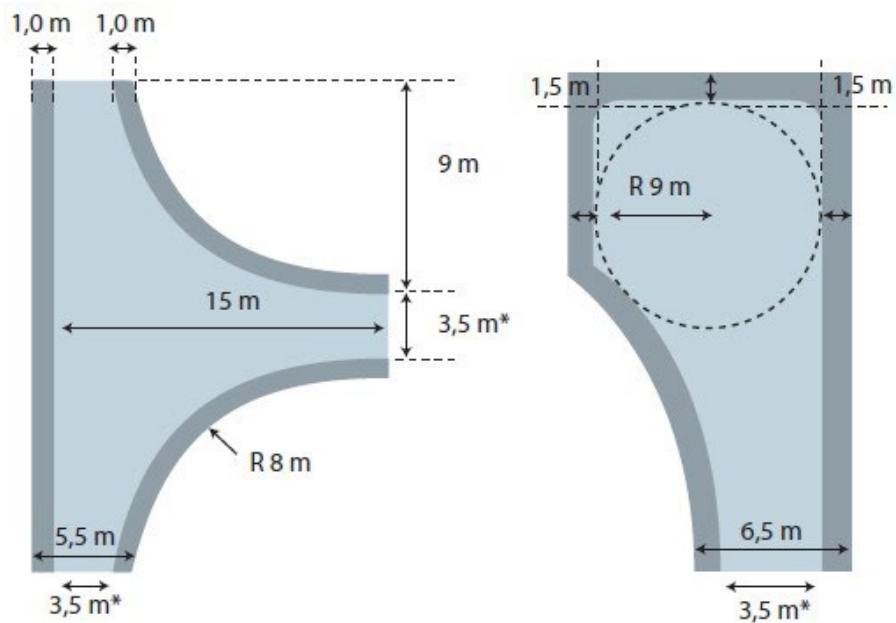
Tömning av slamavskiljare för BDT-avlopp ska ske enligt tillsynsansvariga nämndens beslut eller vid behov, dock minst en gång vartannat år.

Hämtningsintervallen för tömning av slam från avloppsanläggning, slutna tankar, BDT-avlopp och fosforfällor sker enligt de intervall som framgår av avfallstaxan.

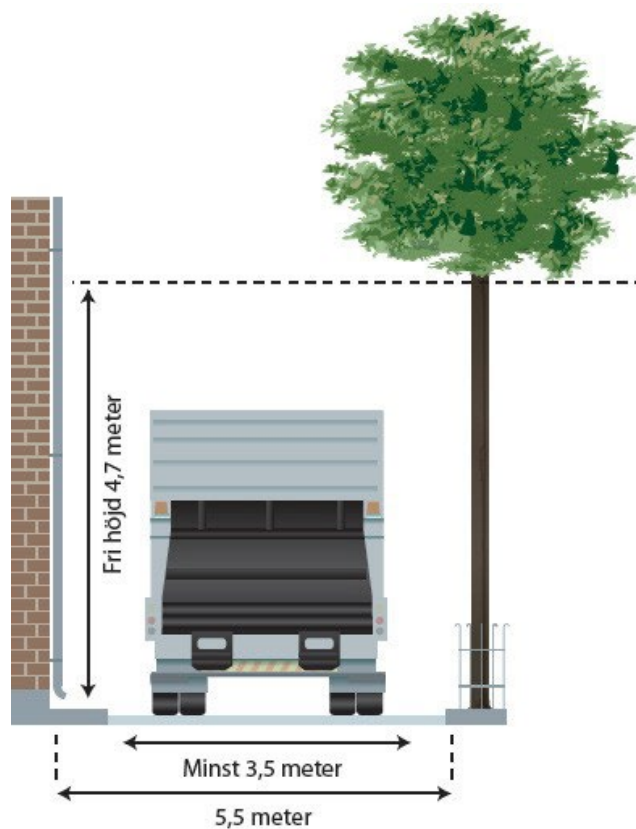
Ytterligare förutsättningar för hämtning regleras i avfallstaxan för Kungälv kommun.

KS2023/1128

Bilaga 3: Illustrationen av godkända vändplatser etc.

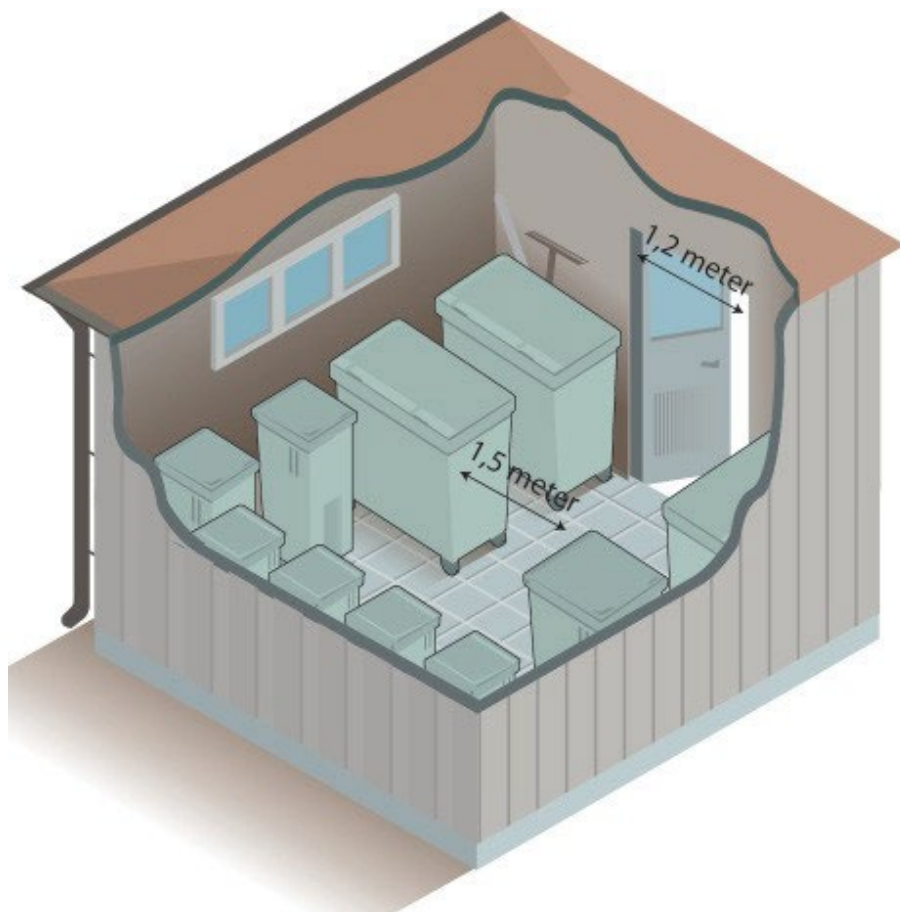


*Gäller mötesfri väg med p-förbud.



KS2023/1128

Bilaga 4: Illustrationen av avfallsutrymme etc.



KS2023/1128

Bilaga 5: Karta över hämtningsområden



Förklaring:

- De delar av kommunen som inte är rosaskuggade utgör område 1.
- De delar av kommunen som är rosaskuggade utgör område 2.



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Sid 1 (2)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Ida Andersson

2023-05-19

Planbesked för Åkerhög 1:3, del 3: in- och utfart (Dnr KS2017/2331-12)

Sammanfattning

Planansökan inkom 2017-12-27 och lämnades av Vedvikens Handelsbolag. Ansökan omfattade tre delar (nyexploatering, busshållplats och in- och utfart). Detta beslut innefattar enbart del 3: in- och utfarten till fastigheterna på Granliden. Området ligger i Vedhall, ca 5 km väster om Kärna.

För det aktuella området gäller detaljplanen Hermansby 341 som vann laga kraft 2011-11-01. Vid genomförandet av detaljplanen flyttades in- och utfarten till Granliden ca 25-30 meter. Detta var för att skapa en trafiksäkrare in- och utfart eftersom kurvan ca 150 meter österut orsakar skymd sikt från den i detaljplanen fastställda placeringen av in- och utfarten. Befintlig anlagd in- och utfart är planstridig. Bygglov för anläggandet av väg har därför inte kunnat medges och lantmäteriet har inte upprättat den gemensamhetsanläggning som ska förvalta vägen.

Förslag till beslut är ett positivt planbesked för att upprätta en ny detaljplan som säkerställer in- och utfarten i dess befintliga läge.

Juridisk bedömning

Eventuell planläggning enligt förslaget kommer att hanteras utifrån plan- och bygglagen.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Planansökan inkom 2017-12-27 och lämnades av Vedvikens Handelsbolag. Ansökan omfattade tre delar (nyexploatering, busshållplats och in- och utfart). Detta beslut innefattar enbart del 3: in- och utfarten till fastigheterna på Granliden.

Området ligger i Vedhall, ca 5 km väster om Kärna. Den aktuella förfrågan omfattar fastigheten Åkerhög 1:3 som ägs av Vedvikens Handelsbolag.

Gällande detaljplan Hermansby 341 vann laga kraft 2011-11-01. Syftet med detaljplanen var att skapa möjlighet för utveckling av hamnområdet samt anlägga ett större parkeringsområde, ny vändplats och busshållplats. Syftet var också att möjliggöra uppförandet av 14 bostadshus norr om väg 604 samt utvidgade byggrätter för befintlig bostadsbebyggelse.

Vid genomförandet av detaljplanen flyttades in- och utfarten till Granliden ca 25-30 meter. Detta var för att skapa en trafiksäkrare in- och utfart eftersom kurvan ca 150 meter österut orsakar skymd sikt från den i detaljplanen fastställda placeringen av in- och utfarten.

För att bland annat kunna upprätta den gemensamhetsanläggning som ska förvalta vägen krävs en ändring av detaljplan.

Bedömning

För att bilda en gemensamhetsanläggning och ge fastigheterna rådighet över in- och utfarten måste detaljplanen ändras eller infarten flyttas till planenlig plats. Bedömningen är att befintlig anlagd in- och utfart är bättre trafiksäkerhetsmässigt.

Förslag till beslut är därför ett positivt planbesked för att upprätta en ny detaljplan som säkerställer in- och utfarten i dess befintliga läge.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Föreslagen åtgärd med förtätning inom befintligt verksamhetsområde bedöms kunna bidra till kommunfullmäktiges strategiska *Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen*.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Större delen av de delmål som Agenda 2030 behandlar rör åtgärder på en högre nivå än aktuellt ärende och berör till stora delar utvecklingsländer och andra faktorer som inte är relevanta i aktuellt ärende.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Aktuellt område ligger utanför tätortsavgränsningen i gällande översiktsplan och behandlas inte i markanvändningskartan.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Föreslagen åtgärd är positiv för fastighetsägarna inom aktuell detaljplan eftersom en ändring av detaljplan innebär att en gemensamhetsanläggning kan bildas.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv.

Föreslagen åtgärd kommer att medföra behov av resurssättning till att detaljplanarbetet startas.

Ekonomisk bedömning

Eventuell planläggning kommer att finansieras av sökande och föregås av ett plankostnadsavtal.

Förslag till beslut

1. Ett positivt planbesked ges, enligt 5 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL)
2. Planläggning bedöms preliminärt, under nu kända förutsättningar, kunna påbörjas tidigast 2024 och detaljplan antas 2024. Denna uppskattning kan ändras.

Avgift: 10 500 kr

Fredric Arpfjord
Verksamhetschef planering och myndighet

Anders Holm
Sektorchef Samhälle och utveckling

Expedieras till: Thomas Granberg, info@vedhamn.com
Gunilla Carlsson Gremner, Plan/Samhälle och utveckling
Anna Hedlin, Plan/Samhälle och utveckling
Fredric Arpfjord, Plan och myndighet/Samhälle och utveckling
Amanda Staf, Projektenheten/Samhälle och utveckling
Ida Andersson, Plan/Samhälle och utveckling



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Planbeskedsrapport
Ärende: KSKS2017/2331
2023-05-19



Planbeskedsrapport

Ansökan om planbesked för

ÅKERHÖG 1:3 - DEL 3

I Vedhall, Kungälv kommun



Inledning

ANSÖKAN

Ansökan inkom 2017-12-27 och lämnades av Vedvikens Handelsbolag. Ansökan omfattade tre delar:

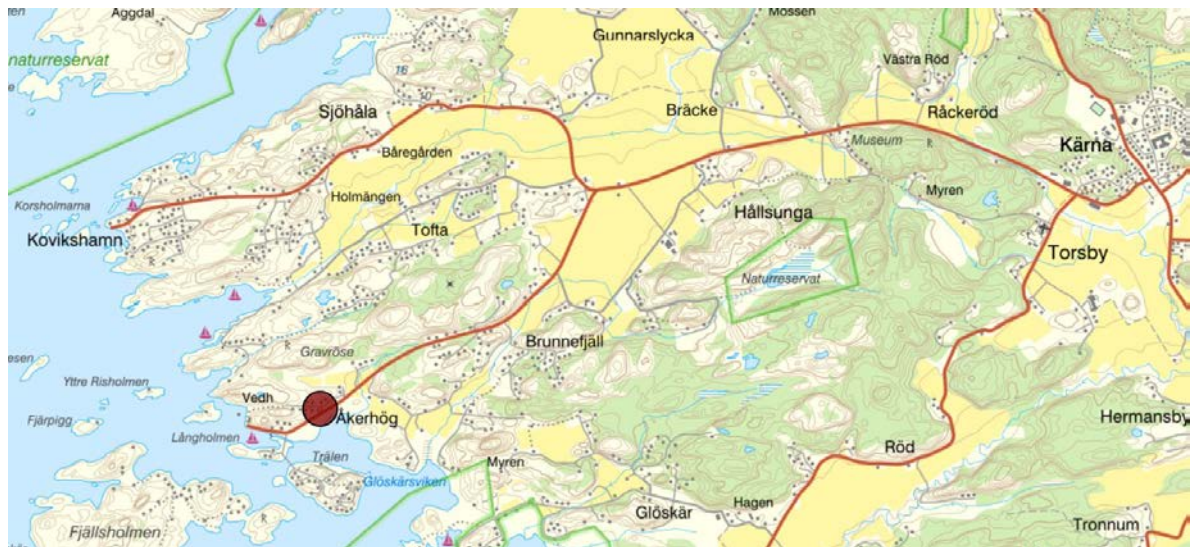
- Del 1: Nyexploatering
- Del 2: Busshållplats
- Del 3: In- och utfart till Granliden

I denna rapport behandlas enbart del 3, in- och utfarten till fastigheterna på Granliden.

AKTUELLT OMRÅDE

LOKALISERING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området ligger i Vedhall, ca 5km väster om Kärna. Den aktuella förfrågan omfattar fastigheten Åkerhög 1:3 som ägs av Vedvikens Handelsbolag.



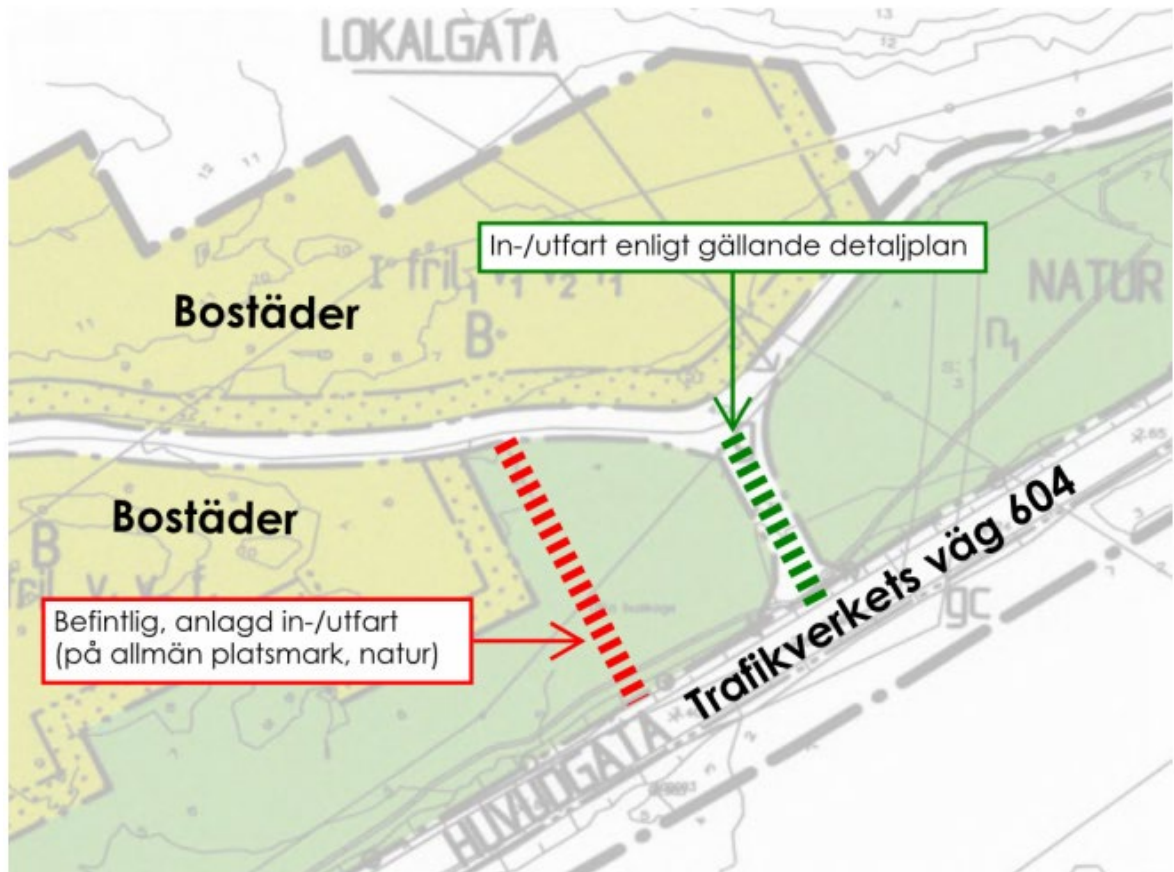
Aktuellt område är beläget längs med väg 604 ut mot Vedhall.



Förslag enligt ansökan

Vid genomförandet av detaljplanen flyttades in- och utfarten till Granliden ca 25-30 meter. Detta var för att skapa en trafiksäkrare in- och utfart eftersom kurvan ca 150 meter österut orsakar skydd sikt från den i detaljplanen fastställda placeringen av in- och utfarten.

För att bland annat kunna upprätta den gemensamhetsanläggning som ska förvalta vägen krävs en ändring av detaljplan.



Bilden visar placering av befintlig anlagd in- och utfart samt in-och utfartens placering enligt gällande detaljplan.



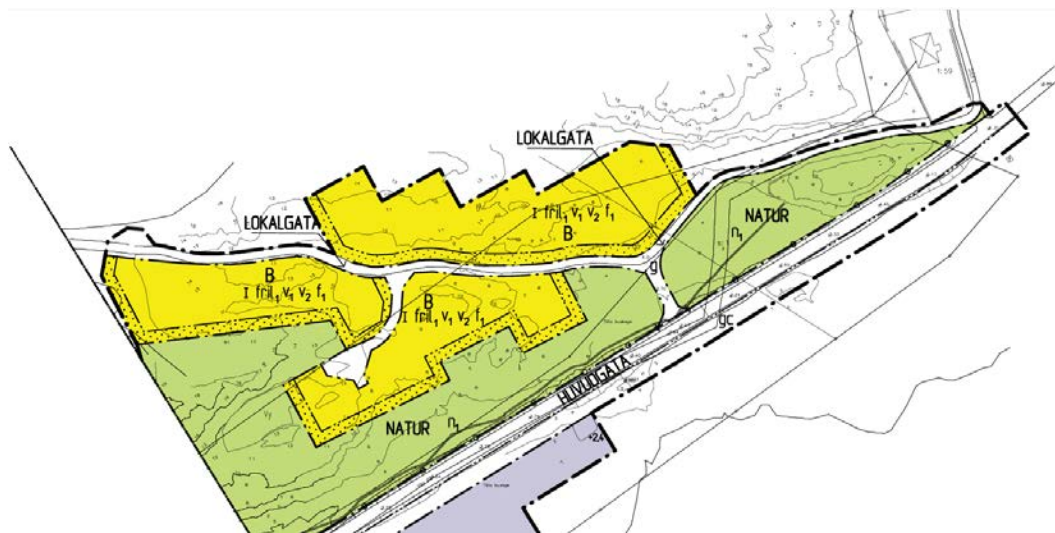
Planeringsförutsättningar

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanens markanvändningskarta omfattar inte det aktuella området och området ligger utan för tätort.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan *Hermansby 341* vann laga kraft 2011-11-01. Syftet med detaljplanen var att skapa möjlighet för utveckling av hamnområdet samt anlägga ett större parkeringsområde, ny vändplats och busshållplats. Syftet var också att möjliggöra uppförandet av 14 bostadshus norr om väg 604 samt utvidgade byggrätter för befintlig bostadsbebyggelse.



Utsnitt från del av gällande detaljplan som gällde den tillkommande bebyggelsen på 14 bostadshus.

ÖVRIGA PLANER OCH BESLUT

BYGGLOV

Sökande har ansökt om bygglov för nyanläggning av väg på den plats där infarten ligger fysiskt. Miljö- och byggnadsnämnden nekade bygglov. Sökande överklagade beslutet till länsstyrelsen och sedan mark- och miljödomstolen som också avlog överklagan. Anledningen till avslaget var att anläggningen strider mot detaljplanen.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bebyggelsen på Granliden består av 13 fastigheter med enfamiljshus.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Lokalgatan och aktuell in- och utfart ligger inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap och avses skötas genom en gemensamhetsanläggning. Lantmäteriet har inte godkänt gemensamhetsanläggningen för in- och utfarten eftersom den inte är planenlig.

NATURMILJÖ

Det aktuella området bedöms inte några högre naturvärden.



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Planbeskedsrapport
Ärende: KS2017/2331

STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt inom detaljplanens kvartersmark och allmän plats, lokalgata och huvudgata. Strandskydd gäller inom området där infarten är placerad idag.



Karta över gällande strandskydd.

TRAFIK

Lokalgatan ansluter ut till Trafikverkets väg 604 med en hastighetsbegränsning på 70km/h. Sikten vid befintlig utfart bedöms som god. Längre österut finns en kurva som hindrar sikten och en placering av utfarten längre österut (enligt detaljplanen) kan utgöra en trafiksäkerhetsbrist.



Kurvan hindrar sikten. Bilden är tagen österifrån men aktuell utfart längre bort i bilden.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Det aktuella området består till största del av berg i dagen.



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Planbeskedsrapport
Ärende: KS2017/2331

Sammanfattning och bedömning

För att bilda en gemensamhetsanläggning och ge fastigheterna rådighet över in- och utfarten måste detaljplanen ändras eller infarten flyttas till planenlig plats. Bedömningen är att befintlig anlagd in- och utfart är bättre trafiksäkerhetsmässigt.

UPPLYSNINGAR

- Exploatören ska stå för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av ett planarbete ska ett plankostnadsavtal tecknas.
- Ett positivt planbesked innebär inte en garanti att planarbete påbörjas. För att ett planarbete ska påbörjas krävs ett politiskt beslut om planuppdrag där förvaltningen får i uppdrag att påbörja planläggning.
- Nu rådande förutsättningar kan komma att förändras innan planarbete påbörjas och omfattningen av planområdet kan komma att förändras.
- Planarbetet bedöms kunna påbörjas tidigast 2024.

Ida Andersson
Planarkitekt

Fredric Arpfjord
Verksamhetschef planering och myndighet