



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS201/1826
2022-09-16

Granskningsutlåtande

Detaljplan för bostäder och verksamheter

ENTRÉ YTTERBY

Pumpen 3 samt del av Ytterby-Tunge 1:11, 1:106 och 1:109

Ytterby, Kungälv kommun

Granskningens genomförande

Rubricerat förslag på detaljplan har varit utställt på granskning under perioden 9 november 2021 till 30 november 2021. 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 Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida.

Möjlighet att tycka till om planförslaget har även funnits i tidigare skede. Planförslaget har varit utställt på samråd under perioden 25 januari 2019 till 19 februari 2019. Samrådshandlingar sändes till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget var även tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida.

I detta granskningsutlåtande redovisas endast de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningsperioden, samt kommunens svar på dessa. De skriftliga synpunkter som inkom under samrådet finns redovisade i en samrådsredogörelse där även kommunens svar på inkomna synpunkter redovisas. Samrådsredogörelsen finns tillgänglig på kommunens hemsida.

Inkomna synpunkter

Under granskningsperioden har 13 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter, regionala organ samt kommunala nämnder eller verksamheter har 7 skrivelser inkommit. Från sakägare har 6 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 0 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 KS2015/1826. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet i Bilaga 1.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2021-11-30)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas under förutsättning att kommunen säkerställer erosionsskyddsåtgärder i plankartan.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Hälsa/Säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande i sin helhet att kommunen behöver säkerställa erosionsskyddsåtgärder i Kyrkebäcken och dess biflöde. Detta återfinns i PM Geoteknik (daterat 2021-02-11).

Synpunkter på granskningshandlingen i övrigt

Farligt gods

Kommunen har kompletterat underlaget med en riskbedömning och säkerställt riskreducerande åtgärder på plankartan vilket är positivt. Länsstyrelsen bedömer att synpunkterna från samrådsskedet när det gäller farligt gods är bemötta genom detta. Plankartan medger inte heller längre bostäder i området närmast väg 168. Detta är en viktig positiv faktor för risknivåerna och genom den disponeringen följer markanvändningen det grundtänk som finns i Länsstyrelsens riskpolicy.

Artskydd

Länsstyrelsen påpekade i samrådsskedet att det saknades underlag för förekomst av groddjur. Enligt den kompletterande groddjursinventeringen påträffades inga groddjur, bäcken bedömdes inte som lämplig miljö för groddjur.

Enligt planbeskrivningen kommer inte träd med den fridlysta getlaven att påverkas av geotekniska stabiliseringsåtgärder. Om detta skulle ändras vill Länsstyrelsen belysa att det kan bli aktuellt med dispensprövning enligt artskyddsförordningen.

KOMMENTAR

Angående erosionskydd, se svar till SGI.

I övrigt noteras yttrandet.

2. LANTMÄTERIET (2021-11-15)

Delar av planen som bör förbättras

BEFINTLIGT SERVITUT

Det finns ett servitut för parkering belastande Ytterby-Tunge 1:106 till förmån för Pumpen 3. Servitutets utbredning redovisas i grundkartan. Servitutet nämns inte i planbeskrivningen och det är därför oklart om servitutet avses finnas kvar eller om det avses upphävas, det bör framgå av planbeskrivningen. Lantmäteriet vill påminna om att det vid upphävande av servitut realiseras en ersättningsfråga. Det kan därför vara lämpligt att det framgår om det är tänkt vara del av de avtal som enligt planbeskrivningen avses tecknas mellan fastighetsägarna.

KOMMENTAR

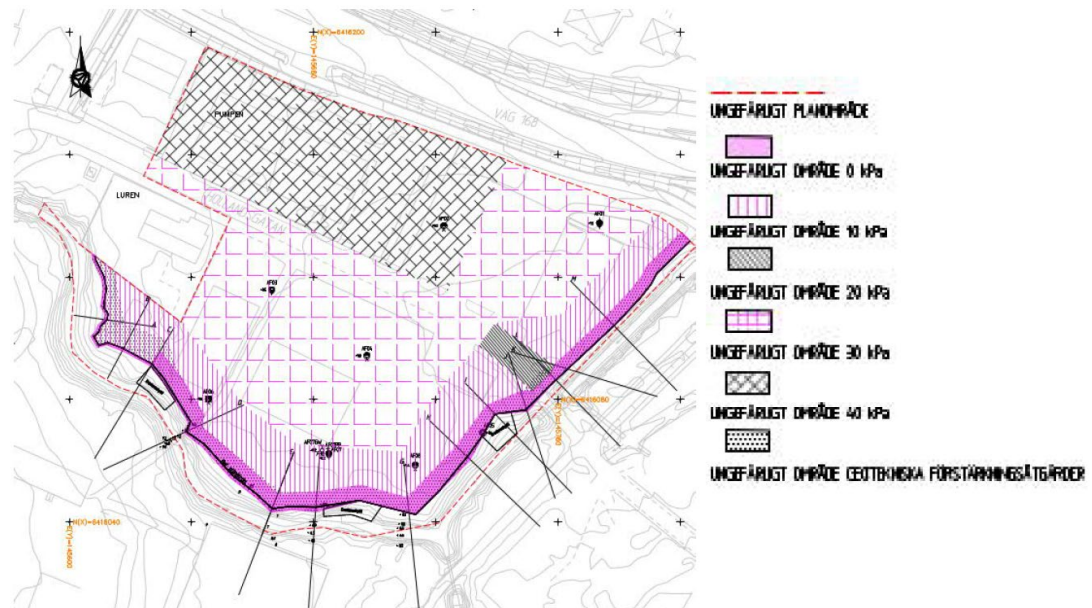
Servitutet för parkering samt beskrivning om upphörande läggs in i planbeskrivningen. Skrivs även att separat avtal upprättas där detaljer beskrivs. Vi noterar ersättningsfrågan.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2021-11-29)

SGI:s synpunkter på granskningshandling

SGI:s synpunkter på samrådshandlingen har åtgärdats i granskningshandlingen, förutom rekommendationen att planbestämmelse avseende erosionskyddsåtgärder bör redovisas på plankartan. SGI anser att plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse avseende erosionskyddsåtgärder i Kyrkebäcken och dess biflöde.

SGI vill också påpeka att inom område GATA på plankartan, överensstämmer inte plankartans lastrestriktioner med de lastrestriktioner som redovisas i PM Geoteknik, se figur 1 nedan.



Figur 1. Redovisning av markens tålighet för laster samt områden där förstärkning och erosionsskydd föreslås. Utdrag ur PM Geoteknik, AFRY, 2021-02-11.

KOMMENTAR

Planbestämmelse om erosion och lastrestriktion har lagts till på plankartan, erosion – Erosionsskydd ska anläggas. Last – Lastrestriktion 0 kPa. Marken får ej tillföras belastning.

4. TRAFIKVERKET(2021-11-30)

Trafikverkets synpunkter

Buller och luftmiljö

När det kommer till buller bedömdes det i samrådsyttrandet att bullernivåerna riskerar att överskridas inom delar av detaljplaneområdet. Samt att bostadshus som var placerade närmst väg 168 skulle bli särskilt utsatta för buller. Kommunen har sedan samrådet ändrat plankartan med en bestämmelse om att planen norra del endast får utgöras av centrumverksamhet (C), vilket Trafikverket anser positivt för en bättre boendemiljö.

I samrådet yttrade Trafikverket sig om att luftmiljön kan komma att överskridas. Kommunen har gjort en luftkvalitetsutredning som visar att miljökvalitetsnormer klaras.

Farligt gods

Samrådsyttrandet bedömde att riskreducerande åtgärder inte bör placeras inom vägområdet för väg 168, vilket fortsatt står fast. Däremot ser Trafikverket det som positivt att utföra fasad med obrännbara material, som berörd planbestämmelse anger.

Påverkan på statlig infrastruktur

Även om planbeskrivningen anger att Entré Ytterby totalt sett står för endast en liten del av den ökade trafiken så ser Trafikverket det som en viktig del att kommunen arbetar vidare med mobilitetsåtgärder (steg 1-2-åtgärder) inom planområdet, men även i hela Ytterby.

Samrådsyttrandet kommenterade att trafikanalysens trafiktillväxttal var lågt räknat. Enligt samrådsredogörelsen har trafikberäkningarna uppdaterats med utgångspunkt från Trafikverkets värden.

Trafikverket hade i samrådsskedet synpunkter gällande fördjupad översiktsplan (FÖP) Ytterby där man påpekade att FÖP:en bör ha ett helhetsgrepp som utvärderar den kommande förtätningens påverkan på trafiksystemet. Detta är fortfarande en aktuell synpunkt.

Dagvatten

Trafikverket vill uppmana att all dagvattenhantering måste ske inom planområdets gränser så att väg 168 och dess dike inte får negativa konsekvenser.

Vägdiket är endast till för vägens avvattnings och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter. Diken, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvatten är dimensionerade för vägens behov och inte för exploatering i dess närhet.

Sammantagen bedömning

I övrigt ser Trafikverket viktigt att kommunen arbetar med mobilitetsåtgärder för att minska belastningen på vägsystemet.

Trafikverket ser fram emot fortsatt dialog angående utvecklingen i Ytterby.

KOMMENTAR

Nya riskreducerande åtgärder placeras inte inom vägområdet för väg 168. Det finns ett befintligt dike där som även avvattnar GC-vägen och utgör skydd mot att vätskor rinner in i planområdet. Detta dike förslås kompletteras med strypt utlopp.

Påverkan på statlig infrastruktur kommer inte att utredas i denna detaljplanen men kommunen är medveten om behovet av en utredning av helheten av kommande förtätningar.

Dagvatten ska fördröjas enligt planbestämmelse och kommer sen att avledas till kommunens dagvattenledning eller direkt till Kyrkbäcken.

5. STATENS FASTIGHETSVERK (2021-12-08)

Synpunkter

SFV har inte yttrat sig i samrådsskedet men vill i granskningskedet göra kommunen uppmärksam på att enligt miljöbalkens försiktighetsprincip så ska skyddsåtgärder och begränsningar ställas på en verksamhet som kan medföra olägenhet för människors hälsa. För att inte få för stora begränsningar ska detta alltid ske med en rimlighetsbedömning utifrån övriga allmänna intressen och definitionen av olägenhet för människors hälsa (2 kap. 3 och 7 §§ miljöbalken). Den rättspraxis som utvecklats då ärenden om djurhållning överklagats till högre instanser, pekar på att miljööverdomstolen medger relativt korta avstånd, ofta under 50 meter och ned mot 20 meter.

Det är viktigt att poängtera att Kastellegården kungsgård är ett statligt byggnadsminne sedan 1935 med av regeringen 1993 fastställda skyddsbestämmelser. Riksantikvarieämbetet har bedömt att Kastellegården kungsgård i sin helhet, med all mark och alla byggnader, har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde och enligt beslut av regeringen 2021-01-28 har byggnadsminnet utökats till att omfatta fastigheterna med beteckningarna Kastellegården 1: 1 i Kungälv kommun och Gullö 1 :25 i Göteborgs kommun. Riksantikvarieämbetet beslutade 2021-05-11 om ändring av skyddsbestämmelser för det statliga byggnadsminnet Kastellegården kungsgård, Kastellegården 1: 1 och Gullö 1 :25.

Jordbruket har en mycket lång kontinuitet i aktuellt område, där den äldsta delen knyts till kungsgården Kungahälla vid Storängen. Det aktiva jordbruket är en förutsättning för att kunna bevara det unika kulturlandskapet med anor från minst järnåldern, med bland annat betesdrift som är en förutsättning för att hålla det oexploaterade älvdalslandskapet invid Göta älv och Nordre älv öppet som i sin tur gynnar en artrik kärlväxtflora, ett mycket rikt fågelliv och den biologiska mångfalden. Jordbruket är en förutsättning för områdets mycket höga kulturmiljövärden, naturmiljövärden och även viktigt för det rörliga friluftslivet. Ett aktivt jordbruk är i sig av stort kulturmiljövärde. SFV:s arrendator bedriver, och kommer att även i framtiden bedriva ett aktivt och rationellt jordbruk inom området.

Ett aktivt jordbruk kräver en buffertzona till intilliggande verksamheter som bostäder på grund av bland annat buller, damm, lukt och allergier. Ett annat problem som generellt glöms bort när "stad möter land" är framkomligheten för större jordbruksmaskiner. Av dessa skäl anser Statens fastighetsverk att det inte är lämpligt att bygga bostäder i nära anslutning till det aktiva jordbruket på Kastellegårdens kungsgård.

SFV uppskattar den tydliga och fylliga fastighetskonsekvensbeskrivning som tagits fram i ärendet. Den klargör på ett tydligt sätt de befintliga fastighetsrättsliga förhållanden och vad konsekvenserna av detaljplanen kan medföra.

KOMMENTAR

Planområdet ligger nära jordbruket men har ändå mer än 50 meter till närmaste bostad. Mellan planområdet och jordbruksmarken finns en bäck och GC-väg. Avseende eventuella störningar i form av lukt eller damm/allergener så ligger inte planområdet i dominerande vindriktning samt att det redan idag finns skola i angränsning till jordbruksfastigheten. I dagsläget finns endast en GC-väg som kopplar ihop planområdet med jordbruksfastigheten. Planläggningen möjliggör koppling till jordbruksfastigheten med gata.

I övrigt noteras yttrandet.

KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

6. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2021-12-02)

Bakgrund

Miljö- och byggnadsnämnden har fått granskningshandlingar gällande detaljplan för Entré Ytterby; Pumpen 3 samt del av Ytterby-Tunge 1:11, 1:106 och 1:109 på remiss. Planområdet är beläget vid Hollandsgatan sydost om rondellen vid Marstrandsvägen – Torsbyvägen, cirka 600 meter öster om Ytterby station. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad av flerbostadshus i fyra till fem och centrumanknutna verksamheter i en till två våningar.

Miljö- och byggnadsnämnden yttrade sig i samrådsskedet 2019-03-21 i beslut § 63/2019. Yttrandet behandlade bland annat synpunkter gällande buller, vibrationer, luftkvalité, samt att säkerställa Kyrkebäcken och naturvårdsarter. Nämnden yttrade även att planbestämmelser behövde ses över i den fortsatta processen.

Ytterligare utredningar till detaljplanen har gjorts och planbestämmelser har setts över inför granskningskedet. Bland annat har de bostäder som planerades mot Marstrandsvägen tagits bort från förslaget med hänsyn till olämpligheten i fråga om buller, vibrationer och luftkvalité. En anmälan om vattenverksamhet har godkänts genom

beslut av Länsstyrelsen 2021-06-16. Vattenverksamheten omfattar stabiliseringsåtgärder i bäckområdet vilket tillsammans med saneringsåtgärder och ledningsdragning får till följd att merparten av vegetationen inom planområdet tas bort och ersätts med ny vid återställande. I bäckområdet behöver ett antal träd tas bort för stabilitetsåtgärderna samtidigt som ingen påverkan ska ske på fisk eller den fridlysta getlaven som växer på en sälg intill bäcken.

Miljöenheten

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för spill-, dricks- och dagvatten. Samtidigt hänvisar planbeskrivningen till en möjlig enskild lösning där dagvatten från kvartersmark avleds, via allmän platsmark med direktutsläpp i Kyrkebäcken. I och med oklarheter i hur dagvattnet ska tas omhand vill miljöenheten påminna om att kommunens dagvattenplan ska följas och att dagvatten som uppstår på kvartersmark också ska hanteras genom lämplig rening och fördröjning på samma kvartersmark. På motsvarande sätt hanteras dagvatten som uppstår i allmän platsmark. Kyrkebäcken nedströms planområdet lider av stabilitetsproblem och skred varför det är av största vikt att dagvattenflödet från planområdet begränsas.

Användningen bostäder (B) närmast väg 168 har tagits bort inför granskningen vilket är positivt i bullerhänseende. Miljöenheten anser det viktigt att inte enbart klara godtagbara ljudnivåer enligt förordningar utan att sträva efter bästa möjliga ljudmiljö. Infrastrukturinriktningen för framtida transporter (proposition 1196/97:53) anger 55 dB(A) ekvivalentnivå vilket länge ansetts utgöra en god ljudmiljö.

I den fortsatta bygglovsprocessen för bostäderna kommer bullersituationen behöva utredas ytterligare eftersom plankartan inte fastställer några skyddsbestämmelser eller villkorar byggnationsordningen. Planbeskrivningen konstaterar att lägenhetsutformningen kommer behöva anpassas efter bullernivåerna. Byggande av centrumverksamheter före bostäder skulle dessutom sannolikt ge bättre förutsättningar för en god ljudmiljö. Detaljplanen tar inte tillvara på tillgängliga planverktyg för att uppnå bästa möjliga ljudmiljö. Lämnas bullerfrågan till bygglovsskeden kommer ansökningar granskas utifrån kraven i Trafikbullerförordningen som numera tillåter högre fasadbuller, 60 dB(A), samt medger ännu högre nivåer vid anpassningar i lägenhetsutformning, tex placering av boenderum mot tyst sida. Även om detta är tillåtet ökar risken för ohälsa och störning. Ändringarna i Trafikbullerförordningen till 60 dB(A) har främst tillkommit för att möjliggöra byggnation i bullriga miljöer inne i städer. Att det i planområdet skulle behöva detaljplaneras så att nya bostäder överstiger 55 dB(A) anser miljöenheten fortfarande som omotiverat. Miljöenheten anser att detaljplanen bör använda sig av riktvärdet på 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad för att minska risken för ohälsa.

Frågan om det finns risk för att boende inom planområdet kommer utsättas för vibrationer från trafik kvarstår även om risken minskar då marken närmast väg 168 inte planeras för bostäder. Kombinationen av buller och vibrationer från trafik tenderar att förstärka den upplevda sammantagna störningen. Huskropparna förutsätts i huvudsak grundläggas genom pålning vilket kan vara positivt för vibrationsaspekten. Planen ger dock inget utlåtande kring om så är fallet eller om andra faktorer kan påverka situationen.

Bygglovenheten

Syftet med detaljplanen är att vara en välkomnande entré till Ytterby samhälle och planförslaget är att skapa en mer ordnad och gestaltad entré. Det finns endast planbestämmelser om placering, yta och höjd. I planbeskrivningen finns det inget mer

beskrivet om hur den ordnade och gestaltade entrén ska uppnås, förutom någon illustration. Detta bör framkomma tydligare för att stärka syftet med planen.

Bestämmelsen om buller är en generell text hämtad från Trafikbullerförordningen. Vid planläggning av områden behöver det säkerställas att byggnaderna som planläggs kan uppföras och att god ljudmiljö uppnås. Så som bestämmelsen är utformad nu blir kommande byggherrar tvungna att göra nya bullerutredningar för att säkerställa att bestämmelsen uppfylls. I en detaljplan ska detta vara så pass tydligt utrett att ytterligare utredningar inte ska behöva göras. Där bullerkraven inte uppfylls behöver områdena för bostäder ses över eller regleras hur de ska utformas så att kraven uppfylls. Framförallt behöver planområdet reglera var eventuella skyddsåtgärder behövs.

Bygglovenheten har i övrigt granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning i vissa delar. Bygglovenheten anser inte att det finns några direkta oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning. För vissa byggrätter är det reglerat gemensam bruttoarea (BTA) vilket Bygglovenheten anser inte riktigt vara befogat då det för planens syfte hade varit tillräckligt med byggnadsarea (BYA) och höjdangivelser. Anledningen är delvis motiverad i planbeskrivningen och bestämmelsen innebär dock inga direkta tolkningssvårigheter.

KOMMENTAR

Plankartan har kompletterats med dagvattenbestämmelse enligt dagvattenpolicyn samt bestämmelse om avrinning av skyfall.

God gestaltning som ger en välkomnande entré till Ytterby samhälle kommer att uppnås genom gestaltungsprinciper som tas fram i samband med byggnation och försäljning av markanvisade områden.

Bullernivåerna som området kan utsättas för är kompletterat i bullerutredningen utifrån scenariot att kommande centrumbebyggelse inte bebyggs. Bostäder kan enligt planförslaget placeras och utformas så att gällande riktvärden inte överskrids. Planbestämmelser införs för att säkerställa bullerförordningens riktvärden för bostadsbebyggelse inom planområdet enligt följande:

”Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.”

De tre sätt som vibrationer kan dämpas är åtgärder vid källan, mellan källan och byggnaden och grundläggning av byggnaden. Den viktigaste åtgärden av dessa är grundläggning av byggnad och då är pålning eller att på annat sätt förstyyva grundläggningen åtgärder som radikalt minskar problemen. I plankartan finns bestämmelse om att byggnader som belastar marken mer än 10 kPa ska grundläggas genom pålning.

Utöver detta finns inte längre möjlighet till bostad närmast väg 168 vilket gör avståndet till källan längre samt att delar av området kommer bebyggas vilket reducerar markvibrationer.

Sammantaget gör detta att risken för vibrationsstörningar anses vara liten för bostäderna i området.

7. VA-TEKNIK(2021-12-01)

Vid granskning kan VA-verksamheten konstatera att tidigare inlämnade synpunkter på handlingarna i ärendet inte är beaktade. Vid en skrivelse daterad 2021-03-27 lämnade VA-verksamheten följande synpunkter.

- Höjdsättning inom detaljplaneområdet krävs för att säkerställa en hållbar systemlösning och hantering av dagvatten och skyfall.
- Planen ska inte antas innan aktuellt markavvattningsföretag är hanterat.

Därtill så vill VA-verksamheten påtala följande:

Plankartan saknar den höjdsättning och de planbestämmelser för dagvatten som enligt Kungälv kommun Dagvattenpolicy och Dagvattenhandbok bör finnas för att säkerställa att dagvattnet inklusive skyfall hanteras på ett hållbart och robust sätt. Detta med hänsyn till kommande bebyggelse inom planområdet men också för att säkerställa en hållbar hantering av ett ökat flöde för nedströms mottagande system Kyrkebäcken. Det är viktigt att alla aktörer inom samhällsbyggnad hjälper till och bidrar till ett hållbart och robust samhälle när klimatkalkylerna för Västsverige visar på kraftigare och intensivare regn.

I planens norra område, är hela ytan planlagt som GC väg fast det inom området idag är diken som avvattnar vägen och att de delvis ligger inom vägområdet för Marstrandsvägen.

Planbeskrivningen

Det saknas en beskrivning om hur det är tänkt att markavvattningsföretaget ska hanteras. Se tidigare synpunkt ovan. I planbeskrivningen går det att läsa "*Nybyggd fastigheter inom planområdet ges vid behov andelstal i markavvattningsföretaget Castellgården mfl TF 1928*". VA-verksamheten kan konstatera att planen ändå tas upp för granskning trots att frågan inte är färdigutredd.

Under avsnittet Teknisk försörjning för dagvattenhantering (sid 36) bör avsnittet om principer kompletteras med att det oavsett ansvarig för avledning så är slutpunkten ett utsläpp i recipienten Kyrkebäcken.

Vidare på sidan 36 förslås det en lösning med strypt utlopp för GC diket i norr, är rådighet över diket säkerställt då det också ingår i vägområdet för Marstrandsvägen.

Illustrationskarta

Slutligen kan VA-verksamheten konstatera att illustrationskartan och den antagna bebyggelse tillika andel hårdgjorda ytor som VA-utredningen har utgått ifrån inte är samma i de olika dokumenten. Inte heller finns det några illustrerade ytor inom planen för hantering av dagvatten. Va-verksamheten vill förtydliga att om de hårdgjorda ytorna betydligt ändras ifrån de antagna och de ytorna beräknade i Va-utredningen, kommer volymerna på fördröjnings anläggningarna tillika reningsanläggningarna att behöva ändras.

KOMMENTAR

Plankartan kompletteras med bestämmelser om dagvattenfördröjning samt höjdsättning för skyfall. Planbeskrivningen kompletteras med text om hur markavvattningsföretaget ska hanteras.

Inom bestämmelserna gång och cykel inryms även diken. Idag avvattnas GC-vägen och Marstrandsvägen/väg 168 till diket. Diket föreslås även förses med avstängningsmöjlighet.

SAKÄGARE

8. sakägare 1 (2021-11-19)

Tycker att det är ett dåligt projekt. Frågar om det finns någon solstudie eller geologisk undersökning av området. Anser att de på andra sidan Marstrandsvägen blir av med södersolen samt påpekar att hela området är kvicklera vilket gör det omöjligt att bygga utan att påla, vilket skulle skada alla hus på Lagvägen. Det har även varit mycket översvämningar i området och pålning skulle kunna skada vatten-, avlopps och dagvattenledningarna, vilket hände när man pålade i området tidigare. Ifrågasätter även hur Marstrandsvägen ska klara all tillkommande trafik då det redan idag kan vara långa köer in mot Kungälv.

KOMMENTAR

Solstudie är gjord till detaljplanen, södersolen kan tänkas påverkas lite vissa timmar på delar av året. Pålningen kommer att genomföras så att den ej skadar andra byggnader i närheten. Detaljplanen är utformad för att fördröja dagvatten, avleda skyfallsvatten samt att delar av ledningsnätet kommer att läggas om.

Byggherren ansvarar för skador om sådana uppstår vid genomförandet och ska därför utföra en besiktning av berörda byggnader inför byggnation.

Trafiksystemet bedöms i nuläget ha tillräcklig kapacitet.

9. sakägare 2 (2021-11-24)

Jag har en synpunkt som dock är utanför själva planområdet men i ett influensområde som kommer påverkas kraftigt.

Det gäller Marstrandsvägen (väg 168) och den bevakande övergångsstället vid Ytterby vägskäl.

Ytterby vägskäl har ca 14 000 f/d

1. och den trafiken kommer med största sannolikhet öka då fler kommer flytta in till Kungälv-Ytterby enligt Kungälv kommunens egna prognoser

2. Med mer bostäder och med så nära anslutning till busshållplatsen Ytterby Vägskäl kommer den bevakande övergångsstället sannolikt användas mer. Detta kommer påverka Marstrandsvägen negativt och antagligen skapa ännu farliga incidenter för gång och cyklister då bilister redan idag kör mot rött.3

Min fråga till kommun är;

Hur tänker kommunen lösa situationer för gång och cykeltrafikanterna samtidigt som vägtrafiken inte får en allt för negativ påverkan med för många rödljusminutrar i synnerhet i rusningstrafik?

KOMMENTAR

Övergångsstället är inte en fråga för denna detaljplan. Det är Trafikverkets väg. Kommunen medvetna om rödljuskörningarna men det är TrVs fråga. Vi meddelar dem detta kontinuerligt.

10. sakägare 3 (2021-11-26)

Synpunkter på detaljplan Entre Ytterby

Dagvattenutredningen är beräknad på nuvarande kända flöden i Kyrkbäcken och den som kallas för södra bäcken här i planförslaget.

Flödet i den södra bäcken kommer sannolikt att öka ganska kraftigt framöver!

Den södra bäcken sträcker sig ca 3 km norrut till Bredsten och har norr om Sparråsvägen under många år drabbats av kraftiga översvämningar flera gånger om året.

Dikesföretaget Guddehjem- Bredsten m.fl. har under dessa år försökt få ansvariga på Kungälv Kommun att åtgärda detta men utan resultat. Och då det orsakar stora skador och kostnader för markägarna har man nu tvingats agera.

Dikesföretaget har av Länsstyrelsen begärt tillsyn av vattenverksamhet i denna bäck då Kungälv Kommun lagt ett antal kulvertar som har alldeles för liten dimension och som är olagliga enligt de regler som finns sedan 1920 talet för denna bäck då förrättningen genomfördes.

Dimensionen är mindre än hälften på de kulvertar som Kungälv kommun är huvudman till mot vad de skall vara enligt dessa regler och begränsar flödet i bäcken kraftigt.

Länsstyrelsen har nu startat en utredning och sannolikt kommer Kungälv Kommun att behöva byta dessa kulvertar till rätt storlek.

Detta kommer att betyda ett avsevärt större flöde i denna bäck, och frågan är om Kyrkbäcken kommer klara denna ökade mängd utan att det blir stora översvämningar inom detta nya planområde som känns som en lågpunkt.

Utöver byte av kulvertar så är nya bostäder i Nordtag på väg att bli klara och ytterligare 2 områden är på gång, samtliga dessa kommer att släppa ut sitt dagvatten i denna bäck vilket kommer att öka flödet ytterligare.

KOMMENTAR

Det pågår känslighetsanalyser för Kyrkbäcken och södra bäcken för att undersöka lämpliga förebyggande åtgärder för att minimera risken och konsekvensen för översvämning i samband med skyfall.

11. sakägare 4 (2021-11-25)

Kul att det ska byggas nytt igen, jag tycker det är fantastisk när det händer.

Vill tillägga och hoppas man tänker till en gång till innan man sätter spaden i backen angående trafikflödet.

1. Dagens cykel och gångöverfart på Mastrandsvägen med tillhörande trafikljus den bör tas med i planeringen och göras om till en gång/cykel tunnel.

Dagligen kör bilar mot rött ljus eller inte stannar. En tidsfråga innan någon allvarlig olycka kommer hända. Vill man dessutom tänka miljö, bör flödet bli bättre med hjälp av en gång/cykel tunnel, då bilar inte kommer behöva stanna.

2. Även utfarten från Hollandsgatan ut på Torsbyvägen bör funderas på ett steg till.

I dagens läge är det redan svårt nog att ta sig ut från Preem alt. Kastellegårds skolan. Varför har man inte redan idag satt upp en skylt om förbjuden vänstersväng ut på Torsbyvägen från Hollandsgatan. Det hade skapat ett bättre flöde då trafikanterna hade

varit tvungna att svänga höger, använda rondellen i stället för att komma ut på Torsbyvägen mot Tega/Kärna.

KOMMENTAR

Kommunen är medveten om problemen med cykel och gångöverfarten på Marstrandsvägen, vägen är Trafikverkets och kommer inte ändras inom detta projekt.

Utfarten från Hollandsgatan till Torsbyvägen har kompletterats med förslag förbud mot vänstersväng och ett område med stoppförbud vid infarten till Preem. Dessa åtgärder ligger utanför detaljplanen med går att genomföra med lokala trafikföreskrifter.

12. sakägare 5 (2021-11-30)

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

Vi påverkas därför i högsta grad av hur dagvattenfrågan hanteras i denna och kommande detaljplaner i centrala Ytterby.

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

" Dagvattenhanteringen

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

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

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

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

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

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

Positiva åtgärder som kommer att ge bättre kapacitet i dagvattensystemet med lugnare flöden i Kyrkbäcken och ökade natur- och miljövärden. Åtgärderna behöver inte heller

invänta planering och byggande av nya bostäder och verksamheter utan kan hanteras i en egen och snabbare process.”

I grunden tycker vi det är bra att det aktuella området vid Hollandsgatan och infarten till Ytterby utvecklas med attraktiva bostäder och verksamheter förutsatt att lösningarna för dagvattenhanteringen och den känsliga bäckmiljön leder till de positiva effekter som förslagen i detaljplanens dagvattenutredning sägs innebära.

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

Enligt Planbeskrivningen leder planförslagets större hårdgjorda ytor till ökade dagvattenflöden. Samtidigt sägs där också att de åtgärdsförslag som finns i detaljplanens dagvattenutredning och kraven i Kungälv kommunens dagvattenplan kommer att leda till att flödena och föroreningsgraden istället reduceras.

För att exploateringen inom planområdet ska kunna tillåtas måste utförandet av föreslagna dagvattenåtgärder och krav säkerställas i detaljplanen och det genomförandeavtal som ska upprättas inför antagandet.

Vi anser därför att "Upplysningen" på detaljplanekartan att "Utformningen av dagvattensystemet förutsätts följa Kungälv kommunens dagvattenplan och bilagd dagvattenutredning" är otillräcklig för att säkerställa att nödvändiga åtgärder och krav verkligen kommer att utgöra villkor i kommande bygglovprövning.

Innebörden i "Upplysningen" bör istället utformas som en tvingande detaljplanebestämmelse liknande de som gäller för geotekniken.

Under planbeskrivningens avsnitt om Dagvatten sida 36 sägs att kommande kvartersmark i området inte behöver anslutas till kommunens allmänna dagvattennät "vilket är överenskommet och regleras i avtal mellan exploatör och kommunen" där också ett ledningsservitut för detta finns.

Vid vår kontroll med kommunens diarium har vi dock förstått att något sådant avtal med servitut inte finns upprättat ännu. Inte heller i tidigare upprättat samverkansavtal mellan parterna finns något reglerat kring dagvattenhanteringen.

Det är därför extra viktigt att kommande genomförandeavtal mellan parterna tydligt reglerar att dagvattenutredningens åtgärdsförslag och dagvattenplanens krav ska följas, såväl inom kvartersmark som vid exploatörens iordningställande av allmän platsmark.

KOMMENTAR

Plankartan kommer att säkerställa en bättre översvämningssituation nedström Kyrkebäcken än vad befintlig utformning gör.

Ny planbestämmelse om dagvattenfördröjning från kvartersmark har införts. Inom användningsområde B, C1 och C2 ska dagvatten fördröjas motsvarande en volym av dimensionerande nederbörd med 10 års återkomsttid och 1,25 i klimatfaktor till ett utflöde på 15 l/s ha.

Servitut kommer att upprättas om det blir aktuellt, om dagvatten inte kopplas till det kommunala dagvattennätet. Servitut är inte upprättat i dagsläget.

13. sakägare 6 (2021-12-01)

Vi är positiva till att Entrén till Ytterby utvecklas men vill åter framföra följande synpunkter på redovisade granskningshandlingar.

1. Vi vidhåller vårt klagomål inför samråd att byggnadshöjd och nockhöjd ut mot Marstrandsvägen med beteckning C2 är för hög vilket påverkar oss negativt genom

försämrade ljusförhållanden och insyn. Vi vill därför att byggnadshöjden sänks till max 9 meter och nockhöjden sätts till max 10 meter. Vi menar att de illustrerade byggnadskropparna på illustrationsritningen och skrivning i planbeskrivningen, byggnader med ingen eller mycket flack taklutning och illustrerar 2 våningar, i annat fall är missvisande och vilseledande.

2. Vi ifrågasätter varför höjdbestämmelsen på byggrätten C1 sänkts till enbart 5 meter då detta inte kan främja planens syfte att skapa en arkitektonisk helhet och tydlig entré till Ytterby otm Marstrandsvägen. Vi menar att alla byggnadskroppar ska ha möjlighet för framtida bebyggelseutveckling att utvecklas till en arkitektonisk helhet och medges samma byggnadshöjd.

3. Vi motsätter oss att vandrarhem/hotellverksamhet tillåts ut mot Marstrandsvägen, väg 168, för den nya tillskapade byggrätten åt nordost C2. Detta medför stor påverkan med insyn på vår fastighet. Vi vill därför att ändamålet C2 regleras och detta ändamål enbart tillåts in mot söder.

4. Den övergripande trafiksituation i Ytterby behöver klarläggas innan mer trafik från nya bostäder och verksamheter tillkommer. Vi saknar fortsatt information om vilket vägalternativ som blir aktuellt för ny koppling med avfart från E6 till Marstrandsvägen. Vilken tidplan kan gälla för detta Vägverksprojekt som länge lyfts fram som en förutsättning och avlastning gällande utbyggnad i centrala Ytterby.

5. Befintliga fastigheter norr om Marstrandsvägen har idag höga bullervärden. Byggnation på södra sidan av Väg 168 kommer att påverka bullernivåer negativt på norra sidan. Våra fastigheter belägna mot Marstrandsvägen behöver ett upprustat skydd av bullerplank som håller dagens krav (nuvarande har stora springor) samt att hastigheten begränsas till 50 km/h från Rollsbokrysset och genom Ytterby.

6. Vi vill även att bebyggelsen placeras längre ifrån bäcken för att freda natur och djurliv. Vi ser fram emot ett framtida grönt stråk med park längst med bäcken enligt den fördjupade översiktsplanen. Det är önskvärt att parkstråket båda sidor om bäcken, natur allmän plats, helt ägs och sköts av kommunen som också ansvarar för stabilitet i markförhållanden, att klara dagvattenhantering och eventuella framtida skyfall med fara för översvämning.

7. Det framgår inte av handlingarna var den nya pumpstationen ska byggas som ska ersätta "Röda Stugan" öster om planområdet. Ska den uppföras på jordbruksmark och behöver den planläggas?

8. Vår fastighet måste besiktigas m h t den kvicklera som finns i området innan mark och pålningsarbeten påbörjas

KOMMENTAR

Illustrationskartan visar en möjlig utformning av byggnaderna. Detaljplanen medger även uppförande av andra typer av byggnader än illustrationerna visar.

I en tillväxtregion kan man förvänta sig viss bebyggelseutveckling. Insynen till följd av planförslaget bedöms därför som rimlig i förhållande till läget inom tätorten.

Projektet med ny avfart från E6 håller på att planeras och har inte ännu fastställt vilket vägalternativ som ska byggas. För att se aktuell tidplan för projektet, se trafikverkets projekt "väg 168, delen Ekelöv-Kareby"

Marstrandsvägen är Trafikverkets väg så om bullerplanken behöver upprustas är det dit ni ska höra av er.

Parkstråket planeras utanför denna plans område, men förutsätts ägas och skötas av kommunen när det har gjorts.

Pumpstationen kommer inte att ligga på jordbruksmark och kommer inte att kräva detaljplan för att uppföras.

Byggherren ansvarar för skador om sådana uppstår vid genomförandet och ska därför utföra en besiktning av berörda byggnader inför byggnation.

Förändring av planförslaget

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

Utredningar

- Bullerutredning har uppdaterats med beräkningar utan byggnader mellan Marstrandsvägen och Hollandsgatan.

Plankarta

- Ny planbestämmelse om avrinning gata har införts. För att säkra Hollandsgatans funktion som avledande skyfallsstråk införs en planbestämmelse om att GATA ska höjdsättas så att dagvatten avrinner mot öster.
- Ny planbestämmelse om dagvattenfördröjning från kvartersmark har införts. Inom användningsområde B, C1 och C2 ska dagvatten fördröjas motsvarande en volym av dimensionerande nederbörd med 10 års återkomsttid och 1,25 i klimatfaktor till ett utflöde på 15 l/s ha.
- Ny planbestämmelse har införts om att erosionsskydd ska anläggas inom det södra NATUR området.
- Ny planbestämmelse för reglering markbelastning 0 kPa inom GATA har införts längst i öster.
- Planbestämmelse om avhjälpande av markföroreningar har justerats. Ny formulering är att markföroreningar ska avhjälpas ned till nivå för angiven markanvändning.
- På plankartan har ett mindre u-område lagts ut på kvartersmark C2, i överensstämmelse med gällande ledningsrätt för va-ledning.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har förtydligats avseende Kyrkebackens markavvattningsföretag, parkering, marksanering, flytt av återvinningsstation med ansvarsfrågor samt förtydliganden gällande fastighetsrättsliga frågor.

Ida Brogren

Planchef

Samhälle och utveckling

Johan Hellborg

plankoordinator

Samhälle och utveckling