

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2015/1826

Detaljplan för
**BOSTÄDER OCH VERKSAMHETER
ENTRÉ YTTERBY, PUMPEN 3 M. FL.**
i Kungälvs kommun

PLAN
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-23 91 67
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det rubricerade förslaget, daterat 2018-12-12 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 25 januari 2018 till 19 februari 2018 på Kundcenter i Stadshuset

Innehåll

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER	4
STATLIGA BOLAG	11
REGIONALA ORGAN	11
KOMMUNALA NÄMNDER	14
KOMMUNALA BOLAG.....	16
FASTIGHETSÄGARE	17
ÖVRIGA.....	21
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	23
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	23
FÖRSLAG TILL BESLUT	23

Till samhälle och utveckling har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 10 yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 3 st är skrivna av män, 5 st är skrivna av kvinnor och 2 yttranden skrivna gemensamt av en person av vardera kön. När det gäller de 10 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 4 st skrivna av män och 4 st skriven av kvinnor, ett yttrande inskickat anonymt och ett yttrande gemensamt för en person av vardera kön.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 10 yttranden från statliga organ samt kommunala nämnder och verksamheter. Från privatpersoner och föreningar inkom 10 yttranden.

Länsstyrelsen framförde att farligt gods, risk för översvämning, markföroreningar samt geoteknik måste lösas på ett tillfredsställande. Även bäckmiljön och miljömålen måste studeras vidare. Trafikverket ansåg att den fördjupade översiktsplanen (FÖP:en) bör färdigställas för att kunna bedöma planens påverkan på trafiknätet och buller för bostäder närmast väg 168 studeras ytterligare. SGI anser att vissa geotekniska frågor behöver belysas och säkerställas. Polisen ser kapacitetsproblem vid cirkulationsplatsen väg 168 – Torsbyvägen samt infarten mot Hollandsgatan.

Miljö- och byggnadsnämnden efterfrågar bättre ljudmiljö för bostäder samt utredning av luftmiljö och risker. De påtalar också naturmiljöintresset kring Kyrkebäcken. Räddningstjänsten framförde synpunkter angående tillgänglighet vid brand.

Preem befarar ökad trafik, vilket kan försvåra för deras kunder att komma till bensinstationen. Kringboende framförde farhågor om ökade störningar genom buller, minskad framkomlighet för biltrafik, insyn, geoteknik, naturfrågor och luftmiljö. Naturskyddsföreningen vill att ett rikt växt- och djurliv samt hållbart byggande säkerställs.

KVARSTÅENDE SYNPKUNKTER

- Länsstyrelsen efterfrågar reglering av att högst 0,2 m vattendjup kan accepteras på rinnvägar med hänsyn till räddningstjänstens framkörning
- Miljö- och byggnadsnämndens önskemål om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad och bestämmelser kopplade till detta
- Miljö- och byggnadsnämndens samt sakägares önskemål om vibrationsutredning
- Miljö- och byggnadsnämndens önskemål om inga friskluftsintag mot väg 168
- Lägre bebyggelse med hänsyn till insyn för bostäder norr om väg 168 (tillåten höjd för C2 i nordöstra delen kvarstår, men har sänkts enligt önskemål på Pumpen 3)
- Ytterligare åtgärder mot buller (förbättra befintligt bullerplank och tyst asfalt)
- Förbättringar avseende buller, vibrationer och framkomligheten på väg 168 och Torsbyvägen

För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2015/1826

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE

Länsstyrelsen

2019-02-19

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att det är positivt att planförslaget bidrar till bostadsbyggande och utveckling av Ytterby. Länsstyrelsen bedömer samtidigt att frågor som berör farligt gods, risk för översvämningar, markföroreningar samt geoteknik behöver bearbetning inför granskningsskedet.

Även frågor som berör bäckmiljön, miljömål samt plantekniska frågor bör bearbetas inför nästa skede.

Länsstyrelsens anser att det finns goda förutsättningar att samtliga ovannämnda frågor kan lösas på ett acceptabelt sätt.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet med avseende på farligt gods, risk för översvämning, markföroreningar samt geoteknik måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

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

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

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

Farligt gods

Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 168. På sträckan förbi planområdet transporteras farligt gods till den bensinstation som ligger väster om planområdet. Enligt planbeskrivningen rör det sig om 3–8 transporter i veckan och huvudsakligen är det bensin och diesel som transporteras. Föreslagen bebyggelse ligger på ett minsta avstånd om 15 meter från väggkant. Det beskrivs att det finns ett dike vid vägen som hindrar att brandfarlig vätska rinner in på planområdet.

Det är ett kort avstånd mellan bebyggelse och den plats där brandfarlig vätska kan samlas och en pölbrand skulle kunna uppstå. En pölbrand kan ha ett konsekvensområde på ett 30-tal meter.

Det är bra att det finns ett dike mellan vägen och planområdet. Frågan är dock vilken effekt diket har på ett utsläpp av brandfarlig vätska från en farligt godstransport. I den västra delen av planområdet ser det i verkligheten ut att vara mer av en kort slänt då vägbanan ligger något högre där. Kommunen anger och förutsätter att ett utsläpp av brandfarlig vätska inte rinner in mot planområdet. Kommunen behöver därför se över dikets utformning så att förväntad effekt kan erhållas. För att kunna säkerställa att vätskan fångas upp i diket behöver det också säkerställas att fordonet håller sig på vägen. Därför behöver kommunen säkerställa detta i form av ett avåkningskydd. Det ger också ett skydd mot all trafik och den risk för mekanisk konflikt som annars råder. Med tanke på det korta avstånd som råder till planerad bebyggelse anser Länsstyrelsen att kommunen behöver överväga att också införa fasadåtgärder, åtminstone obrännbar fasad, på den del som vetter mot väg 168.

Översvämning/skyfall

Det finns i dagvattenutredningen ett utdrag ur skyfallskartering gjord över Ytterby. Den visar på lågpunkter där vatten samlas vid extrem nederbörd. Länsstyrelsen vill råda kommunen att också ta hänsyn till rinnvägar vid placering av byggnader så att inte byggnadskroppar skär av vattnets rinnväg och riskerar att skada byggnaderna.

Den tabell som finns i dagvattenutredningen under kap 5.5.1 och som beskriver säkerhetsmarginaler, anger ett maxdjup på 0,5 m för räddningstjänstens framkomlighet. Länsstyrelsen tolkar det som att siffrorna är hämtade från Göteborgs stads arbete med översvämning i deras TÖP. Siffran för räddningstjänstens framkomlighet är där reviderad efter räddningstjänstens synpunkter och är numera 0,2 m vilket behöver beaktas. Länsstyrelsens bedömning är att ett maximalt vattendjup på 0,2 m får finnas för att kunna bedöma en väg som framkomlig.

Markföroreningar

Länsstyrelsen anser att markföroreningar behöver avgränsas inför exploateringen och i enlighet med planförslaget åtgärdas så att föroreningshalter faller inom gällande riktvärden för avsedd markanvändning.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2019-02-12 som bifogas i sin helhet. SGI önskar ”ett väl underbyggt resonemang om hur grundvattnet/portrycket kan variera i området, i synnerhet som portrycksmätningen inte har relevanta värden. För detta kan kompletterande portrycksmätningar komma att erfordras”.

SGI vill även påpeka att det är viktigt att det är för det dimensionerande portrycket som åtgärderna ska dimensioneras och att uppställda säkerhetsfaktorer ska uppnås för detta fall. Beträffande avschaktning av bäckens släntrön anser SGI att lutningen mellan det avschaktade området och bakomliggande mark behöver förtydligas.

SGI anser också att den föreslagna erosionsskydd som i geotekniska utredningen bör säkerställas i plankartan. Även området som omfattar avschaktning, ca 5 m bakom nytt släntrön samt slänt till bakomliggande mark behöver förtydligas i plankartan. SGI anser också att frågan om markens lämplighet beträffande slänstabilitet bör tas med under ”villkor för lov” på plankartan.

Länsstyrelsens delar SGI:s synpunkter.

Råd enligt PBL

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Bäckmiljön

Enligt planförslaget ska avschaktning av Kyrkbäckens släntrön ske. Kommunen måste förtydliga hur stabiliseringsåtgärderna såsom bl.a. schaktning vid Kyrkbäcken ska utföras, vilken påverkan dessa orsakar Kyrkbäckens vatten samt hur negativ påverkan kan begränsas. Med anledning av de höga skyddsvärdena som finns genom till exempel lekrområde för öring bedöms det motiverat att kommunen redogör för alternativa stabilitetsåtgärder med mindre påverkan på vattendraget.

Enligt planförslaget ska alla träd längs bäckens norra sida tas bort. Det bör också beskrivas på en karta längs vilken sträcka alla träd är tänkt att avverkas. Hur kommer schaktningen/byggnationen påverka bäckens naturliga vegetation? Hur planerar kommunen att de för fiskbeståndet viktiga lövträdsridåerna ska återställas? Hur ska negativ påverkan begränsas?

Det framgår inte av planförslaget om groddjur finns vid och i Kyrkbäcken och det framgår inte av naturinventeringen om groddjur har eftersökts. Alla groddjur är fridlysta och skyddade enligt Artskyddsförordningen (2007:845) 4, 5, 6 §§. Kommunen måste undersöka om groddjur förekommer vid bäcken. Inventering av groddjur görs lämpligen under tidig vår. Om groddjur förekommer måste hänsyn tas för att inte skada på djuren uppstår under de åtgärder som planeras i och vid bäcken. För åtgärder som riskerar skada groddjur, och för vissa groddarter även deras livsmiljö, krävs dispens enligt Artskyddsförordningen. Möjligheten att få artskyddsdispens bedöms vara liten.

Miljömål

Enligt planförslaget påverkas miljömålen *Levande sjöar och vattendrag samt ett rikt växt- och djurliv*.

Den fuktiga bäckmiljön är värdefull inte bara för de särskilda arter som pekats ut i naturinventeringen utan även för insekter och andra smådjur. Kommunen bör beakta naturvårdsutlåtandet från Naturcentrum 2018-05-16 där flera skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder tas upp för att minska negativ påverkan.

Länsstyrelsens anser att så mycket som möjligt av den naturliga miljön som finns längs Kyrkbäcken idag ska sparas orörd. Träd och buskar bör få stå kvar så långt det är möjligt på båda sidor av bäcken. Om träd måste tas bort bör de ersättas med arter som redan idag finns på platsen såsom sälj, klippal, hägg och fågelbär så att Kyrkbäcken återfår sin naturliga miljö. Åtminstone 5 – 10 meter på båda sidor om bäcken bör lämnas orörd för att gynna det biologiska livet.

Klippta gräsmattor, parkmiljöer, främmande trädarter, trampstenar i bäckens vatten, sittbänkar m.m. såsom föreslås i ”Utformningsprincip Kyrkbäcken, Ytterby” ska undvikas inom bäckens skyddszon om ca 5 – 10 meter, då det påverkar bäckens naturliga miljö negativt. Mycket negativ effekt har även placering av belysning i bäckmiljön då det allvarligt stör nattlevande insekter och andra djur, bland annat fladdermöss, som är helt beroende av mörker. Beträffande belysningsfrågor rekommenderar Länsstyrelsen en nyligen utkommen rapport om utomhusbelysning och fladdermöss; Jägerbrand, A.K. (2018). *LED-belysningens effekter på djur och natur med rekommendationer: Fokus på nordiska förhållanden och känsliga arter och grupper*, Calluna AB.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2019-02-12 som bifogas i sin helhet. Följande utdrag från yttrandet beskriver Trafikverkets sammantagna bedömning.

Trafikverket anser att kommunen bör försöka färdigställa den fördjupade översiktsplanen för Ytterby innan ytterligare detaljplaner i området går ut för samråd. I FÖP:en bör ett helhetsgrepp tas för att utvärdera den kommande förtätningens påverkan på trafiksystemet. Ett trafiktillväxttal på 0.99 % per år fram till 2040 bör tillämpas. Resultaten från FÖP:en bör ligga till grund för kommande exploateringar Ytterby, då detta underlättar bedömningar i enskilda detaljplaner.

För den aktuella detaljplanen Entré Ytterby, bedömer Trafikverket att det statliga vägnätet kommer att klara av det tillkommande trafiktillskott som planen medger. Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att exploatera i ett kollektivtrafiknära läge med god tillgång till gång-och cykelstråk. Beträffande buller utgår Trafikverket ifrån att bebyggelsen anpassas och att ljuddämpande åtgärder vidtas så att riktvärdena enligt Bullerförordningen 2015:216 ej överskrids. Trafikverket anser vidare att uppdaterade mätningar av föroreningar och partikelhalter bör genomföras, för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan erbjudas. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/ riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens riskbedömning.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter.

Lantmäteriets synpunkter

Lantmäteriet har lämnat ett yttrande daterat 2019-02-04 som bifogas i sin helhet. Lantmäteriet uppmärksammar konsekvenser av vissa planbestämmelser i plankartan som kan vara oönskade eller omöjliggör genomförande av planförslaget som det är tänkt.

Lantmäteriet anser också frågan om ett servitut inom användningen CB1 bör beskrivas i planbeskrivningen. Avgränsning av planområdet kan också med fördel justeras så att det stämmer överens med gällande detaljplan. Lantmäteriet ger också råd på hur frågan om eventuellt flytt av återvinningscentralen ska hanteras med rätt avtalsform.

Länsstyrelsens delar Lantmäteriets synpunkter.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har beslutats av planhandläggare Anna Hendén Wedin efter föredragning av planhandläggare Saeid Erfan. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

I den slutliga handläggningen har synpunkter hämtats från representanter på Enheten för samhällsskydd och beredskap, Miljöskyddsavdelningen, Naturavdelningen samt Vattenavdelningen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Utredning av risker med farligt gods har tagits fram. Denna förslår att fasader ska mot väg 168 ska utföras med obrännbara material samt att utrymningsvägar och friskluftsintag ska vara vända bort från väg 168. Planbestämmelser om detta har införts. Bebyggelsens placeras på ett avstånd från väg 168 som är acceptabelt enligt riskutredningen.

Höjdsättning i området är flexibel, men ska uppfylla de krav som framgår av dagvattenutredningen, kommunens dagvattenplan samt BBR. Detta säkerställs vid ansökan om bygglov. Planbestämmelse med villkor avseende startbesked för hantering av om markföroreningar har införts.

Kompletterande mätningar av portryck och grundvattennivåer utfördes mars till juni 2019. Utifrån mätningarna har dimensionerande grundvattennivå tagits fram,

Utredning av förekomst av grodor har tagits fram. I denna konstateras att inga grodor finns dokumenterade sedan tidigare. Inga grodor hittades vid inventeringen som utfördes för utredningen. Utredarna bedömer inte att bäckmiljö är en trolig livsmiljö för grodor.

Trafikeberäkningarna har uppdaterats med utgångspunkt från de värden som Trafikverket. Samtliga tillfarter i korsningspunkterna uppfyller önskvärd eller godtagbar servicenivå enligt VGU efter byggnation av bostäder och verksamheter vid Entré Ytterby med trafikvolym motsvarande nuläget. Däremot kan cirkulationsplatsen på väg 168 och korsningen vid Hollandsgatan önskvärd servicenivå överskrida år 2045.

Luftkvalitetsutredning med modellberäkning och mätning har utförts. Denna visar att miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas. I några fall överskrids den nedre utvärderingströskeln (NUT).

Bullerutredningen har uppdaterats. I aktuellt förslag tillåts inte bostäder i kvarteret närmast väg 168. Fasad mot norr i den västra bostadsbyggnaden direkt söder Hollandsgatan får buller med 61 dBA ekvivalent nivå. Övriga värden följer bullerkraven.

Planförslaget har reviderats med utgångspunkt av Lantmäteriets synpunkter.

YTTRANDE

Statens Geotekniska Institut

2019-02-12

Yttrande över samrådshandling daterad 2018-12-12

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Följande handlingar har utgjort underlag för SGI:s synpunkter

Underlag:

[1] Planbeskrivning dat 2018-12-12

[2] Plankarta dat. 2018-12-12

[3] MUR/Geoteknik, Entré Ytterby, ÅF, uppdragsnr 731219, 2017-02-21, rev 2017-03-20

[4] PM Geoteknik, Entré Ytterby, ÅF, uppdragsnr 731219, dat 2017-02-21, rev 2018-03-20

SGI:s synpunkter

Detaljplaneområdet är relativt plant och omges i den västra, södra och östra delen av en bäck och gränsar i norr mot väg 168. Nivåskillnaden mellan bäckens botten och släntkrönet varierar mellan ca 1.5 och ca 3 m. Området utgörs från markytan räknat av fyllning som underlagras av torrskorpelera och lera. Fyllningen har en mäktighet av mellan ca 0.7 och ca 2.6 m. Leran, som i sin övre del utgörs av torrskorpelera, har en total mäktighet av mellan ca 13.8 m och ca 27.6 m. Torrskorpelerans mäktighet varierar mellan ca 0.5 och ca 2.5 m. Leran bedöms vara ”under” till normalkonsoliderad. Leran är från 5 m djup kvick. Släntstabiliteten har beräknats i en utvald sektion som bedöms ha mest ogynnsam geometri. Grundvattennivån i friktionsjorden under leran och portrycket i leran har uppmätts i en punkt. Mätresultatet från portrycksmätningen bedöms av konsulten inte vara tillförlitligt utan nollportrycksnivån bedöms vara belägen i fyllningslagrets underkant vilket motsvarar 1.5 à 3.2 m djup under markytan. Av grundvattenmätningarna i friktionsjorden framgår att trycknivån är belägen ca 0.5 m under markytans nivå.

De beräknade säkerhetsfaktorerna är låga för befintliga förhållanden och släntstabiliteten bedöms vara otillfredsställande och förstärkningsåtgärder erfordras. Beräkningarna har gjorts dels för ett portryck motsvarande en nollnivå belägen i fyllningslagrets underkant och med hydrostatisk fördelning mot djupet dels för ett portryck motsvarande en nollnivå belägen 0,5 m över fyllningslagrets underkant och med hydrostatisk fördelning mot djupet.

De gjorda antagandena om portrycksfördelning ger ett mot djupet lägre portryck jämfört med grundvattenrörets trycknivå, vilket ger en bedömning på osäkra sidan. SGI önskar ett väl underbyggt resonemang om hur grundvattnet/portrycket kan variera i området, i synnerhet som portrycksmätningen inte har gett relevanta värden. För detta kan kompletterande portrycksmätningar komma att erfordras. Vi rekommenderar att man redovisar uppmätta, antagna och dimensionerande portryck i ett diagram eller att det på annat sätt tydligare åskådliggörs.

SGI vill även påpeka att det är viktigt att det är för det dimensionerande portrycket som åtgärderna ska dimensioneras och att uppställda säkerhetsfaktorer ska uppnås för detta fall.

De föreslagna förstärkningsåtgärderna omfattar avschaktning av släntkrön med max 1.3 meter nivåskillnad och utförande av erosionsskydd. Avschaktningen ska göras inom ett 5 m brett område bakom släntkrön, vilket behöver förtydligas i plankartan. Det framgår inte i vilken lutning slänten mellan det avschaktade området och bakomliggande mark ska utföras även detta behöver förtydligas. I beräkningarna har redovisats områden med tillåtna markbelastningar men det framgår inte om dessa gäller utifrån dagens marknivåer eller de framtida marknivåerna.

SGI noterar att det på plankartan under ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark” och ”Egenskapsbestämmelser för allmän plats” har markerats områden som reglerar förstärkningsåtgärder och tillåten maxbelastning. Området som omfattar avschaktning, ca 5 m bakom nytt slänkrön samt slänt till bakomvarande mark, har inte markerats och detta behöver förtydligas. I den geotekniska utredningen [4] anges att erosionsskydd bör utföras och detta bör föras in på plankartan.

Vi vill också väcka frågan om det under ”Villkor för lov” kan införas krav på att markens lämplighet beträffande släntstabilitet ska vara säkerställd.

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår, från geoteknisk säkerhetssynvinkel, oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentar till länsstyrelsen ovan.

YTTRANDE

Trafikverket

2019-02-12

Trafikverkets synpunkter

FÖP Ytterby

Trafikverket känner till kommunens arbete med fördjupad översiktsplan (FÖP) Ytterby, i vilken Ytterbys framtida utveckling och förtätning studeras. Trafikverket utgår ifrån att den aktuella detaljplanen kommer att utgöra en del av kommande FÖP, men att detaljplanen nu nått samrådsskede innan FÖP:en hunnit färdigställas. Trafikverket vill fortsättningsvis uppmana kommunen om att färdigställa den fördjupade översiktsplanen innan ytterligare detaljplaner i området går ut för samråd. I FÖP:en bör ett helhetsgrepp tas för att utvärdera den kommande förtätningens påverkan på trafiksystemet. FÖP:en och dess trafikutredning bör sedan ligga till grund för kommande exploateringar Ytterby, då detta underlättar bedömningar i respektive enskild detaljplan.

Trafik

Trafikverket har tagit del av bifogad Trafikanalys ”PM Trafikanalys, ÅF, 2018-02-20” och noterar att kommunen använder ett trafiktillväxttal på 0.5 % per år (till år 2040), vilket vi anser är förhållandevis lågt räknat. Trafikverket gör motsvarande uppskattning på en trafiktillväxt av 0.99 % per år i området.

I analysen studeras ett scenario A och ett scenario B med olika ingångsvärden gällande omfattning på bostads- och verksamhetsareal. Enligt analysen genererar den nya bebyggelsen med bostäder och verksamheter inom planområdet cirka 830 fordonsrörelser/ vardagsdygn för scenario A och cirka 750 fordonsrörelser/ vardagsdygn för scenario B. Trafikanalysen studerar också kapaciteten för cirkulationsplats vid Väg 168 – Torsbyvägen, samt för fyrvägs korsning vid Hollandsgatan – Torsbyvägen. Enligt riktvärden för belastningstal bedöms samtliga korsningar ha önskvärd servicenivå med belastningstal under 0,6 för fyrvägs korsningen samt under 0,8 för cirkulationsplatsen efter byggnation av Entré Ytterby.

Trafikverket gör den sammantagna bedömningen att detaljplanen enskilt inte påverkar trafiksystemet nämnvärt, men anser samtidigt att man bör utreda korsningarna med en samlad bedömning av alstringen för alla kommande detaljplaner i FÖP:en. Vidare önskar Trafikverket att tillväxttalet 0.99 % per år används i kommande analyser.

GC-kopplingar

Trafikverket bedömer att gång- och cykelvägnätet kring planområdet håller god standard. Vidare noteras att befintligt planlagt område för GC-väg längs Marstrandsvägen inkluderas i planområdet och utökas söderut för att möjliggöra breddning av cykelbanan. Trafikverket ser positivt på detta då en standardhöjning av GC-vägen inbjuder till ett mer hållbart resande.

Kollektivtrafik

Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att exploatera i ett kollektivtrafknära läge. Tillgången till kollektivtrafik bedöms som god med hållplatsläge för lokal- och regionbussar inom 100 meter från det planerade bostadskvarteret, och tåg- och busstation cirka 700 meter från planområdet.

Buller

Trafikverket har tagit del av bifogad bullerutredning ”Entré Ytterby - Trafikbullerutredning - Ljudhandling avseende trafikbuller för Entré Ytterby, ÅF-Infrastructure AB, 2017-06-15”. I utredningen noterar Trafikverket att riktvärdena för trafikbuller enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216, riskerar att överskridas för bostadshusen närmast väg 168. Vidare visar utredningen att maximalnivåerna utomhus överskrids inom delar av planområdet. Trafikverket anser att det bör säkerställas att bebyggelsen utformas för att klara de gällande riktvärdena, samt att ljuddämpande åtgärder tillämpas där det är nödvändigt för att klara kraven.

Luftkvalité

Trafikverket misstänker att miljö kvalitetsnormerna för luftmiljö kan komma att överskridas, i synnerhet för bebyggelsen närmast väg 168. I planbeskrivningen uttrycks att föroreningar i utomhusluften behöver studeras närmare, med bakgrund av äldre beräkningar som visat på förhållandevis dålig luftkvalitet. PM10-halterna som redovisas är från år 2010, och Trafikverket hade gärna sett att uppdaterade mätningar med prognosår 2040 tillämpas inför granskningsskedet.

Risker

Väg 168 är inte utpekad som transportled för farligt gods. Dock förekommer transporter av farligt gods på vägen, dels ut mot Marstrand men också till intilliggande bensinstation nära planområdet. Trafikverket noterar att kommunen låtit bedöma risknivån i planområdet, och att denna anses vara acceptabel med hänsyn till transporter med farligt gods på väg 168 och avståndet till bensinstation.

Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Sammantagen bedömning

Trafikverket anser att kommunen bör försöka färdigställa den fördjupade översiktsplanen för Ytterby innan ytterligare detaljplaner i området går ut för samråd. I FÖP:en bör ett helhetsgrepp tas för att utvärdera den kommande förtätningens påverkan på trafiksystemet. Ett trafiktillväxttal på 0.99 % per år fram till 2040 bör tillämpas. Resultaten från FÖP:en bör ligga till grund för kommande exploateringar Ytterby, då detta underlättar bedömningar i enskilda detaljplaner.

För den aktuella detaljplanen Entré Ytterby, bedömer Trafikverket att det statliga vägnätet kommer att klara av det tillkommande trafiktillskott som planen medger. Trafikverket ser positivt på att kommunen väljer att exploatera i ett kollektivtrafknära läge med god tillgång till gång- och cykelstråk. Beträffande buller utgår Trafikverket ifrån att bebyggelsen anpassas och att ljuddämpande åtgärder vidtas så att riktvärdena enligt Bullerförordningen 2015:216 ej överskrids. Trafikverket anser vidare att uppdaterade mätningar av föroreningar och partikelhalter bör genomföras, för att säkerställa att en tillräckligt god luftmiljö kan erbjudas. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens riskbedömning.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se kommentar till länsstyrelsen ovan.

STATLIGA BOLAG

YTTRANDE

Skanova AB

2019-01-25

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela följande:

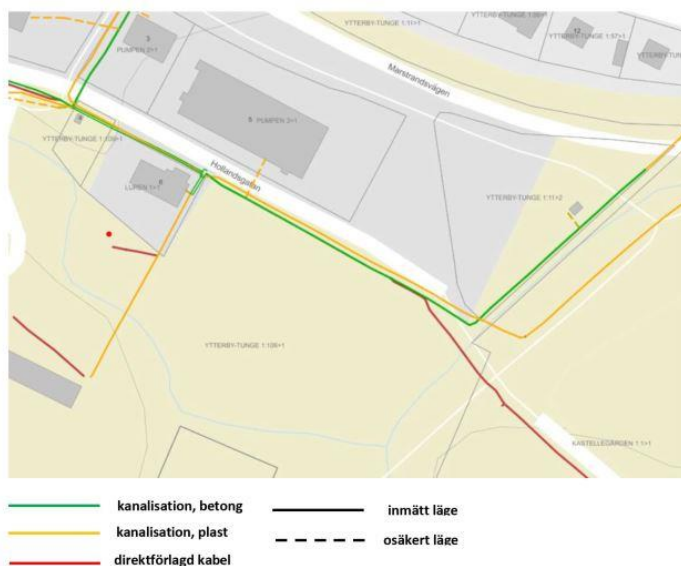
Detaljplanen gränsar till Telias nod och Skanova har stråk av kanalisation och kablar i området. Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Skanova önskar u-område för sina stråk av kanalisation.

Kanalisationsstråket innehåller både koppar- och fiberkablar. Att flytta kablar och kanalisation tar tid och kostar pengar.

Skanova förutsätter att full kostnadstäckning erhålles för omläggningen.

Skanova samverkar om möjligt med andra ledningsägare både avseende utförande och läge.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkterna noteras.

REGIONALA ORGAN

YTTRANDE

Bohusläns Museum

2019-02-12

De tänkta åtgärderna är beskrivna i planbeskrivning daterad 2018-12-12 med plankarta Dnr KS2015/1826, som inkom till museet 2019-01-24. Efter granskning kan museet meddela följande.

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger inte inom någon kulturmiljö eller inom något riksintresse för kulturmiljövården.

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Bohusläns museum har inget att invända mot förslaget sett ur ett bebyggelseperspektiv.

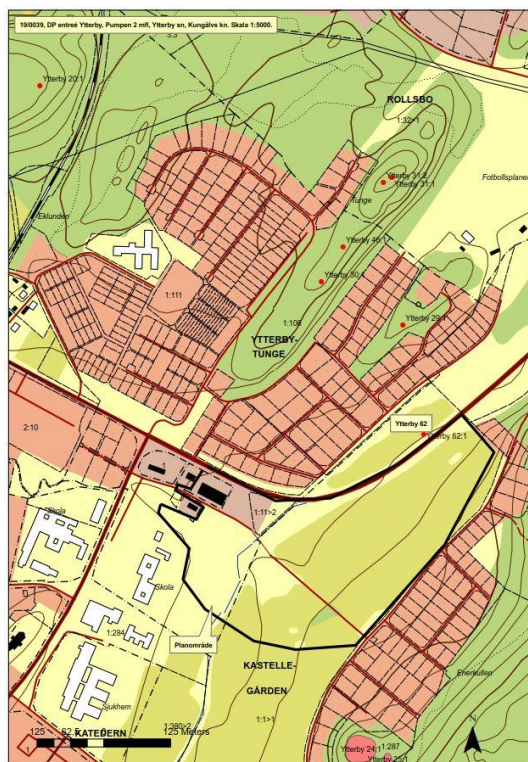
Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Inga kända fornlämningar ligger inom planområdet. Ytterby 62 ett vägmärke ligger på motsatt sida av Marstrandsvägen väg det vill säga utanför planområdet, vilket innebär att Ytterby 62 inte berörs av planerad exploatering. Norra av delen av planområdet är idag bebyggt samt södra delen utgörs av gångvägar och grönområde.

Bohusläns museum har inget att erinra mot aktuell detaljplan sett ur fornlämningsperspektiv då inga kända fornlämningar finns inom området och få lämningar finns i dess närhet. Dessutom är området till stor del idag är exploaterat.

Sammanfattning

Bohusläns museum har inget att erinra mot föreslagen detaljplan sett ur ett fornlämnings- samt bebyggelseperspektiv.



FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

YTTRANDE
Västtrafik AB
2019-02-19

Västtrafik ser positivt på en utbyggnad av såväl bostäder som verksamheter i Ytterby som är en stationsort som är väl försörjd med både lokal och regional kollektivtrafik. Det är även positivt att kommunen väljer att använda målstyrda parkeringstal i planen eftersom det ytterligare medverkar till att andelen som väljer att resa med kollektivtrafik i området blir högre. Västtrafik vill även peka på vikten av att kollektivtrafiken upplevs som det bästa alternativet, för de som inte kan gå eller cykla. Därför bör t.ex. gånglänkar till och från både närmsta hållplats på Marstrandsvägen men även mot stationen vara trafiksäkra, tydliga och attraktiva. I övrigt har Västtrafik inga synpunkter på förslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Gena gångvägsvägar från bostäder och verksamheter inom planområdet till busshållplatsen vid Marstrandsvägen regleras i avtal kopplat till detaljplanen.

YTTRANDE
Lantmäteriet
2019-02-04

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelser

Bestämmelsen e1 och e2 reglerar utnyttjandegrad för hela användningsområdet. Det innebär att för det fall området fortsatt utgörs av flera fastigheter eller delas in i ytterligare fastigheter så kommer fastighetsägares möjlighet till byggnation påverkas av hur mycket som byggs på grannfastigheterna. Det kommer alltså bli en situation av först till kvarn. Om området skall kunna delas in i flera fastigheter är en lösning att ange utnyttjandegrad i förhållande till fastighetsstorlek istället.

Hur skall bestämmelsen v₁ tolkas om användningsområdet delas in i flera fastigheter? Är det den fastighetsägare som först får bygglov som skall få ha en byggnadshöjd på 18 meter och övrig nöja sig med 15 meter?

Bestämmelsen om markreservat för allmän gångförbindelse redovisas i plankartan för hela användningsområdet B₁ (alternativt hela planområdet då det helt saknas administrativa gränser). Eftersom bestämmelsen innebär att kommunen måste skaffa sig rådighet över det område där bestämmelsen gäller bör den vara noggrant avgränsad till det utrymme där den skall gälla. Med nuvarande utformning så skall hela användningsområdet vara tillgängligt för allmän gångförbindelse vilket då bör innebära att det inte kan bebyggas.

Planbeskrivning

Inom användningen CB₁ finns ett servitut upplåtet för parkering. Om servitutet behöver upphävas för att marken skall kunna användas för planlagt ändamål uppkommer en ersättningsfråga. Servitutet och konsekvenser vid ett eventuellt upphävande borde beskrivas i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen, under fastighetsrättsliga frågor, uppges att ledningsrätt för kommunala ledningar inom kvartersmark skall upplåtas med ledningsrätt. Lantmäteriet vill upplysa om att utan markreservat för ledningar så anses ledningsrätt inom kvartersmark strida mot detaljplanen och kan därför inte upplåtas. Lantmäteriet kan inte se att det finns några markreservat för ledningar varför ledningsrätt inte torde kunna upplåtas i kvartersmark med nuvarande utformning av planförslaget.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta

Lantmäteriet uppfattar det som att planförslagets östra begränsning inte sammanfaller med gränsen för den nu gällande detaljplanen 14-YTT-784 utan att det lämnas en smal remsa där nu gällande detaljplan skall fortsätta gälla. Att det på det sättet ligger kvar smala remsor av en äldre detaljplan kan komma ställa till problem vid lämplighetsprövning av framtida fastighetsbildning. Detta då prövningen för utrymmet kommer utgå ifrån användningen i den äldre detaljplanen.

Planbeskrivning

Lantmäteriet ska under samrådsskedet särskilt ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL, se 5 kap. 15 § PBL. Det är oklart om det genomförande avtal som skall träffas är ett exploateringsavtal eller markanvisningsavtal. Enligt planbeskrivningen utreds frågan om flytt av ÅVC av exploatören. Lantmäteriet vill påpeka att för det fall flytten av ÅVC skall bekostas av exploatören så går det troligt utöver vad som kan krävas av exploatören i ett exploateringsavtal. Även att exploatören skall ta på sig kostnader för att utreda ett nytt läge för ÅVC skulle kunna anses gå utöver vad som kan krävas av exploatören enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL. För de fall frågorna regleras i markanvisningsavtal har Lantmäteriet inga synpunkter enligt ovanstående.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbestämmelserna har sett över med utgångspunkt från Lantmäteriets synpunkter. Vissa är inte längre aktuella efter de justeringar som av andra skäl gjorts efter samråd.

YTTRANDE

Polisen 2018-04-10

2019-01-30

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inget att erinra gentemot den tänkta detaljplanen.

Vi är dock lite betänksamma på den undersökning som gjorts när det gäller trafikflödet i cirkulationsplatsen lv 168 samt korsningen Torsbyvägen och Hollandsgatan.

De beräkningar som nu gjorts är på befintlig trafik samt den tilltänkta ökningen när det gäller ovan nämnda byggnation enligt detaljplan.

Vad jag kan se har man inte tagit hänsyn till och räknat med är den ökning av trafik som byggnationerna på Övre Tega, den i Tjuvkil samt den kommande byggnationen vid Rollsbomotet-Enekullevägen kommer att medföra.

Detta anser vi borde undersökas innan man uttrycker att nuvarande vägstruktur är tillräcklig.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Se ovan kommentar till Trafikverket.

KOMMUNALA NÄMNDER

YTTRANDE

Miljö- och byggnadsnämnden

2019-03-21

I samband med detaljplanering finns det möjlighet att anpassa och reglera bebyggelsen till den omgivande bullersituationen. Miljöenheten anser att det är viktigt att inte enbart klara de lägsta godtagbara ljudnivåerna utan sträva efter bästa möjliga ljudmiljö för de nya bostäderna. Planerade bostäder bör placeras så att

bullerriktvärden på 55 dBA klaras. Miljö- och byggnadsnämnden har i tidigare planer lyft frågan om behovet av ett mer strategiskt arbete med buller inom kommunen och vidhåller behovet av detta. Det kan också finnas risk att planområdet påverkas av vibrationer från trafiken vilket planarbetet behöver undersöka närmare. Buller och vibrationer i kombination kan förstärka upplevelsen av störning.

Då planområdet ligger nära Marstrandsvägen anser miljöenheten det viktigt att luftföroreningar studeras närmare i kommande planskede och att en luftkvalitetsutredning utförs. I förebyggande syfte behöver planbestämmelse införas som hindrar att friskluftsintag i hus norr om Hollandsgatan förläggs mot Marstrandsvägen.

Kyrkebäcken hyser höga naturvärden i form av bland annat laxöring. Öringen gynnas av att bäckområdet är bevuxet med träd och buskar som skänker skugga och bidrar med föda. Träd och buskar längs Kyrkebäckens södra och östra sida samt träd med fridlyst Getlav behöver bevaras liksom hänsyn tas till övriga påträffade naturvårdsarter (sambegrepp för arter som behöver uppmärksammas inom naturvården) vid markarbeten vid planens genomförande. Om byggnationen riskerar att påverka bäckområdet genom t.ex. förstärkning av marken behöver Länsstyrelsen kontaktas då det eventuellt kan röra sig om vattenverksamhet.

Bygglovenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten.

Bestämmelsen om buller är en generell text hämtat 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 kan kommande byggherrar bli 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.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan för Entré Ytterby; Pumpen 3 samt del av Ytterby-Tunge 1:11, 1:106 och 1:109 och yttrar följande:

- Bostädernas placering bör planeras så att man klarar en god ljudmiljö motsvarande tidigare riktvärde på 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad i trafikbullerförordningen.
- Planbestämmelserna behöver framöver beskriva var eventuella skyddsåtgärder behövs för buller.
- Miljö- och byggnadsnämnden har i tidigare planer lyft frågan om behovet av ett mer strategiskt arbete med buller inom kommunen och vidhåller behovet av detta.
- Planarbetet behöver klargöra om trafiken på Marstrandsvägen kan påverka bostäderna genom vibrationer.
- Med hänsyn till planområdets omedelbara närhet till Marstrandsvägen behöver en luftkvalitetsutredning utföras.
- Planbestämmelse bör införas som hindrar att friskluftsintag i husen norr om Hollandsgatan förläggs mot Marstrandsvägen.
- Frågan om olycksrisker kopplat till transporter till bensinstationen behöver utredas ytterligare med avseende på utsläpp till luft samt utsläpp av ämnen till Kyrkebäcken.
- Om byggarbeten kommer beröra Kyrkebäcken behöver Länsstyrelsen kontaktas då det eventuellt kan röra sig om vattenverksamhet.
- Träd och buskar längs Kyrkebäckens södra och östra sida samt träd med fridlyst Getlav ska bevaras.
- Påträffade naturvårdsarter bör om möjligt skyddas.
- Planbestämmelserna måste i övrigt ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovenheten.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Bullerutredningen har uppdaterats med utgångspunkt från den trafikutredning som tagits fram inför granskningen. Buller regleras med planbestämmelse som följer värdena som anger i förordningen 2015:216. Bostäder är i aktuellt förslag inte tillåtet mellan Hollandsgatan och väg 168.

Strategiskt arbete med buller är välkommet, men kan inte läggas som en del av ett enstaka planarbete. Det behöver ske med ett kommunövergripande perspektiv.

Utredning av luftföroreningar och partiklar liksom utredning av risker med farligt gods har tagits fram. Resultatet av dessa, erforderliga åtgärder och hur de regleras i planen framgår av kommentar till länsstyrelsen ovan.

Anmälan om vattenverksambet enligt 11 kap 9 § MB avseende stabilitetshöjandeåtgärder inom vattenområdet har gjorts till Länsstyrelsen. Åtgärder godkändes genom beslut daterat 2021-06-16. I beslutet anges försiktighetsåtgärder som ska vidtas då ingreppen utförs.

Som framgår av planbeskrivningen påverkas sälgen med getlav inte av utbyggnaden. Planbeskrivningen förtydligas avseende de tre övriga naturvårdsarterna. Vegetation inom mot bäcken som där behov uppstår behöver återplanteras vid planens genomförande anpassas till öringens behov.

KOMMUNALA BOLAG

YTTRANDE

Bohus Räddningstjänstförbund

2019-02-19

Bohus Räddningstjänstförbund har följande synpunkter:

1. Planbeskrivningen beskriver på sidan 28 att räddningstjänsten vid behov bedöms kunna angöra byggnaden genom att köra in på kvartersmark och bostadsgårdar. Det finns alternativ till utrymning som inte kräver räddningstjänstens medverkan, exempelvis Tr2-trapphus. För att räddningstjänstens tunga fordon, exempelvis ett släck- eller höjdfordon, ska kunna ta sig fram krävs räddningsvägar. Räddningsvägar ska vara utformade enligt följande:

- körbanebredd minst 3,0 meter och vertikalradien minst 50 meter,
- minst 4 meter fri höjd,
- tåla axeltrycket 100 kN,
- hårdgjort ytlager,
- högsta längslutning om 8 % och högsta tvärfall om 2 %, samt
- vinterväghållas.

Om räddningstjänstens höjdfordon ska användas för utrymning från flerbostadshuset behöver följande beaktas vid utformning av uppställningsplats:

- I Minsta bredd: 6,5 meter.
- I Minsta längd: 10 meter.
- I Enskilt stödbenstryck: 80 kN.
- Maximal längslutning och tvärfall enligt ovan.

Uppställningsplats bör inte ligga närmare än 3 meter från fasad och ska inte ligga mer än 9 meter från fasad räknat från ytterkant på stödbenen.

Ovanstående krav bör tas hänsyn till den fortsatta planläggningen av ärendet.

2. Enligt framtagen VA- och dagvattenutredning bedöms det nya bostadsområdet kunna försörjas med brandvatten från en befintlig brandpost i Hollandsgatan (sidan 16). Notera att avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil inte får överskrida 75 meter enligt Svenskt Vattens publikation VAV P83. Ytterligare en brandpost bör anläggas i området.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Räddningstjänstens yttrande har översänts till exploitören för kännedom och åtgärd. Frågorna följs upp vid projektering och bygglovsansökan.

FASTIGHETSÄGARE

YTTRANDE

Preem AB (Pumpen 1)

2019-02-19

Med anledning av den föreslagna detaljplan för bostäder och verksamheter ENTRE YTTERBY, Pumpen 3 samt del av Ytterby-Tunge 1:11, 1:106 och 1:109 I Kungälv's Kommun.

Vill Preem AB som ägare till Fastigheten Pumpen 1 strax utanför planområdet göra kommunen uppmärksam på de skyddsavstånd som gäller för den verksamhet som Preem bedriver i området. Erforderliga skyddsavstånd måste respekteras. Vidare måste trafiken planeras så att köbildningar i anslutning till verksamhetens in- och utfarter förhindras. I övrigt har Preem inga synpunkter på den föreslagna ändringen, men förutsätter att vår verksamhet på platsen kan fortgå som idag samt att man beaktar gällande skyddsavstånden och tar hänsyn till Preems verksamheten vid planering av trafikföringen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Avståndet mellan Preem och bostäder inom planområdet bedöms som tillräckligt i förhållande till MSB:s handbok. Trafikutredningen har uppdaterats. Vagnätet bedöms med föreslagen utformning ha tillräcklig kapacitet. Flytt av bensinstationen är därmed ingen förutsättning för planens genomförande

YTTRANDE

Fastighetsägare Tunge 1:290

2019-02-22

Hej! Rapport om Trafikbuller visar på mkt höga värden (över tillåtna gränser), vilket har tidigare uppmäts av miljökontoret hos Kungälv's kommun och hur tänker Kungälv's kommun åtgärda (bullerplank, tyst asfalt mm) detta då vägen ligger under trafikverkets ansvar och inte Kungälv's kommun? Trafikanalys/förslag anger att nuv. väg (Hollandsgatan) räcker till, och det kanske är ok men idag är det näst intill omöjligt att köra vänster utifrån Hollandsgatan, utom väldigt lugna tider och om trafiken ökar ifrån Hollandsgatan och mer inflyttning sker i Ytterby så att trafik ökar på vägen mot Kärna, då ökar även risken för olyckor. Köerna till och från skolan är mkt besvärande. Räcker då verkligen nuv. väg och anslutande vägar?

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Trafikverket är väghållare för väg 168, men miljötillsyn är ett kommunalt ansvar. Trafikbullret för bostäder norr om väg 168 är inte en konsekvens av genomförande av aktuell detaljplan. Jämfört med utredningen som låg till grund för samrådet är tidshorisonten flyttad från 2040 till 2045. Ekvivalent (medelvärde) för buller för bostäder norr om väg 168 beräknas bli mellan 55 och 60 dBA att jämföra med tillåtna 60 dBA 2 m över marken. Maximal ljudnivå beräknas bli mellan 65 och

70 dBA att jämföra med tillåtna 70 dBA 2 m över marken. Påverkan av trafikökning från aktuellt planområde torde inte vara hörbar.

Trafikutredningen har kompletterats inför granskning av planförslaget. Utredarna bedömer att framkomlighet och trafiksäkerhet bibehålls efter byggnation av Entré Ytterby.

YTTRANDE

Fastighetsägare Tunge 1:55

2019-02-04

Jag har inget emot detaljplanen som sådan men med tanke på allt arbete som läggs ner för att undersöka buller från vägen och ev. sättningar med tanke på leran så undrar jag hur ni kommer att skydda oss på andra sidan vägen? Vårt bullerplank har varit undermåligt i många år med tanke på ökad biltrafik i samband med nya bostadsområden i Ytterby och utåt både på Torsbyvägen och Marstrandsvägen. Ska vi sedan ha en byggarbetsplats i vår närmiljö under lång tid så kommer det att påverka vår inomhus och utomhusmiljö ännu mer. Kommer vår fastighet att besiktigas innan bygget startar så att ev. sättningar/sprickor mm ersätts? Tacksam för svar.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Angående trafik och buller kopplat till det, se ovan kommentar till fastighetsägare för Tunge 1:290.

Regler för buller under byggtid finns och följs upp i samband med bygganmälan, som ska göras före byggstart. Byggherren ansvarar för skador om sådana uppstår vid genomförandet och ska därför utföra en besiktning.

YTTRANDE

Fastighetsägare Kastellgården 1:349

2019-01-29

Vill bara uttrycka min tillfredsställelse över planerna för området. Bor på Enekullen och passerar den ödsliga parkeringen och återvinningscentralen på väg till och från bussen/tåget. Dessa miljöer är väldigt otrygga, i synnerhet kvällstid naturligtvis. Det är därför bra att det nu istället blir ett bebyggt område där människor kommer att röra sig på ett helt annat sätt. Jag hoppas verkligen att inget sätter käppar i hjulet för planerna.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

YTTRANDE

Fastighetsägare Ytterby-Tunge 1:53

2019-02-18

Undertecknad, fastighetsägare till Ytterby-Tunge 1:53, vill framföra synpunkt på tänkt utformning av Pumpen 3, där det - enligt förslag - ska tillåtas byggnad med fördubblad höjd till 10 meter från dagens 5 meter.

Förslaget skulle innebära direkt insyn i vårt hus som med öppen planlösning i entréplan skulle bli väldigt exponerat. Därtill skulle det innebära ökad insyn i vårt sovrum på övre plan samt anslutande rum som idag på grund av brant betraktningvinkel inte är exponerade.

Vi önskar att utformningen på berörd fastighet, Pumpen 3, omprövas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Avståndet mellan byggrätten inom aktuell detaljplan och byggnaden på Ytterby-Tunge 1:53 blir minst cirka 50 meter. I en tillväxtregion kan man förvänta sig viss bebyggelseutveckling. Byggnader med tre våningar och högre finns sedan tidigare i Ytterby. Insynen till följde av planförslaget bedöms därför som rimlig i förhållande till läget inom tätorten. Tillåten byggnadshöjd har sänkts till 5 meter för Pumpen 3.

YTTRANDE

Fastighetsägare Ytterby-Tunge 1:286

2019-02-05

Jag är generellt positiv till bebyggelse och uppsnygning i området enligt föreslagen plan. Mina invändningar på förslaget gäller trafiksituationen på Hollandsgata och angränsade Marstrandsvägen. 1. Förslaget ökar riskerna för våra skolbarn när de använder den utpekade skolvägen från Tunge till Kastellegårdsskolan över Marstrandsvägen och Hollandsgatan. Riskerna ökar p.g.a. den allmänna ökningen av trafik. Särskilt allvarligt är detta i den trafikljuskontrollerade övergången över Marstrandsvägen. Mätningar där har visat att biltrafiken inte håller hastighetsgränser och att korsningen har en mycket hög andel rödljuskörningar. Ökad trafik förvärrar situationen. Ett förslag för att lösa problemet vid övergången Marstrandsvägen är att låta planen inkludera en något ändrad sträckning av Marstrandsvägen för att med kurvor, avsmalning och refuger tvinga fram sänkt hastighet och ökad uppmärksamhet (alternativt byggs gång/cykeltunnel). Vill också nämna att jag upplever 2-till-1 och 1-till-2 fil-dragningen för biltrafik på Marstrandsvägen, strax öster om övergången, som osäker. Hastigheten är ofta för hög, det saknas refuger och filmarkeringarna syns inte vid snö/vinterväglag (vilket kan leda till frontalkrock). Det är viktigt att skolvägsövergången över Hollandsgatan behåller en tydligt markerad karaktär och gärna är upphöjd. 2. Förslaget ökar problemet med framkomlighet i rondellen på Marstrandsvägen vid högtrafik. Utbyggnad av bostäder etc i Ytterby, Marstrand, Kärna med mera har ökat trafiken genom rondellen. Utformningen med busshållplats och dubbla filer gör det mycket svårt att köra ut från Tunge vid högtrafik. Detta eftersom: a) trafiken från vänster håller hög hastighet genom rondellen, då utformningen på Marstrandsvägen leder trafik i hög hastighet rakt in i/genom rondellen; b) man vid utfart för passage rakt fram eller för vänstersväng (från Tunge) omedelbart måste korsa två körfält (högersväng är enkelt, men uppskattningsvis 90% av all trafik från Tunge skall vänster eller rakt fram). Detta leder till köbildning vid utfart från Tunge i högtrafik. Ökad bebyggelse enligt planen förvärrar situationen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Konsekvenserna av trafiken såsom säkerhet och framkomlighet på Marstrandsvägen är till största delen kopplad till övergripande trafik och förväntad ökning av denna. Studier för minskad trafik på Marstrandsvägen pågår. Synpunkterna har vidarebefordrats till kommunens strategiska trafikplanering.

YTTRANDE

Två fastighetsägare Ytterby-Tunge 1:57

2019-02-18

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

1. Vi motsätter oss att bostäder tillåts ut mot Marstrandsvägen, väg 168, för den nya tillskapade byggrätten åt nordost. Detta medför stor påverkan med insyn på vår fastighet. Vi vill därför att ändamålet bostad tas bort och enbart tillåts in mot söder.

2. Vi motsätter oss även att byggnadshöjd och nockhöjd ut mot Marstrandsvägen är för hög vilket påverkar oss negativt genom försämrade ljusförhållanden och insyn. Därför vill vi att byggnadshöjden sänks till 9 meter och nockhöjden sätts till 10 meter. Vi menar att de illustrerade byggnadskropparna och redovisning av 2-3 våningar på illustrationsritningen i annat fall är missvisande och vilseledande. Illustrerade byggnadskroppar har ingen eller mycket flack taklutning och illustrerar 2 våningar.

3. Vi vill även att bebyggelsen placeras längre ifrån bäcken för att freda natur och djurliv och framförallt säkerställa stabilitet i markförhållanden och klara dagvattenhantering och eventuellt framtida skyfall med fara för översvämning. Det är även önskvärt med allmän gångväg på båda sidor om bäckfåran.

Geotekniska frågor

Kompletterade geoteknisk undersökning förutsetts ske i samband med fortsatt projektering, Angränsade fastigheter måste besiktigas m h t den kvicklera som finns i området innan mark och pålningsarbeten påbörjas.

Hänvisning till rådande instabilitet längs bäcken och föreslagna avschaktningar så kommer övre släntkrönet ligga 14m från bäcken om man försiktigt räknar med nivåskillnad bäckbotten och mark på 3m (schaktlutning 1:3 ger 9m samt plan yta 5m mellan slänter, figur 3). Hur löser man i så fall att placera byggnadskropparna så nära bäcken som 7-10 m enl illustration (figur 1). Större delen av parkering söder om fastigheten Luren enl illustrationen hamnar i avschaktning/slänksområdet (figur 2). Illustrationen kan även här vara missvisande och vilseledande eller hur tänker man lösa detta?

Föreligger det risk för instabilitet på den motsatta sidan av bäcken utanför planområdet när man utför kraftiga avschaktning inom planområdet?

Naturfrågor.

Hur säkerställer man miljön för fiskbeståndet i Kyrkbäcken? Beskuggning, rötter o stammar är en viktig komponent för uppväxtmiljön. Motsatt sida av bäcken samt bäckbotten lämnas orörd inklusive vegetation utom planområdet.

Hur undviker man slamning och läckage av finkornigt material under byggtiden?

Bullerfrågor

Befintligt fastigheter norr om Marstrandsvägen har idag höga bullervärden. Byggnation på södra sidan av Väg 168 kommer att påverka bullernivåer negativt på norra sidan. Hur anpassas val av material och fasadutformning för att inte reflektera buller till norra sidan?

Luftmiljöfrågor

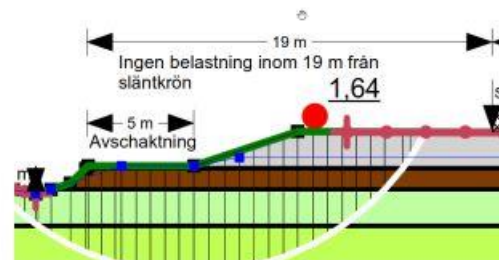
Hur säkerställas att den nya bebyggelsen inte förvärrar den redan nu dåliga luftmiljön vid Marstrandsvägen? Då planförslaget bildar en skärm på sydsidan av Marstrandsvägen kommer luftväxlingen på norrsidan att påverkas negativt, detta på grund av vinden ofta kommer från syd och sydväst. Idag märker man tydligt redan av den dåliga luften som orsakas av stor trafikbelastning och köbildning i båda riktningarna. Även märkbar luftförsämring från Preem märks.



Figur 1



Figur 2



Figur 3

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Avståndet mellan byggrätten inom aktuell detaljplan och byggnaden på Ytterby-Tunge 1:73 blir drygt 50 meter. I en tillväxtregion kan man förvänta sig viss bebyggelseutveckling. Byggnader med tre våningar och högre finns inom Ytterby. Insynen till följd av planförslaget bedöms därför som rimlig. Påverkan på skuggning blir begränsad. Bostäder närmast Marstrandsvägen är inte längre aktuellt. I planeringen av området kring bäcken kopplat till aktuell detaljplan samt fördjupad översiktsplan för Ytterby studeras stråk längs bäckens östra respektive södra sida. Dessa stråk är bättre kopplade till andra stråk och blir därför mer tillgängliga för allmänheten. Dubbla stråk bedöms därför inte vara nödvändigt. Ur natursynpunkt är vegetation söder om bäcken av större vikt då den skuggar bäckfäran. Lämplig vegetation kommer att återplanteras norr om bäcken. Hänsyn kommer att tas till bäckmiljön och öringsbeståndet. Genomförandet av åtgärderna anpassas till naturförhållandena.

Geoteknisk utredning har kompletterats med portrycksmätning och bedömning med utgångspunkt från detta. Förslaget till åtgärder har därefter setts över. Erforderliga besiktningar av angränsande fastigheter åligger byggherren.

Bullerreflexion från fasader och mark ingår i bullerberäkningarna.

Luftkvalitetsutredning med modellberäkning och mätning har utförts. Denna visar att miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas. I några fall överskrids den nedre utvärderingsströskeln (NUT).

ÖVRIGA

YTTRANDE

Naturskyddsföreningen

2019-02-19

Vi anser att det är bra att utbyggnad görs i en befintlig tätort där det finns tillgång till kollektivtrafik samt gångbana och cykelbana till Kungälv.

Naturskyddsföreningen har beretts tillfälle inkomma med synpunkter på ovanstående detaljplan och yttrar sig enligt följande förslag:

- Ett rikt växt och djurliv.

Stor omsorg måste ges för att behålla och förstärka naturvärdena. Det gäller även att informera entreprenörerna under utbyggnadstiden. Lämpliga träd och buskar (även bärande) behöver planteras på bäckens norra sida där marknivån sänks mot stranden. Detta för att gynna den biologiska mångfalden och minska risken för grumling av bäcken.

- Hållbart byggande

- Boverket har nyligen haft nya energiregler ute på remiss som skärper energikraven kraftigt år 2020. Detta som svar på EU:s krav på att alla nya hus som byggs 2020 och senare klarar kravet på nollenergi. Dessa krav måste föras in som krav här.

Tabell 1: Föreslagna energikrav 2020

	Föreslagen nivå 2020 Primärenergital EP_{pet} [kWh/m ² A _{temp} och år]
Småhus	80
Flerbostadshus	78
Lokaler	65

Kostnadsoptimalt EP_{PET} med primärenergifaktorerna $PE_{el} = 1,85$ för el och $PE_{fjv} = 0,95$ för fjärrvärme.

- Trä skall användas som byggnadsmaterial för att minska klimatpåverkan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Avsikten är att återplantera på norra sidan bäcken på med växtlighet som bl.a. gynnar öringsbeståndet. Detta utförs i samverkan mellan byggherren och kommunen. Genomförandet ska beakta naturvärden, vilket bl.a. som föreningen nämnder kan ställa krav på att grumling inte sker. Kommunen har inte rätt att ställa högre krav på energistandard i detaljplanen. Om kraven skärps, ska kommunen naturligtvis granska så att de nya kraven efterföljs. Byggherren har fått föreningens yttrande för kännedom.

YTTRANDE

Anonym

2019-02-12

Tummen upp från mig! Bort med soptippen och in med något coolt som man slipper skämmas över.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

YTTRANDE

Boende vid Solvagnsgatan 14

2019-01-26

Fruktansvärt fula byggnader. En sådan entré vill vi inte ha till Ytterby!

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

De illustrationer som finns i planen är tidiga skisser. Byggherren kommer att vidareutveckla utformningen när de har tydligare underlag för byggnadernas innehåll. Byggherren har fått föreningens yttrande för kännedom.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Uppdaterad trafikutredning
- Luftmiljöutredning som visar på låga föroreningsvärden
- Utredning avseende farligt gods och planbestämmelser som säkerställer utredningens förslag till åtgärder
- Komplettering av geoteknisk utredning och uppdatering av erforderliga planbestämmelser
- Utredning av förekomst av grodor, vilket inte kunde påvisas
- Justering av plankarta och bestämmelser med utgångspunkt från Lantmäteriets synpunkter
- Uppdaterad bullerutredning med horisontår 2045
- Anmälan om vattenverksamhet har lämnats in och beslut om denna har fattats

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- För Pumpen tre har bostadsändamål tagits bort och tillåten höjd sänkts till högst 5 meter
- Byggnader medges inte mellan fastigheten Luren 1 och Kyrkebäcken

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Preem	Ökad trafik kan försvåra för kunder	Samråd
Fastighetsägare Tunge 1:290	Trafikbuller, olycksrisker	Samråd
Fastighetsägare Tunge 1:55	Trafikbuller, sättningar, störningar vid byggnation	Samråd
Fastighetsägare Tunge 1:53	För höga byggnader ger insyn	Samråd
Fastighetsägare 1:286	Trafik, olycksrisker för skolbarn	Samråd
Två fastighetsägare Tunge 1:57	Ljusförhållanden, insyn, naturmiljö, geoteknik, buller, luftmiljö	Samråd

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås godkänner planförslaget för granskning enligt PBL (2010:900) 5:18.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 17 september 2021

Ida Brogren
Enhetschef Plan

Kenneth Fondén
Planhandläggare