

# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 2018-12-12  
Diarienummer KS2015/1826  
Standardförfarande



*KAKA Arkitekter AB*

Detaljplan för bostäder och verksamheter

## ENTRÉ YTTERBY

Pumpen 3 samt del av Ytterby-Tunge 1:11, 1:106 och 1:109  
Kungälv kommun, Västra Götalands län

**SAMHÄLLSBYGGNAD**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

---

<b>INFORMATION</b>	<b>5</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>6</b>
Syfte	6
Huvuddrag	6
<b>PLANDATA</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>8</b>
Kommunala beslut	8
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan för Ytterby	8
Göteborgsregionens strukturbild	9
Detaljplan	9
Strategier, planer och program	10
<b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b>	<b>11</b>
Miljömål	11
God bebyggd miljö	11
Begränsad klimatpåverkan, frisk luft	11
Giftfri miljö	11
Levande sjöar och vattendrag, ett rikt växt- och djurliv	11
Behovsbedömning	12
Avvägningar enligt Miljöbalken	12
Riksintressen (3 kap MB)	12
Hushållningsbestämmelser (4 kap MB)	12
Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)	12
Natura 2000	13
Strandskydd (7 kap MB)	13
Vattenverksamhet (11 kap MB)	13

---

<b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>14</b>
<b>Natur</b>	<b>14</b>
Mark och vegetation	14
Geotekniska förhållanden	16
Förorenad mark	17
Radon	18
Risk för skred/höga vattenstånd	18
Kulturmiljö & Fornlämningar	19
<b>Bebyggelseområden</b>	<b>20</b>
Bostäder och verksamheter	20
Service	23
Landskapsbild och gestaltning	23
Tillgänglighet	24
<b>Friytor</b>	<b>25</b>
Lek & rekreatiomsområden	25
<b>Vattenområden</b>	<b>25</b>
<b>Gator och trafik</b>	<b>25</b>
Angöring och trafik	25
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	26
Kollektivtrafik	27
Räddningstjänst	28
Parkering	28
<b>Störningar och risker</b>	<b>29</b>
Blocknedfall	29
Trafikbuller	30
Stabilitet	31
Markföroreningar	32
Lukt och luft	32
Bensinstation, farligt gods	32
<b>Teknisk försörjning</b>	<b>33</b>
Vatten och avlopp	33
Värme	35
El	35
Fiber	35
Avfall	35
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>37</b>
<b>Miljökonsekvenser</b>	<b>37</b>
<b>Sociala konsekvenser</b>	<b>38</b>
Boende- och arbetsmiljö	38
Tillgänglighet	38
Jämställdhet	38
Barnperspektiv	38

---

<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>39</b>
<b>Organisatoriska frågor</b>	<b>39</b>
Preliminär tidplan	39
Genomförandetid	39
Huvudmannaskap	40
Kvartersindelning	40
Tillgänglighet under produktionstiden	40
<b>Ansvar</b>	<b>40</b>
Inledande åtgärder	42
Allmän plats	42
Kvartersmark	42
Tekniska anläggningar	42
<b>Avtal och överenskommelser</b>	<b>43</b>
<b>Markförvärv</b>	<b>43</b>
<b>Ansvariga myndigheter/upplysningar</b>	<b>43</b>
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b>	<b>43</b>
Markägare	43
Erforderlig fastighetsbildning	44
Gemensamhetsanläggningar	44
Markavvattningsföretag	44
Ledningsrätt	44
Servitut	44
Fastighetskonsekvensbeskrivning	44
<b>Ekonomiska frågor</b>	<b>47</b>
Detaljplaneekonomi	47
Ekonomiska konsekvenser	47
Framtida driftkostnader	48
<b>Tekniska frågor</b>	<b>48</b>
Vatten och avlopp, dagvatten	48
Gator och allmän plats	48
Marksanering	48
Geotekniska åtgärder	48
Parkering	49
Avfall	49
Värme	49
El-, bredband och teleförsörjning	49
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN &amp; KONSULTER</b>	<b>49</b>

---

## INFORMATION

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

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

### Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta

### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Behovsbedömning

### Utredningar:

- PM Geoteknik, ÅF, rev B 2018-03-20
- Naturvärdesinventering inför detaljplan Entré Ytterby, Naturcentrum AB, 2017-05-11
- Mobilitetsutredning Entré Ytterby, ÅF, 2018-02-20
- Trafikanalys Entré Ytterby, ÅF, 2018-02-20
- Trafikförslag Entré Ytterby, ÅF, 2018-02-20
- Trafikbulerutredning Entré Ytterby, ÅF, 2017-06-15
- VA och dagvattenutredning Entré Ytterby, ÅF, 2018-04-06
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning i område ”Entré Ytterby”, Ytterby-Tunge 1:11 m fl, Kungälv kommun, ÅF, 2017-01-30
- Skuggstudie, KAKA Arkitekter, 2018-05-04
- Utformningsprincip Kyrkebäcken Ytterby, COWI, 2018-10-31

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommunens hemsida: [www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-detaljplaner/](http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-detaljplaner/)

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

### Handläggning

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Efter samråd av planförslaget sammanställs alla inkomna synpunkter i ett samrådsutlåtande med förslag till eventuella justeringar och kompletteringar. Därefter skickas detaljplanen ut för granskning. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast första kvartalet 2019.

Upprättandet av detaljplanen följer Kungälv kommunens arbetsmodell för *byggbereddriven planprocess*.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för utbyggnad av flerbostadshus och centrumanknutna verksamheter. Avsikten är att omvandla området utmed Hollandsgatans östra del, som idag ger ett övergivet och delvis oordnat intryck, till ett attraktivt bostadsområde och en välkomnande entré till Ytterby samhälle. Utbyggnaden inom planområdet utgör del av en planerad och pågående förtätning och utveckling av Ytterby.

### Huvuddrag

Detaljplanen innebär att södra delen av planområdet planläggs för bostadsändamål och att bostadshus i fyra till fem våningar kan uppföras inom området. I den norra delen planläggs för centrumanknutna verksamheter samt bostäder i två till tre våningar. Hollandsgatan säkerställs i planen och får en ny vändplan samt en passagemöjlighet över Kyrkebäcken. Breddning av befintlig cykelbana utmed Marstrandsvägen möjliggörs. Sammantaget bedöms ett 80-tal bostäder och verksamheter på ca 6000 kvm BTA kunna uppföras inom planområdet. Kyrkebäckens strandzon planläggs som allmän platsmark, natur. Belastningsrestriktioner införs för att säkra området från skred. Kommunen är huvudman för allmän plats.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

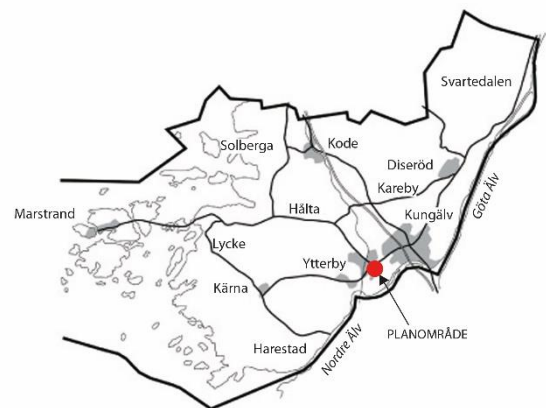
Planområdet är beläget på ömse sidor om Hollandsgatan, vid norra infarten till Ytterby samhälle, mellan Marstrandsvägen och Kastle-gårdsskolan. I öster och söder gränsar planområdet till Kyrkebäcken och ett biflöde till denna.

### Areal

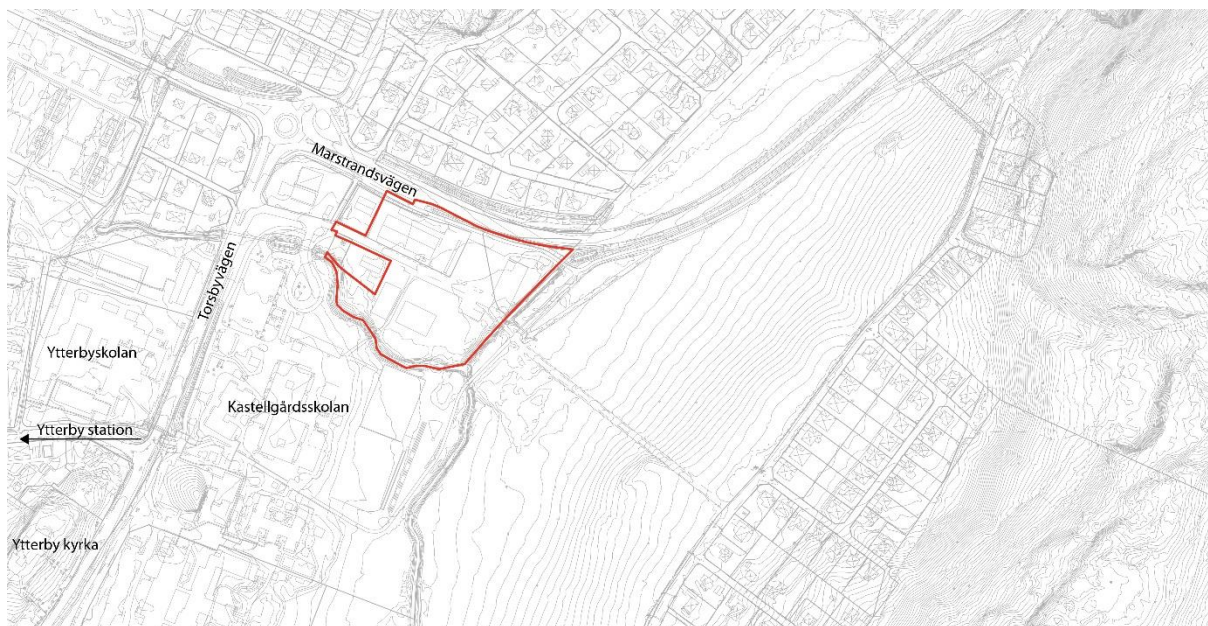
Planområdet har en yta av ca 2 ha.

### Markägoförhållanden

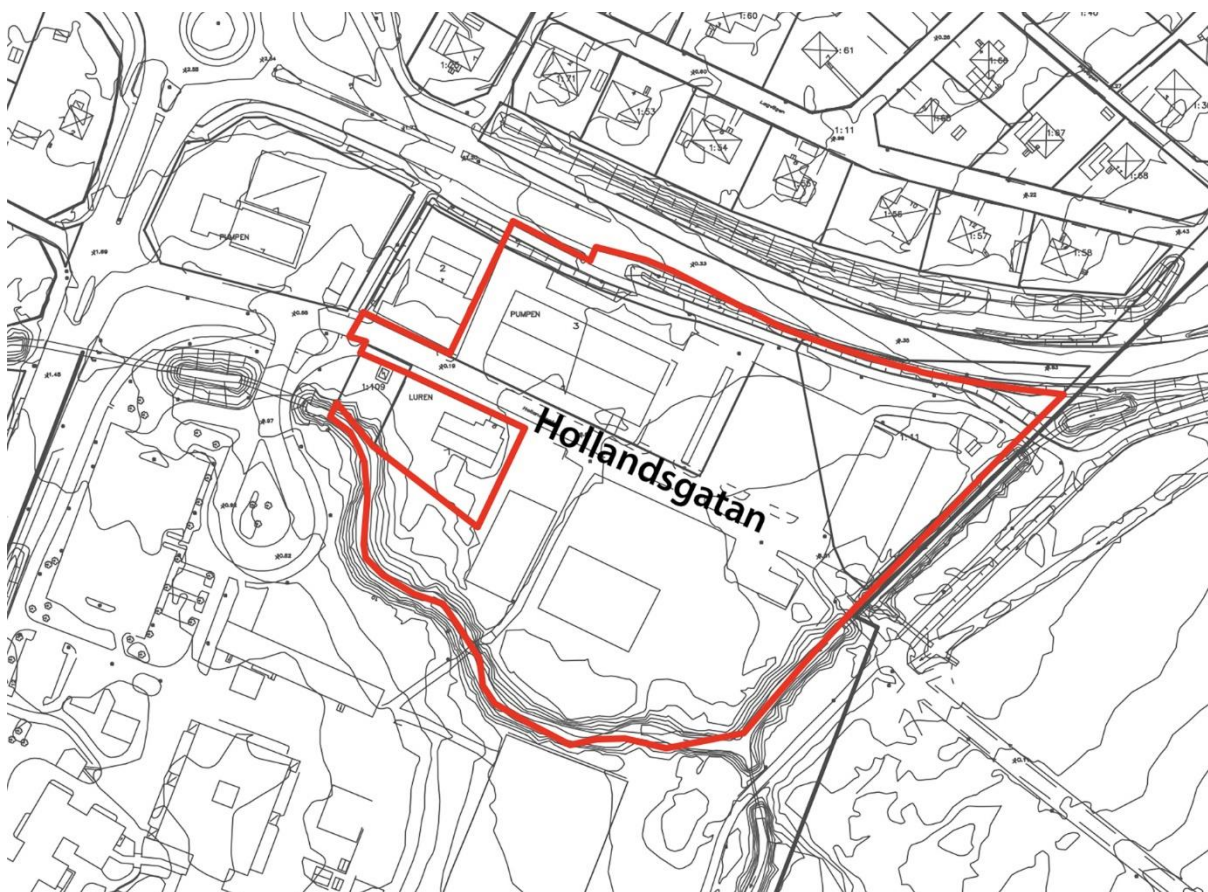
Fastigheterna Ytterby-Tunge 1:11 samt Ytterby-Tunge 1:106 ägs av Kungälv kommun. Ytterby-Tunge 1:109 ägs av Kungälv Energi. Pumpen 3 ägs av Saltholmsgruppen AB. Fullständig förteckning över fastighetsägare och rättighetshavare inom och intill planområdet framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.



*Orienteringskarta över planområdets läge i kommunen.*



Översiktskarta med planområdets läge invid östra infarten till Ytterby. Plangränsen markerad med heldragen röd linje.



Utdrag ur grundkarta med planområdets avgränsning. Plangränsen markerad med heldragen röd linje.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut

- Kommunstyrelsen har 2015-12-16, § 446/2015, fattat beslut att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Pumpen 3, Ytterby-Tunge 1:11 m.fl. med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kap 5 § 7, under förutsättning att planförslaget inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.
- Kommunstyrelsen har 2016-03-23, § 81/2016, fattat beslut om att påbörja byggherre-driven planprocess med Saltholmsgruppen AB.

### Översiktsplan

I Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, ingår planområdet i utpekad möjligt förtätning- eller omvandlingsområde.

Enligt översiktsplanen ska nya områden främst tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt ska befintlig infrastruktur utnyttjas. I centrala Ytterby eftersträvas en bebyggelseutveckling med sammanhållen bebyggelse och korta avstånd. Ytterby bör i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. Framförallt i de stationsnära lägena bör en hög bebyggelsestäthet eftersträvas. Ytterbys roll som väl integrerad del av centralorten ska bestå och förstärkas. Sambandet mellan Kungälv och Ytterby kan förbättras genom gång- och cykelvägar och ny bebyggelse som knyter samman de två orterna.

Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom Tätortsavgränsningen av serviceort Kungälv, Ytterby, Kareby. För den södra delen anges i översiktsplanen pågående markanvändning centrumområde (rödskrafferad yta i kartutdrag nedan). Hela planområdet ingår i utpekad möjligt förtätning- eller omvandlingsområde (orange linje på kartutdrag nedan).

Aktuellt förslag till detaljplan överensstämmer med Översiktsplan 2010.



*Utdrag ur Översiktsplan 2010. Mark- och vattenanvändningskarta Kungälv, Ytterby, Kareby. Planområdets läge markerats med svart ring.*

### Fördjupad översiktsplan för Ytterby

Kungälv kommun är i ett tidigt skede med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Ytterby. Arbetet handlar om att ta fram riktlinjer och strategier för Ytterbys utveckling på lång sikt. För att skapa ett hållbart stationsområde antog kommunfullmäktige den 16 juni 2016 förslag om att påbörja arbete med fördjupad översiktsplan för Ytterby.



## Göteborgsregionens strukturbild

Kommunerna inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har beslutat om en gemensam strukturbild för hur en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling ska uppnås genom att stärka utpekade stråk och knutpunkter. Stationssamhället Ytterby ligger i ett av de prioriterade regionala huvudstråken för kollektivtrafikstråken enligt GRs strukturbild. På lokal nivå är Ytterby utpekad som en viktig knutpunkt för service och kollektivtrafik. Strukturbilden efterföljs i Översiktsplan 2010 där Ytterby är utpekad som en prioriterad ort för bebyggelseutveckling. I stationssamhällen är det särskilt attraktivt att förtäta och skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik, etablera handels-, service- och arbetsplatser.

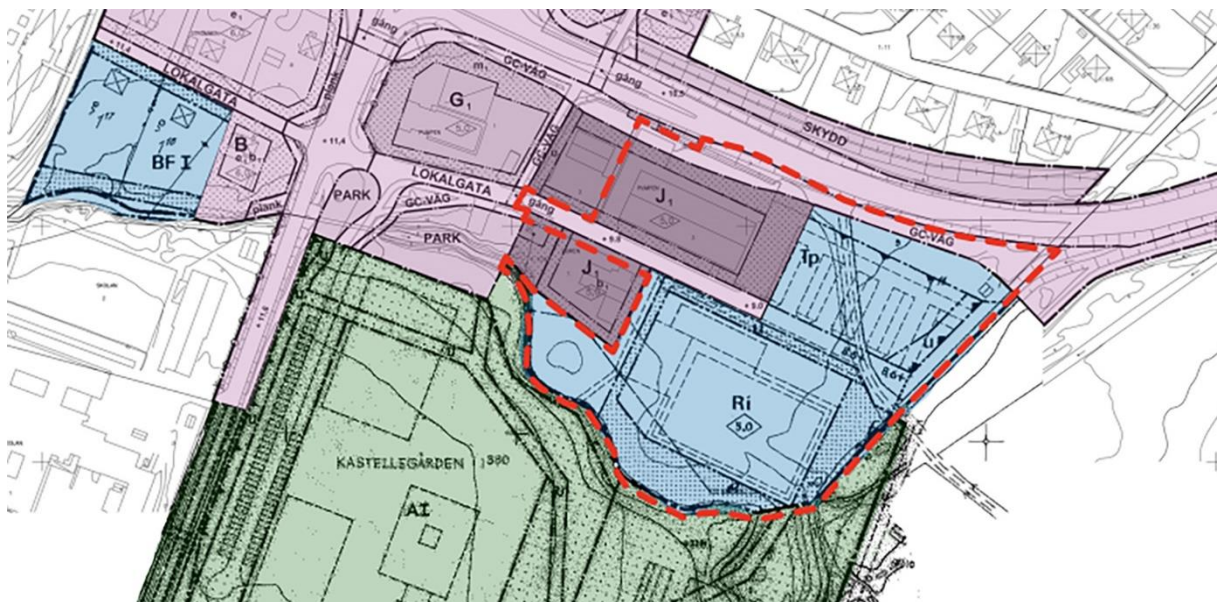
## Detaljplan

Planområdet omfattas i sin helhet av detaljplan. Merparten av planområdet omfattas av *Förslag till stadsplan för Ytterby stationssamhälle, område söder om Marstrandsvägen*, akt nummer 109, som anger markanvändning Parkeringsändamål, Idrottsändamål samt Gata och Park. Östra delen av detaljplanen ersätts i sin helhet av aktuellt planförslag. (Blå färg på nedanstående illustration.)

Fastigheterna Pumpen 3 och Ytterby-Tunge 1:109, Hollandsgatan och gång- och cykelbanan utmed Marstrandsvägen omfattas av *detaljplan för Ytterbykrysset*, akt nummer 313, som för Pumpen 3 anger markanvändning Småindustri, hantverk, för Ytterby-Tunge 1:109 Transformatorstation och för Hollandsgatan Lokalgata. (Lila färg på nedanstående illustration.)

I söder gränsar planområdet till *Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för Ytterby omfattande del av Kastellegården 1:380 m.fl.*, akt nummer 168. Planen anger markanvändning Allmänt ändamål (A) för Kastellegårdsskolan och Idrottsändamål (Ri) för bollplanerna. (Grön färg på nedanstående illustration.)

Planernas genomförandetider har gått ut.



*Illustrationskarta som redovisar planområdet i förhållande till underliggande och omgivande detaljplaner. Planområdet markerat med röd streckad linje.*

## Strategier, planer och program

I Kungälv kommun finns ett flertal dokument som stöd för planering och beslut. För arbetet med Entré Ytterby bedöms nedanstående vara av särskild betydelse.

Kommunfullmäktige har 2017-02-02 fattat beslut om *Vision 2040*. Visionsdokumentet är det övergripande styrdokumentet kommunen och ska genomsyra alla kommunens mål och verksamheter samt ge vägledning vid beslut. Visionen är den gemensamma utgångspunkten för hur kommunen ska utvecklas för att vara en attraktiv kommun att bo och verka i.

I *Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2013-2022* redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode samt i kommunens serviceorter. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i alla kommunens delar.

*Energiplan för Kungälv kommun* är antagen av kommunfullmäktige 2010-02-11. Syftet med energiplanen är att åstadkomma en effektiv och resurssnål energi- och transportanvändning som är baserad på förnybara energikällor. Genom att tillämpa två strategier; *minska den totala energiförbrukningen och övergå till förnyelsebara energikällor och hållbara transporter* tar Kungälv kommun ansvar för att skapa ett fossilfritt, resurssnålt, energieffektivt och uthålligt samhälle. Åtgärder är bland annat:

- Fortsatt fjärrvärmeutbyggnad.
- Kungälv arbetar för att uppnå K2020:s måluppfyllelse att 40 % av resorna i Göteborgs-regionen ska ske kollektivt år 2025.

*Grönplan för Kungälv kommun* är antagen i kommunfullmäktige oktober 2006. Det är en handlingsplan för hur kommunen ska planera, bygga och sköta park- och naturmark i tätorterna.

Övergripande mål är att:

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

Genomförd inventering ger att Ytterby ligger ute i odlingslandskapet i en relativ flack terräng. Det omgivande odlingslandskapet är inte tillgängligt för rekreation. Samtliga boende i Ytterby har dock ett grönområde som fungerar som kvarters- eller stadsdelspark eller en skog inom 300 meter från sin bostad. Brister som konstateras är att grönområdena är ensartade, likformade och har brist på identitet. Barriärerna splittrar upp den gröna strukturen. Förslag på projekt för att förbättra situationen i Ytterby är att utveckla gång- och cykelnätet så att tillgängligheten till landskapet ökar.

*Naturvårds- och friluftslivsplan, Kungälv kommun* beslutades av kommunfullmäktige 2005. I planen beskrivs naturen i Kungälv och vilka områden som klassas som skyddsvärda. Planen innehåller också mål och åtgärder för hur kommunen ska skydda naturen och underlätta för friluftslivet. Som en fördjupning till naturvårds- och friluftslivsplanen finns rapporten *Närströmvården i Kungälv-Ytterby, Inventering och åtgärdsplan* som bland annat redovisar kvaliteter och funktioner för friluftslivet samt viktiga närströmvården runt Ytterby tätort. Ytterby är i jämförelse med många tätorter i samma storlek välförsett med lättillgänglig närnatur som dessutom ofta har höga upplevelsevärden. Rapporten är antagen av kommunfullmäktige 2008.

## FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

### Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten *Kungälv kommuns lokala miljömål* (reviderad februari 2010). I det aktuella planförslaget bedöms främst följande miljömål beröras: *God bebyggd miljö, Frisk luft, Begränsad klimatpåverkan, Giffri miljö, Ett rikt växt- och djurliv* samt *Levande sjöar och vattendrag*.

#### God bebyggd miljö

Miljömålet ”God bebyggd miljö” innebär bland annat att städer, tätorter och annan byggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Översiktsplanen pekar ut vilka områden som är lämpliga att bebygga kopplat till kollektivtrafik, värdefull natur mm. Ett åtgärdsområde som identifierats i de lokala miljömålen är buller. Planförslaget har utformats för att minimera bullerpåverkan på planerade bostäder.

#### Begränsad klimatpåverkan, frisk luft

Målet ”Begränsad klimatpåverkan” innebär bland annat att halten av växthusgaser i atmosfären ska stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Kommunens val när det gäller lokalisering av nya bostäder och verksamheter identifieras som en viktig faktor för att begränsa framtida utsläpp i ett större sammanhang. Det är god resurshushållning att omvandla planområdet och nyttja det för bostäder och verksamheter även om exploateringen innebär en viss lokal påverkan. Området har ett läge med god kollektivtrafik och väl utbyggd service samt infrastruktur.

#### Giffri miljö

Enligt det nationella miljömålet ”Giftfri miljö” ska miljön vara fri från ämnen och metaller som skapats i eller utvunnits av samhället och som kan hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Kända markföroreningar inom planområdet kommer att saneras när planområdet byggs ut.

#### Levande sjöar och vattendrag, ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet ”Levande sjöar och vattendrag” avser bland annat att Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer skall bevaras. Många växt- och djurarter är beroende av att vattendragen skyddas från alltför stor exploatering. Näringsämnesläckage och miljögifter från t.ex. vägavrinning försämrar livsmiljöerna i dessa känsliga ekosystem. I Kungälv finns 12 vattendrag som av länsstyrelsen klassats som regionalt fiskeintresse. Kommunen har under flera år arbetat för att förbättra statusen i dessa, fiskvårdsåtgärder har bland annat genomförts i Kyrkebäcken. För att bäcken ska vara lämplig som livsmiljö för öring är det viktigt att vattendraget beskuggas, att tillräckligt med lekbottnar finns och att eventuella vandringshinder tas bort och att nya inte tillskapas.

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet och dagvattenhanteringen ska ske så att ingen negativ påverkan uppkommer på recipient. Det är angeläget att stabilitetshöjande åtgärder genomförs utan negativ inverkan på Kyrkebäcken som reproduktionsområde för öring.

## Behovsbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömmas enligt Miljöbalkens 6 kap 11§. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning ska genomföras eller inte. Anses planens genomförande kunna leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap 11-13 §§ genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. I samband med behovsbedömningen ska även länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över denna.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. Förslaget till detaljplan är förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

En behovsbedömning har tagits fram för det aktuella planområdet och samråd om den har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen beslutas av kommunstyrelsen i samband med beslut om godkännande av samrådshandlingarna.

## Avvägningar enligt Miljöbalken

### Riksintressen (3 kap MB)

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

### Hushållningsbestämmelser (4 kap MB)

Planläggningen bedöms inte påverka eller beröra område som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken.

### Miljö kvalitetsnormer (5 kap MB)

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

### Vattenförekomst

Kyrkebäcken som gränsar till planområdet i sydost mynnar i vattendraget *Nordre Älv*. Nordre Älv omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet *måttlig*, då älvens vattennivåer regleras på ett sätt som påverkar den ekologiska statusen negativt. Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2021. Den kemiska statusen är god, förutom gällande kvicksilver och kvicksilverföroreningar.



*Ungefärlig utbredning markavvattningsföretag i anslutning till planområdet; Castellgården TF 1928, blåmakerat område. Utsnitt från länsstyrelsens webb GIS. Planområdets avgränsning markerad med svart heldragen linje.*

---

### **Föroreningar i utomhusluft**

Föroreningar i utomhusluften behöver studeras under planarbetet. Med grund i äldre beräkningar och mätningar av ozon och partikelhalter finns indikationer på att luftkvaliteten utmed Marstrandsvägen är förhållandevis dålig, eventuellt med NO<sub>x</sub>-halter över miljökvalitetsnormerna.

Beräkningar av PM<sub>10</sub>-halter har utförts av SMHI vilket redovisas i *Rapport 2012-50 Beräknade partikelhalter för år 2010 vid utvalda gatu- och vägsnitt i Göteborgsregionen*. I rapporten anges beräknade PM<sub>10</sub>-halter år 2010 för Marstrandsvägen förbi planområdet enligt följande: Årsmedelvärde: 15,9 µg/m<sup>3</sup> (klarat nedre utvärderingströskeln, men med halt över miljökvalitetsmål). 90-percentil av dygnsmedelvärden: 26,5 µg/m<sup>3</sup> (klarat övre men överskriden nedre Utvärderingströskel).

Området kring Hollandsgatan bedöms ha god luftväxling.

Det finns idag inga indikationer på att andra miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

### **Natura 2000**

Planläggningen berör inget Natura 2000-område, men recipient för dagvatten från planområdet är Nordre älv, som utgör Natura 2000-område. Älvdalgången och älven utgör ett betydelsefullt område för fågellivet, såväl för häckande, rastande som övervintrande arter.

### **Strandskydd (7 kap MB)**

Kyrkebäcken omfattas inte av strandskyddsbestämmelser.

### **Vattenverksamhet (11 kap MB)**

Kyrkebäcken ingår i markavvattningsföretag (Castellegården mfl TF 1928, aktnummer O-E1a-0101). Markavvattningsföretaget tillkom i syfte att torrlägga omkringliggande marker för att kunna bedriva jordbruk på dessa.

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte inverkar på markavvattningsföretagets bedrivande. Enligt genomförd dagvattenutredning kommer dagvattenflödet från planområdet till bäcken att bli lägre efter exploateringen jämfört med dagens flöde.

I samband med planläggningen för den nya multiarenan vid väg 168 har kommunen utrett möjligheterna att upplösa markavvattningsföretaget vilket redovisas i rapporten *Kungälv Multiarena markavvattning, SWECO, 2016-11-18*. Enligt bedömningen i rapporten har markavvattningsföretaget spelat ut sin roll och ett upphävande av markavvattningsföretaget skulle inte få någon praktisk betydelse för den hydrologiska situationen i området. Kungälv kommun har under 2017 ansökt hos Mark- och miljödomstolen om upphävande av markavvattningsföretaget.

Utförandet av föreslagna geotekniska stabilitetsåtgärder kan kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB.

## FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR



Illustrationer över planområdet: nuläge (t.v.) och föreslagen utbyggnad (t.h.), KAKA Arkitekter.

### Natur

#### Mark och vegetation

##### Förutsättningar

Planområdet består till största delen av öppna gräsytor och ruderatmarker. Nästa halva ytan utgörs av hårdgjord asfalterad mark och byggnader. Utmed planområdets östra och södra gräns rinner Kyrkebäcken och ett biflöde till denna. Planområdet är så gott som plant, marken sluttar svagt mot sydost. Från ca +10,5 meter i väst till ca + 8,5 meter i öster. Slänterna ner mot bäckarna är branta och ett par meter höga. Längs med bäcken och dess biflöde finns en bård av lövträd. I planområdets södra kant finns också ett tätt och planterat bestånd med 30–60-åriga granar.

Inom planområdet utgörs jorden i regel av fyllnadsmaterial som underlagras av torrskorpelera och lera. Fyllnadsmaterialet har en mäktighet av mellan ca 0,7 och 2,6 meter och utgörs bland annat av mulljord, asfalt, grusig sand, torrskorpelera samt lera. Den naturligt lagrade leran har en mäktighet mellan ca 13,8 och 27,6 meter och den övre delen av leran har utbildats till torrskorpelera. Torrskorpelerans mäktighet varierar mellan ca 0,5 och 2,5 meter. Från ett djup av 5 meter klassas leran som kvicklera. Djup till fast botten varierar mellan ca 15 och 33 meter.

Grundvattenytan bedöms ligga i nivå med underkant fyllnadsmaterial, mellan ca 1,5 och 3,2 m under markytan. Grundvattennivåer varierar troligen med årstid och nederbörd.

##### Naturvärdesinventering

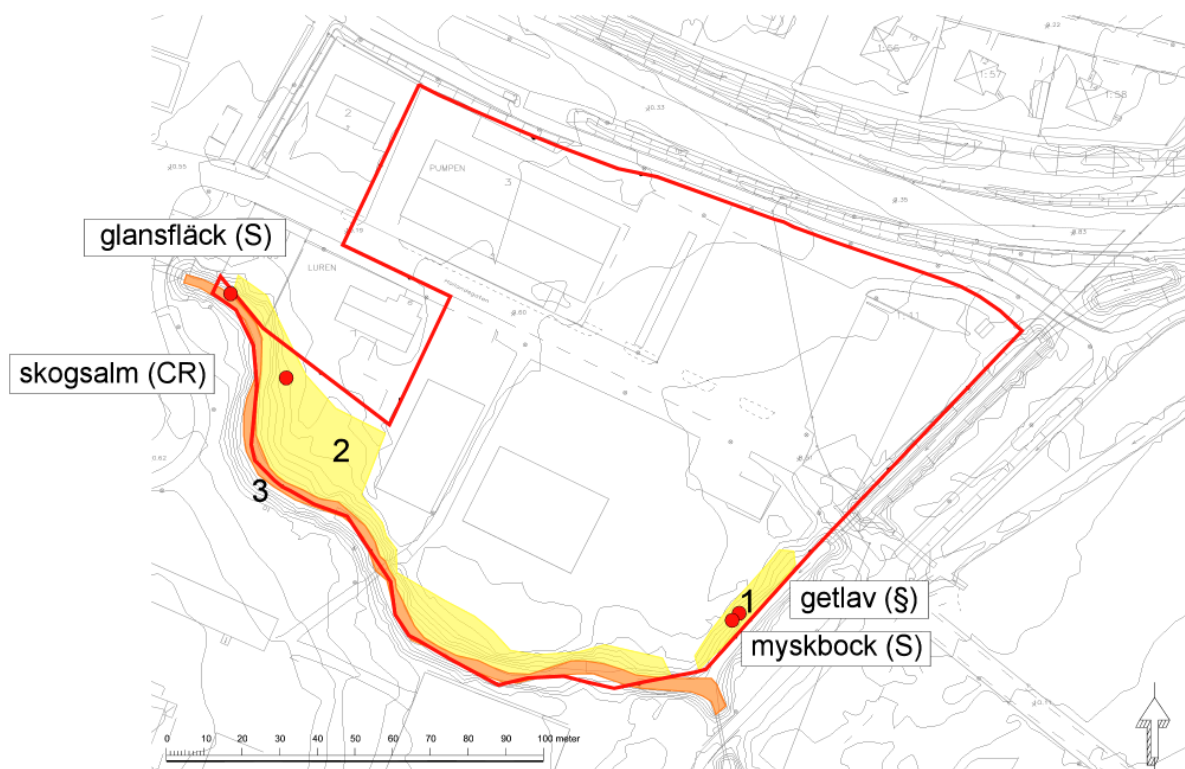
En Naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram som underlag för planarbetet. Utredningen har utförts av Naturcentrum AB och redovisas i rapport *Naturvärdesinventering, inför detaljplan Entré Ytterby*, daterad 2017-05-11. Förutom inventering av naturvärden har fördjupade undersökningar gjorts av Kyrkebäckens lopp genom inventeringsområdet.

Vid inventering har tre naturvärdesobjekt identifierats. Två av dessa utgörs av strandnära lövskogsbårder utmed Kyrkebäcken och dess biflöde (visst naturvärde – klass 4), ett utgörs av själva Kyrkebäcken (påtagligt naturvärde – klass 3).

Kyrkebäckens södra (västra) gren hyser ett reproducerande bestånd av öring *Salmo trutta*. I den södra bäcksträckan har åtgärder som syftar till att gynna arten genomförts. Åtgärderna har lett till att det idag finns fem mindre forssträckor med tillhörande lämpliga lekbottnar längs den berörda delen av bäcken. En viktig komponent för att bäcken ska vara lämplig som livsmiljö för öringen är att vattnet skuggas, åtminstone delvis. Beskuggning av träd skapar områden för öringen att

söka skydd i samt tillför grovt organsikt material som ökar mångformigheten på vattendragets botten. Träden som står på södra sidan bäcken bidrar i en mycket högre utsträckning till beskuggningen än de som står på norra sidan bäcken. Skuggande träd är framför allt viktigt i anslutning till forssträckorna och lekområdena. För att minimera risken för påverkan på öringsbeståndet bör bårder med lövträd och buskar sparas intill dessa sträckor.

Fyra naturvårdsarter (Skogsalm, getlav, glansfläck, myskbock) påträffades vid inventeringen. Getlav är den enda av påträffade arterna som har ett formellt skydd. Getlaven är fridlyst i hela landet och dess skydd regleras i Artskyddsförordningen. Getlav påträffades på strandnära sälj vid Kyrkbäcken.



*Inventeringsområdet markerat med röd linje. Naturvärdesobjekt 1 och 2 är markerade med gul färg och Naturvärdesobjekt 3 med orange färg. De naturvårdsarter som påträffats är markerade med röda punkter. Utdrag ur Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2017-05-11.*

### Utformningsprincip Kyrkbäcken

På uppdrag av Kungälv kommun har COWI studerat Kyrkbäckens årum och redovisar i rapporten *Utformningsprincip Kyrkbäcken Ytterby*, COWI, 2018-10-31 övergripande förslag för utveckling och gestaltning av bäckens närområde. Rapporten bifogas planhandlingarna.

### Planförslag

Vid genomförandet av planförslaget kommer markarbeten utföras för såväl stabilitetshöjande åtgärder, marksanering, ledningsförläggning, grundläggning, dagvattenanläggningar som iordningställande av kvartersmark. I samband med dessa åtgärder kommer vegetationen inom kvartersmark tas bort. Enligt föreslagen utbyggnad inom området kommer ny vegetation att planteras vid iordningställande av kvartersmark.

I strandzonen planläggs ett ca 5 meter brett område som allmän plats NATUR. Det ger kommunen fortsatt rådighet över bäcken och dess närområde. Inom planområdet kan merparten av vegetationen utmed bäckfårornas norra sida komma att behöva tas ned i samband med de

geotekniska stabilitetsåtgärderna. Omfattningen av ingreppen i vegetationen behöver studeras mer ingående vid val av stabilitetsåtgärd. Sälgen med getlav ska bevaras. Vegetationen på bäckens södra och östra sida påverkas inte av planens genomförande. Nedfall av lövförna samt beskuggning av bäcken söderifrån påverkas därmed inte. För att minimera risken för påverkan på öringsbeståndet föreslås återplantering av skuggande lövträd och buskar i anslutning till forssträckorna och lekområdena. Lämpliga arter att plantera längs med vattendraget kan vara klibbal och olika Salix-arter. Träden som planteras behöver en fuktig miljö och bör därför återplanteras så att de precis översvämmas vid högflöden. Bäckens kanter kan med fördel tillåtas att växa igen med gräs och örter, i syfte att öka fårans stabilitet och minska erosionen. Det är dock angeläget att vass inte breder ut sig då det inte är positivt för öringsbeståndet.

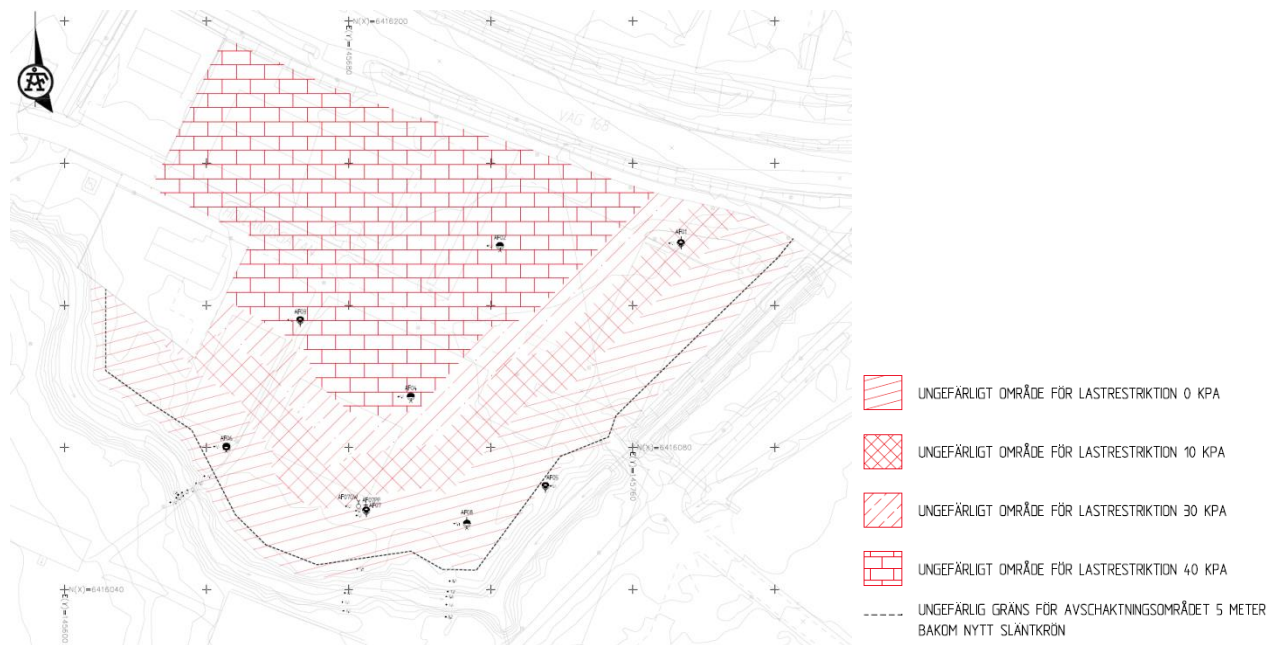
Slam och lera kan försämra de grusiga lekbottnarnas kvalitet och eventuellt kväva öringsrom och yngel. Markarbeten i bäckens närhet ska utföras vid en tidpunkt då rom och yngel inte riskerar att påverkas, och åtgärder ska vidtas så att slam och lera inte rinner ut och grumlar bäcken. Känsliga perioder för arten är främst under lekperioden i oktober-november samt under april-juni då fiskynglen kläcks och ska växa till sig.

## Geotekniska förhållanden

### Förutsättningar

Som underlag för planarbetet har en geoteknisk utredning genomförts, vilken redovisas i *PM Geoteknik, AF, rev B 2018-03-20*, och sammanfattas nedan.

Leran inom planområdet bedöms vara sättningskänslig och långtidssättningar bedöms kunna uppkomma vid påförande av last eller grundvattensänkning. Grundläggning av byggnader bedöms lämpligast göras med mantel- eller spetsburna pålar beroende på jorddjup. I samband med projektering av den planerade bebyggelsen bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i läge för blivande byggnader för att i detalj bedöma slutligt grundläggnings sätt.



Redovisning av föreslagna lastrestriktioner inom planområdet, samt gränslinje för avschaktningssområde.  
Utdrag ur *PM Geoteknik, AF*.

Stabiliteten gentemot bäcken är ej tillfredsställande. Beräknad befintlig lokalstabilitet gentemot bäcken i området uppnår ej erforderliga säkerhetskrav mot stabilitetsbrott där nivåskillnaden



mellan bäckbotten och befintligt släntkrön är mer än 1,3 m. Säkerheten mot sekundära bakåtgripande skred är tillfredställande. För att uppnå erforderliga stabilitetskrav rekommenderas en avschaktning av befintligt släntkrön så att nivåskillnaden mellan bäckens botten och släntkrön är 1,3 meter eller mindre. Avschaktning bedöms krävas till ca 5 meter bakom nytt släntkrön. Andra åtgärder kan också vara möjliga men detta behöver i så fall utredas vidare.

För att säkra lokal- samt totalstabiliteten stabiliteten inom planområdet föreskrivs lastrestriktioner inom planområdet. 0 kPa till och med ca 19 m bakom släntkrön, bakom 19 m från släntkrön gäller en lastrestriktion på 10 kPa ytterligare 12 m, därbakom gäller en lastrestriktion på 30 kPa ytterligare 10 m och därbakom en lastrestriktion på 40 kPa. Se kartbild på föregående sida.

Föreslagna åtgärder kan hanteras inom planområdet. Erosionsskydd bör anläggas i bäcken i samband med exploateringen för att ytterligare höja stabiliteten inom området samt förebygga erosion av bäckslänterna.

### **Planförslag**

I samband med markarbeten för planens genomförande kommer stabilitetshöjande åtgärder behöva utföras inom planområdet. Planbestämmelse införs om att ”avschaktning av befintligt släntkrön ska ske så att nivåskillnaden mellan bäckens botten och släntkrön är 1,3 meter eller mindre”. Inom föreslaget avschaktningsområde får inte byggnader uppföras.

Nya huvudbyggnader kommer att grundläggas med pålar, och byggnaderna kommer därmed inte påföra last på marken. Utifrån rekommendationer i geotekniskt PM införs bestämmelser om lastrestriktioner inom planområdets södra och östra delar (0-30 kPa). Inom planområdets centrala och norra delar är planbestämmelser om lastrestriktion inte nödvändigt då de åtgärder som planen medger bedöms understiga den belastning som marken tål (upp till 40 kPa).

### **Förorenad mark**

#### **Förutsättningar**

Inom planområdet har tidigare legat en isbana och nuvarande verksamhet är bland annat en återvinningscentral (ÅVC Ytterby). I syfte att översiktligt identifiera vilka markföroreningar som eventuellt kan finnas inom planområdet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts. Utredningen redovisas i rapporten *Översiktlig miljöteknisk markundersökning i område "Entré Ytterby", Ytterby-Tunge 1:11 m fl, Kungälv kommun, ÅF, 2017-01-30*.

Vid markundersökningen togs jordprover, asfaltsprov samt grundvattenprov vilka analyserades och jämfördes med Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark med avseende på känslig markanvändning (KM) då området ska bebyggas med bostäder. Jämförelse har även skett med mindre känslig markanvändning (MKM) samt farligt avfall (FA) enligt Avfall Sverige. Förorening över KM (samt även MKM i enskild punkt) har påvisats i tre punkter. Det är dock inte någon omfattande föroreningssituation i området och det är enbart i en punkt där föroreningshalter över MKM har påvisats (inom området för återvinningscentralen) samt två punkter med påvisade halter över KM i anslutning till den före detta ishallen. Naturvårdsverkets riktvärden överskrids i tre punkter med avseende på zink, PAH, enskilda parametrar av alifater och aromater samt PCB-7. I grundvattnet har förhöjda halter av metaller påträffats, främst nickel och arsenik, inom bedömningsklass 3 och 4 enligt SGU:s bedömningsgrunder.

Antalet undersökningspunkter är inte tillräckligt många för att med säkerhet kunna avgränsa föroreningen i plan och djup. Enligt den bedömning som görs i utredningen kommer något slag av avhjälpande åtgärder att krävas vid exploatering av området. Eventuell påverkan från området vid återvinningscentralen till närliggande Kyrkebäcken är i dagsläget inte utrett.

## Planförslag

I samband med övriga markarbeten kommer planområdet saneras genom att förorenad mark tas bort och körs till deponi. Planbestämmelse införs som reglerar att startbesked inte får ges innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföroreningar. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

Inför markarbeten ska en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas (28 § förordningen 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd). Inga arbeten i förorenad mark får påbörjas innan dess att tillsynsmyndigheten godkänt åtgärderna i anmälan. Miljökontroll i samband med kommande schaktning bör ske för att säkerställa att inga föroreningshalter över tillämpningsbara riktvärden kvarlämnas i schaktbotten/väggar och att masshantering avseende förorenad jord sker på ett korrekt sätt.

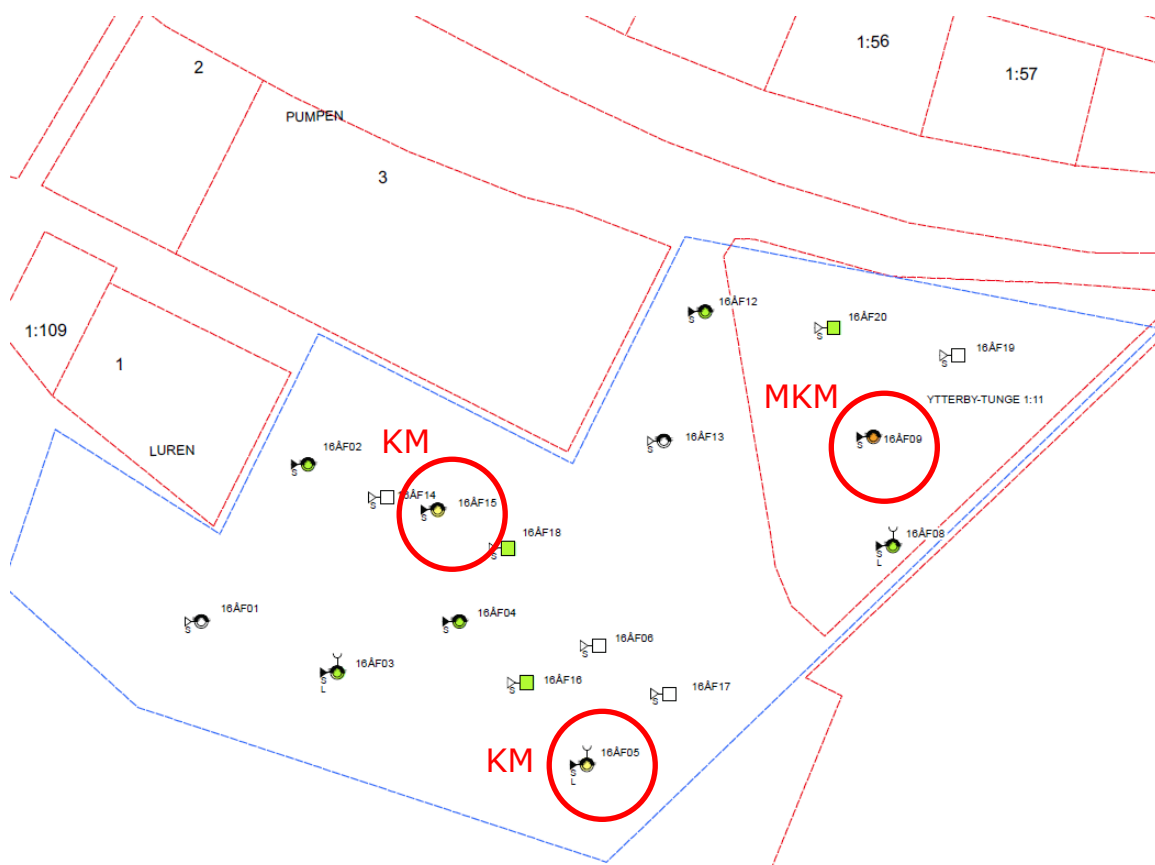


Illustration över provtagningspunkter med förorening över KM och MKM, tre punkter.

## Radon

### Förutsättningar

Planområdet täcks med mäktiga lager lera. Jordlagren bedöms vara så täta att marken kan klassas som lågradonmark. Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms därför erfordras ur radonskyddssynpunkt.

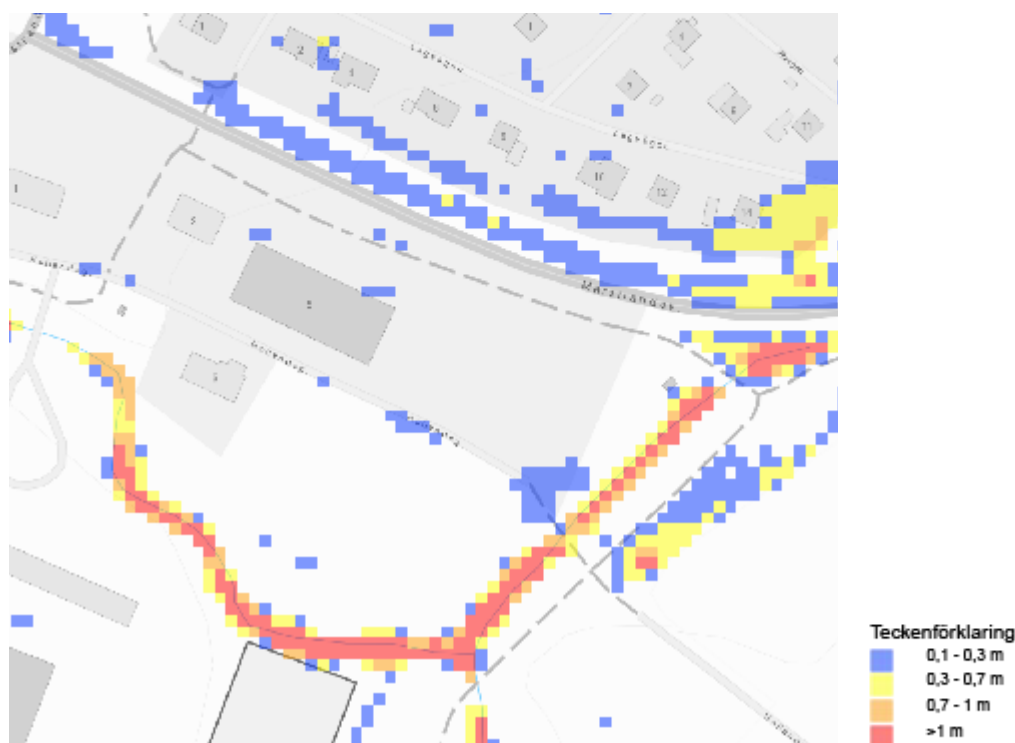
### Risk för skred/höga vattenstånd

### Förutsättningar

Marken närmast Kyrkbäcken är instabil, vilket redovisas *PM Geoteknik, ÄF, rev B 2018-03-20*. Se avsnittet Geotekniska förhållanden, ovan.

Vattenflödet i Kyrkbäcken fluktuerar och översvämning intill bäckfårornas mötespunkt sydost om planområdet inträffar emellanåt. Det är då de lägre liggande markytorna söder om bäcken och planområdet som översvämmas.

Kommunen har låtit ta fram en skyfallskartering över Ytterby vilken redovisas i rapporten *Översvämningskartering, WSP, 2016-11-24*. Inom planområdet kan delar av Hollandsgatan, främst vändplanen i öster, komma att ligga under 0,1-0,3 meter vatten vid 100-årsregn (blått område). Kyrkbäcken och dess biflöde får också en högre vattenföring vid skyfall. Bäckarnas botten kan komma att ligga mer än en meter under vatten (rött område). Se kartutdrag nedan.



Översvämningsrisk vid skyfall. Utdrag ur skyfallskartering över Ytterby. Kungälv kommun 2017-03-04.

### Planförslag

Enligt geoteknisk utredning bör stabilitetshöjande åtgärder utföras inom planområdet och erosionskydd anläggas i bäcken för att höja stabiliteten inom området samt förebygga erosion av bäckslänterna. Se avsnittet Geotekniska förhållanden, ovan.

Enligt skyfallskarteringen finns ingen risk för översvämning inom områden för planerad bebyggelse. Vid skyfall och höga flöden i vattendragen kan vattnet stiga och eventuellt översvämma allmän platsmark, NATUR, i strandzonen. Vid skyfall kan vatten ansamlas vid Hollandsgatans vändplan. Risken för översvämning inom kvartersmark, på grund av skyfall eller höga vattenstånd i Kyrkbäcken, bedöms som liten.

### Kulturmiljö & Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom, eller i anslutning till, planområdet.

## Bebyggelseområden

### Bostäder och verksamheter

#### Förutsättningar

Planområdet har ett centralt läge i Ytterby samhälle och omges av bostadsbebyggelse, mindre verksamheter, skolor och öppna jordbruksmarker. Utmed Hollandsgatan finns några mindre verksamhets- och industrifastigheter, varav Pumpen 3 ingår i planområdet.

Inom planområdet finns på fastigheten Pumpen 3, en kontorsbyggnad i ett plan som inhyser en smådjursklinik, ljusterapi, vandrarhem/bed & breakfast och kontorslokaler. I nordöstra delen av området finns en stor allmän parkeringsyta och en av kommunens återvinningscentraler, ÅVC Ytterby. Verksamheten överensstämmer inte med gällande detaljplan som anger parkeringsändamål för platsen. Strax intill återvinningscentralen ligger en pumpstation "Röda stugan" som servar VA-nätet. Södra delen av planområdet är planlagd för idrottsändamål. Inom området finns idag en övergiven tennisbana och i den sydöstra delen har det tidigare legat en större isbana. Marken är obebyggd.

Utanför planområdet, på norra sidan Hollandsgatan, ligger Preems bemannade bensinstation med tvätthall och servicebutik, och fastigheten Pumpen 2 med en enplansbyggnad där det bedrivs grossistförsäljning av batterier. På södra sidan Hollandsgatan ligger en enplansbyggnad som inrymmer en kylteknikfirma samt en telestation. Söder om planområdet, på andra sidan Kyrkebäcken, finns fotbollsplaner och väster om dessa ligger Kastellgårdsskolan med fritidshem.



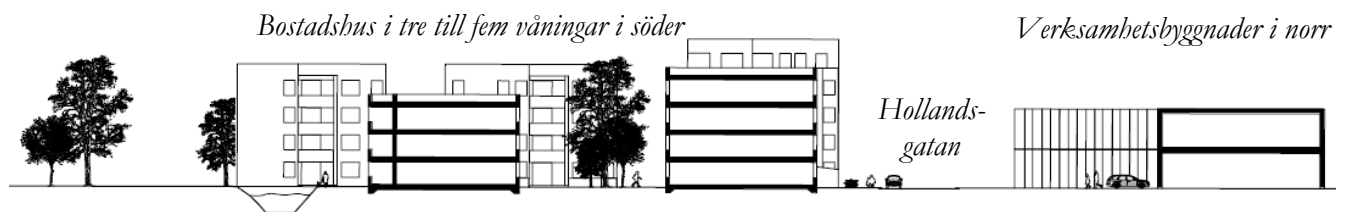
*Illustration över möjlig utbyggnad inom planområdet (KAKA Arkitekter). Söder om Hollandsgatan uppförs sju flerbostadsbus i tre till fem våningar. Norr om Hollandsgatan uppförs en ny verksamhetsbyggnad i två till tre våningar. Befintlig byggnad inom fastigheten Pumpen 3 byggs på i upp till tre våningar. Hollandsgatan rustas upp och förses med en ny vändplan i öster.*

Kommunen har påbörjat arbetet med en fördjupad översiktsplan för Ytterby, som bland annat kommer studera bostadsutbyggnad inom Ytterby. Översiktliga studier har gjorts för bostadsutbyggnad på åkermarken öster om planområdet. Inga beslut har dock tagits om, eller när, en sådan byggnation skulle kunna genomföras.

### Planförslag

Planförslaget möjliggör för utbyggnad av flerbostadshus och centrumanknutna verksamheter. Avsikten är att omvandla området utmed Hollandsgatans östra del, som idag ger ett övergivet och delvis oordnat intryck, till ett attraktivt bostadsområde och en välkomnande entré till Ytterby samhälle. Utbyggnaden inom planområdet utgör del av en planerad och pågående förtätning och utveckling av Ytterby.

Söder om Hollandsgatan planläggs ett knappt 8000 kvm stort markområde för bostadsändamål. Inom området kan bostadshus med sammanlagd byggnadsarea (BYA) av 2000 kvm uppföras. Därutöver får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea av 500 kvm. Högsta byggnadshöjd är överlag satt till 15 meter, vilket medger bostadshus i upp till fyra våningar. För att möjliggöra uppförandet av ett femvåningshus, eller att del av bostadshus uppförs i fem våningar, medger planen en högsta byggnadshöjd av 18 meter på en yta av maximalt 650 kvm. Bostadshusen är planerade att uppföras med en relativt flacka tak. Nockhöjden för bostadshus anges därför till 19 meter för fyra våningshus och 22 meter för femvåningshus. Därutöver får teknikutrymmen, hisschakt, fläktar o.d. uppföras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.



Exempel på möjlig variation i våningsantal och byggnadshöjd. Sektion genom planområdet i nord-sydlig riktning. (KAKA Arkitekter)

Utmed Kyrkebäcken planläggs ett allmänt naturstråk för skötsel och underhåll av bäcken och dess strandzon. Föreslagen fastighetsgräns för det blivande bostadskvarteret ligger ca 5 meter från bäcken och byggrätten sträcker sig ca 10 meter från bäcken. Byggrättens utbredning är anpassad efter föreslagna geotekniska stabilitetsåtgärder utmed bäcken.

Norr om Hollandsgatan planläggs ett ca 7000 kvm stort markområde för centrumanknutna verksamheter och bostäder. Avsikten är att en eller flera kommersiella fastigheter bildas. Planen anger att 2800 kvm av yta planlagd för centrumändamål och bostad (CB<sub>1</sub>) får bebyggas, vilket motsvarar ca 40 % av ytan. Byggrätt för bostäder begränsas till 1200 kvm BTA. Byggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 14 meter och en högsta byggnadshöjd av 10,0 meter, vilket möjliggör



Sektion. Exempel på hur planens angivna byggnadshöjd på 10,0 meter för byggnaderna norr om Hollandsgatan möjliggör för byggnader i två eller tre våningar. (KAKA Arkitekter)

byggnader i två till tre våningar. Byggnadshöjden kan exempelvis nyttjas så att en kontorsbyggnad uppförs i tre våningar, där rumshöjden på respektive våning blir ca 2,70 meter. Alternativt att verksamheter med behov av högre rumshöjd förläggs i bottenplan och kombineras med en kontors- eller bostadsvåning däröver, vilket ger två våningar. Byggnadens volym blir densamma.

Inom hela planområdet gäller att huvudbyggnader ska placeras minst tre meter från gräns mot GATA för att säkerställa skötselområde mellan byggnad och fastighetgräns utmed gång- och cykelbana. Mot annan allmän plats gäller två meters byggnadsfritt avstånd. Mot annan fastighetsgräns gäller att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från gräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst två meter från gräns mot allmän plats och minst en meter från annan fastighetsgräns. Mot cykelbanan och fastighetsgränsen i norr föreslås ett byggnadsfritt avstånd om 4 meter, vilket är markerat på plankartan. Byggnader ska placeras så att fri sikt uppnås inom sikttriangel 5x5 meter vid utfart mot GATA med gång- och cykelbana.

Exploatörens avsikt är att uppföra ett 70-tal lägenheter söder om Hollandsgatan fördelat på sju flerbostadshus i tre till fem våningar. Lägenheterna i ett av husen är tänkta att upplåtas med hyresrätt, övriga med bostadsrätt. Norr om gatan planeras för att bygga på befintlig byggnad inom Pumpen 3 och i denna inrymma nuvarande verksamheter och ytterligare kontor. På parkeringsytan i nordost är avsikten att uppföra en ny byggnad i två eller tre våningar och i denna inrymma kontor, vandrarhem/hotell och bostäder i form av ett 10-tal hyreslägenheter. Andra utbyggnadsalternativ är också möjliga med stöd av planförslaget. Användningsområdet centrum (C) är avsett för verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Utöver kontor och hotell möjliggör centrumändamålet även för andra kombinationer av verksamheter såsom handel, service, samlingslokaler, gym, vårdcentral och apotek vilket ger detaljplanen en flexibilitet över tid.

Sammantaget bedöms ett 80-tal bostäder och verksamheter på ca 6000 kvm BTA kunna uppföras inom planområdet.

### Skuggstudie

För den föreslagna bebyggelsen har skuggstudier tagits fram, vilka bifogas planhandlingarna. Skuggstudien visar hur byggnader i föreslagna lägen skulle påverka omgivningen med skuggbildning under vår- och höstdagjämning samt under vinter- och sommarsolstånd.

Bostadshusen i söder kommer till del skugga varandra och gården. Hur solförhållandena blir för de enskilda lägenheterna beror av lägenheternas placering och orientering i husen. På bostadsgården kommer det alltid finnas solbelysta områden dagtid under höst- och vårdagsjämning. Byggnaderna norr om Hollandsgatan har goda solförhållanden och påverkas inte av skuggning annat än vintertid.



Utdrag ur Skuggstudie, vårdagsjämning kl 15:00

Planerade byggnader inom planområdet har ingen påverkan på omgivande bostadsbebyggelse, förutom dagtid vintertid. Då har de högre bostadshusen viss skuggpåverkan på delar av bostadsfastigheterna norr om Marstrandsvägen. Påverkan bedöms ej som betydande.

## Service

### Förutsättningar

I Ytterby finns ett gott utbud av kommersiell och kommunal service. Inom en kilometer från planområdet finns vårdcentral, folktandvård, skola och förskola. Vid infarten till Hollandsgatan, inom 100 meter från planområdet, finns bensinstation med servicebutik. Full offentlig service finns i Kungälv, drygt 3 km öster om planområdet.

Direkt söder om planområdet finns Kastellegårdsskolan (årskurs F-3 och 4-6) med fritidshem och cirka 300 meter väster om planområdet ligger Centralskolan. Närmaste förskola är Kastellegården som ligger cirka 300 meter söder om planområdet. Inom planområdet finns Ytterby återvinningscentral, en smådjursklinik, ljusterapi samt vandrarhem/bed & breakfast, vilka alla är verksamheter som utgör del av serviceutbudet i Ytterby.

### Planförslag

Då planen medger utveckling och nyetablering av centrumanknutna verksamheter finns förutsättningar att stärka serviceutbudet i Ytterby. Befintlig återvinningscentral avvecklas inom planområdet. I övrigt är avsikten att alla nuvarande verksamheter ska kunna finnas kvar. Tillkommande bostäder stärker serviceunderlaget.

## Landskapsbild och gestaltning

### Förutsättningar

Planområdet har ett exponerat läge invid Marstrandsvägen och Ytterbys östra infart. När man anländer till Ytterby österifrån, är återvinningsstationen, pumpstationens teknikhus och de öppna grus- och asfaltskyrtorna det första man möts av. Området ger ett lite övergivet och delvis oordnat intryck. Det är önskvärt med en mer välkomnande och tilltalande entré till Ytterby samhälle.



*Entré Ytterby. Förslag till ny bebyggelse, vy från Marstrandsvägen. KAKA Arkitekter*

Även mot söder har området ett exponerat läge då det gränsar till Kyrkebäckens dalgång, som söder om planområdet utgörs av ett öppet jordbrukslandskap. Dalgången omges av bebyggelse på ömse sidor och kyrkan är ett exponerat landmärke. Utmed Kyrkebäcken och dess biflöde växer träridåer som utgör en viss avskärmning mellan planområdet och dalgången samt Kastellegårdsskolan i söder. Inom planområdet finns även ett högt och tätt granbestånd som utgör en kraftig avgränsande skärm mot dalgången. Befintliga byggnader inom och i anslutning till planområdet är uppförda i ett plan. Högsta byggnadshöjd är enligt gällande detaljplan 5,0 meter.



*Montage över föreslagen bostadsbebyggelse i planområdets södra del, KAKA Arkitekter.*

### Planförslag

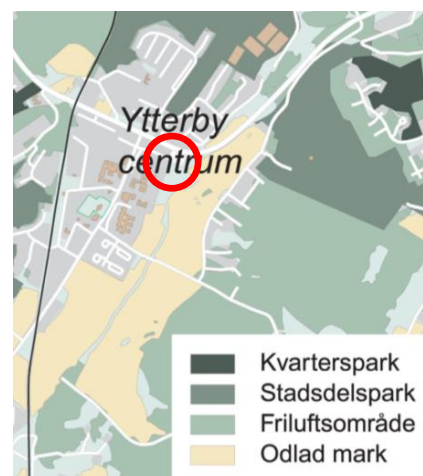
Entré Ytterby är ett av flera pågående förtätnings- och omvandlingsområden utmed Marstrandsvägen som stärker sambandet mellan Kungälv och Ytterby. Utbyggnaden inom planområdet, med tätare och högre byggnader än idag, är del i arbetet med att knyta samman de två orterna. Mot Marstrandsvägen ges förutsättningar för en byggnation som inramar gaturummet och skapar en mer ordnad och gestaltad entré till Ytterby. De planerade byggnaderna kommer att bli högre än omgivande byggnader. Förslaget medger olika byggnadshöjder och olika täthet inom planområdet. Mot Marstrandsvägen är högsta byggnadshöjd satt 10,0 meter och inne i bostadskvarteret 15-18 meter. På avstånd kommer kyrktornet fortfarande att synas över den nya bebyggelsen.

När den höga granplanteringen tas ned kommer planområdet, med de föreslagna bostadshusen, bli mer exponerat mot söder. Trädridån utmed Kyrkebäcken och dess biflöde kommer bestå, åtminstone utmed åns södra sida, och fortsatt fungera som en avskärmning mellan planområdet och dalgången i söder.

### Tillgänglighet

Planområdets geografiska läge med en flack terräng, närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet, tillgång till ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som förbinder planområdet med omgivande rekreations- och serviceområden, innebär goda förutsättningar för hög tillgänglighet för boende och verksamma inom planområdet, såväl inom allmän plats som inom kvartersmark. Det är enkelt att förflytta sig gående eller med cykel.

Inom allmän plats möjliggörs för utbyggnad av nya gång- och cykelbanor utmed Hollandsgatan. Föreslagen bredd för gångbana på Hollandsgatans norra sida är 1,5 meter och på gatans södra sida föreslås en 3 meter bred gång- och cykelbana. Vägområdets planlagda bredd är 10,5 meter, vilket ger möjlighet att bredda gångbanorna om så önskas. Inom kvartersmark kan angränsning enligt utbyggnadsförslag ske inom 25 meter från bostadsentré.



*Utdrag ur Grönplan 2006, inventering delområde Ytterby. Planområdets läge markerat med röd ring.*



## Friytor

### Lek & rekreatiomsområden

#### Förutsättningar

Gällande detaljplan anger för den södra delen av planområdet idrottsändamål. Området används inte längre för detta ändamål och något framtida behov av att kunna använda marken för idrottsanläggningar bedöms inte finnas. Mer funktionella ytor för idrott finns i direkt anslutning till Kastellegårdsskolan, söder om planområdet. I kommunen pågår även planering för en större multiarena på annan plats. Kastellegårdsskolans närområden används för lek, exempelvis bollplanerna söder om planområdet och den södra delen av Kyrkebäcken med biflöde.

Ytterby är i jämförelse med många tätorter i samma storlek välförsett med lättillgänglig närnatur som dessutom ofta har höga upplevelsevärden. Öster om planområdet finns exempelvis närströvsområden som *Nordre Älvs dalgång* och *Iskällan-Grinden*.

#### Planförslag

Förutsättningarna för lek och rekreation i planområdets närhet är goda. Behovet av friyta invid bostad kan uppfyllas. De blivande bostäderna ges inom kvartersmark möjlighet till bilfria gårdsmiljöer, angränsande parkstråk och lättillgängliga ströv- och naturområden i närområdet. Närområdet erbjuder lättillgängliga cykel- och promenadslingor. Stadsdelspark- och friluftsområde som kan nås utan att större barriärer behöver passeras finns inom 500 meter från planområdet.

## Vattenområden

#### Förutsättningar

I planområdets södra och östra gräns rinner vattendrag. I öster finns ett öppet dike, som söder om planområdet bildar Kyrkebäcken, och i planområdets södra gräns finns en mindre bäck, som ansluter till Kyrkebäcken direkt sydost om planområdet.

#### Planförslag

Delar av vattendragen berörs av planläggningen och planläggs som allmän plats NATUR. Det ger kommunen fortsatt rådighet över bäcken och dess närområde, och möjlighet att inom egen fastighet underhålla vattenområdet och strandzonen. Avsikten med användningsområde NATUR är att skötselnivån ska vara relativt låg inom området.

## Gator och trafik

### Angöring och trafik

#### Förutsättningar

Planområdet trafikförsörjs idag från Hollandsgatan som ansluter via Torsbyvägen till väg 168 (Marstrandsvägen) i norr. Hollandsgatan är en återvändsgata för biltrafik och avslutas inom planområdet mot en större parkeringsyta i öster.

Hollandsgatan utgör även angöringsväg till Kastellegårdsskolan, bensinstationen och verksamhetsfastigheterna väster om planområdet. Längs Marstrandsvägen förekommer transporter av farligt gods, exempelvis transporter till bensinstationen. Transporterna är dock av begränsad omfattning. Marstrandsvägen är inte utpekad transportled för farligt gods. Se vidare under avsnitt Störningar och risker.



*Analyserade korsningspunkter i Trafikanalys.*

En trafikanalys har genomförts som underlag för planarbetet. Trafikanalysen utreder kapaciteten i de närmast berörda korsningarna intill planområdet samt redovisar en trafikprognos för den nya exploateringen. De två analyserade korsningspunkterna är 1.Cirkulationsplatsen vid Väg 168 – Torsbyvägen och 2.Fyrvägskorsningen vid Hollandsgatan – Torsbyvägen, se intilliggande kartöversikt. Resultatet redovisas i ett PM *Trafikanalys, AF, 2018-02-20*. Trafikanalysen utgår från två olika scenarion för utbyggnaden norr om Hollandsgatan, med lite olika fördelning av ytor för kontor, hotell och bostäder. Båda scenarierna redovisar tänkbara utbyggnadsalternativ med ett 80-tal lägenheter och verksamheter på ca 7500 kvm BTA.

Idag har Hollandsgatan cirka 2500 ÅDT (årsdygnstrafik). Trafik till och från bensinstationen och skolan står för en betydande andel av den totala trafikmängden. Öster om infarten till bensinstationen är Hollandsgatan en lågtrafikerad gata.

Enligt riktvärden för belastningstal bedöms samtliga korsningar i nuläget ha önskvärd servicenivå.

### **Planförslag**

Angöring till fastigheterna inom planområdet kommer fortsatt ske via Hollandsgatan.

Efter byggnationen kommer Hollandsgatan ha cirka 3200 ÅDT. Fordonstrafik till och från området kommer att öka något och få en förändrad karaktär, från en hög andel tung trafik till en övervägande del personbilar. Enligt utförd trafikanalys är skattad färdmedelsfördelning efter genomfört planförslag 50 % resande med bil och 20 % med kollektivtrafik, resterande till fots eller med cykel.

Enligt riktvärden för belastningstal bedöms samtliga korsningar ha önskvärd servicenivå och samtliga tillfarter i korsningspunkterna uppfyller önskvärd servicenivå efter planens genomförande. Framkomlighet och trafiksäkerhet bibehålls i de analyserade korsningspunkterna.

### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

#### **Förutsättningar**

Utmed Hollandsgatan finns gångbanor. Gångbanan på vägens södra sida ansluter via en bro över Kyrkebäcken till befintligt gång- och cykelvägnät öster om planområdet. Direkt väster om planområdet finns en upphöjd gångpassage över Hollandsgatan, som del i en utpekad skolväg mellan Kastellegårdsskolan och bostadsområdena norr om Marstrandsvägen.

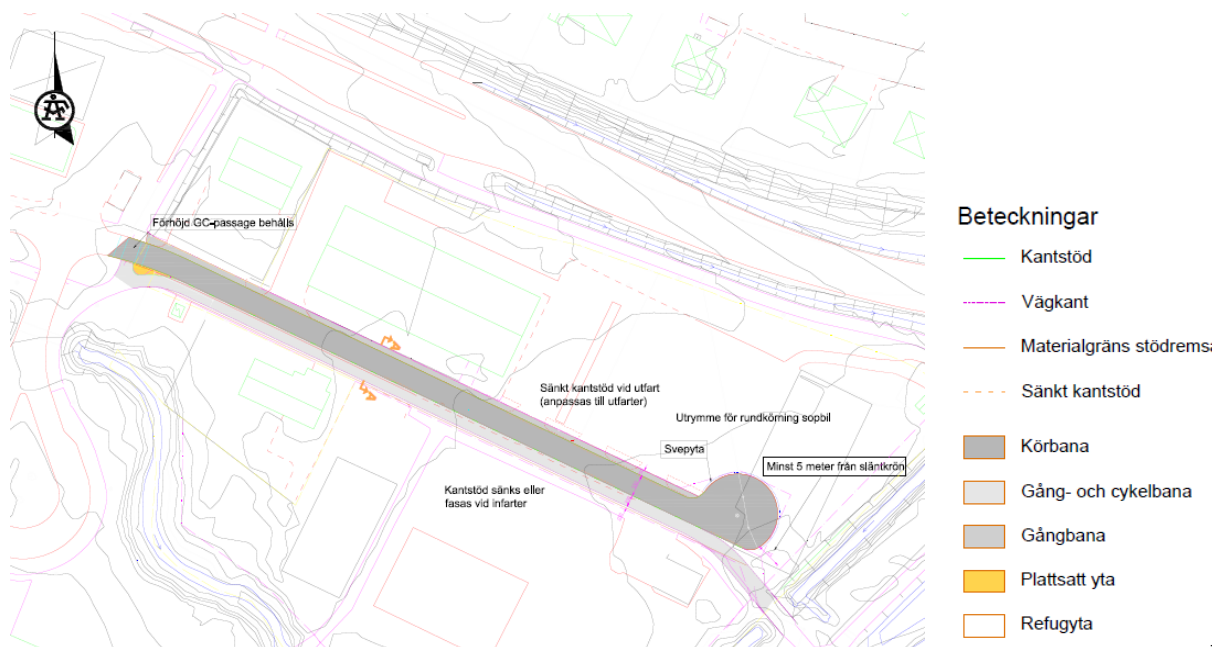
Cykelvägnätet kring planområdet är väl utbyggt och håller generellt god standard. Utmed Marstrandsvägen, direkt norr om planområdet, löper ett av kommunens prioriterade cykelstråk. Cykelbanan som förbinder Ytterby med centrala Kungälv håller hög standard. Hela området är i stort sett platt och det tar omkring 10 minuter att cykla de dryga 3 kilometrarna till Kungälv centrum. Som en standardhöjning vill kommunen kunna bredda cykelbanan, från 3 till 5 meter. Breddningen planeras ske söderut, mot aktuellt planområde. Önskad breddning överensstämmer inte fullt ut med gällande detaljplan och kräver fastighetsreglering med Pumpen 3.

### **Planförslag**

Med hänsyn till exploateringen föreslås anpassningar av Hollandsgatan. Föreslagna åtgärder redovisas i *Trafikförslag, AF, 2018-02-20* och innebär att Hollandsgatan rustas upp inom planområdet och avslutas med ny vändyta i öster. Planlagt område för väg blir 10,5 meter brett och sektionen för Hollandsgatan har satts till 1,5 m gångbana, 5,5 m gata, 3 m gång- och cykelbana och stödremsa 0,5 m. Vändytan har dimensionerats för att en sopbil (los) ska kunna vända utan att backa. Utbyggd gång- och cykelbana föreslås på gatans södra sida, mot bostadskvarteret, för att ansluta till befintlig gång- och cykelbana väster och öster om planområdet. På gatans norra sida, mot

verksamhetsfastigheterna föreslås gångbana. Planförslaget medger en eventuell framtida förlängning av Hollandsgatan österut.

För att möjliggöra breddning och därmed standardhöjning av cykelbanan utmed Marstrandsvägen utökas det planlagda området för GC-VÄG ca en meter mot söder. Befintligt planlagt område för GC-VÄG inkluderas i planområdet i syfte att få ett sammanhängande planlagt område inför breddningen av cykelbanan.



*Trafikförslag med anpassningar av Hollandsgatan, ÅF.*

Befintlig gångbro över bäcken, mellan skolan och nuvarande hållplatsläge för skolskjuttrafiken kan komma att flyttas eller ersättas, då behovet av en passage över bäcken förändras i och med att skolskjutsens hållplatsläge flyttas från planområdet. För att ge allmänheten passagemöjlighet genom bostadskvarteret, mellan gångbro och Hollandsgatan, föreslås en allmän gångförbindelse genom det södra bostadskvarteret. På plankartan markeras detta med en administrativ bestämmelse. En möjlig sträckning av gångstig redovisas på illustrationskartan. I marköverlåtelseavtal regleras att gångförbindelsen skall säkerställas med servitut som lokaliseras när detaljplanens slutliga utformning fastställts och byggnationens placering är klar. Servitutet säkerställs i lantmäteriförrättning. För att underlätta för boende i södra kvarteret att enkelt gå till befintlig busshållplats på Marstrandsvägens södra sida föreslås att bostadsfastigheterna, genom ett avtalservitut, ges rätt till gångpassage över fastigheterna norr om Hollandsgatan.

## Kollektivtrafik

### Förutsättningar

Ytterby är ett stationssamhälle med väl utbyggd kollektivtrafik och en viktig nod i kommunens utpekade kollektivtrafikstråk Kungälv-Ytterby-Kode. Bebyggelseutvecklingen i kommunen ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik, bland annat genom att bostadsbyggande sker i kollektivtrafiknära lägen.



---

Kollektivtrafikutbudet i planområdets närhet håller god standard. Närmaste busshållplats är *Ytterby vägskaäl* utmed Marstrandsvägen. Hållplatsen ligger i direkt anslutning till planområdet och trafikeras av ett flertal linjer, bland andra Grön Express och Marstrand express. I rusningstrafik har hållplatsen ett 10-tal förbindelser i timmen i vardera riktning. Inom gångavstånd från planområdet (ca 700 meter) ligger *Ytterby station* med Västtågen mot Stenungsund/Uddevalla/Strömstad och Göteborg samt bussar mot Göteborg, Mölnlycke och övriga kommundelar.

Inom planområdet finns hållplatsen *Hollandsgatan*, vilken trafikeras av skolskjuttrafikens linjer 920 och 930. Bussarna stannar för av- och påstigning en eller ett par gånger per skoldag. Iordningställd bussvändslinga för skolskjutsen finns i direkt anslutning till Kastellegårdsskolan, angränsande till planområdet.

### **Planförslag**

Planförslaget medför ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken i Ytterby genom ett tillskott av bostäder och verksamheter i ett läge med närhet till utbyggd kollektivtrafik. Boende, besökare och verksamma inom planområdet kommer att få goda möjligheter till resande med kollektivtrafik, både lokalt och regionalt. Hållplatsläge för lokal- och regionbussar *Ytterby vägskaäl* finns i direkt anslutning till planområdet, inom 100 meter från det planerade bostadskvarteret. Stationsområdet i Ytterby, med tåg- och busstation, finns inom gångavstånd, ca 700 meter från planområdet.

Planförslaget medför inga förändringar för hållplatsläget *Ytterby vägskaäl*. Hållplatsläget för skolskjuttrafiken, *Hollandsgatan*, kommer att flyttas från planområdet, förslagsvis till den bussvändslinga som finns i direkt anslutning till Kastellegårdsskolan.

### **Räddningstjänst**

Vid behov bedöms räddningstjänsten kunna angöra byggnader genom att köra in på kvartermark och bostadsgårdar.

### **Parkering**

#### **Förutsättningar**

Inom planområdet finns en större parkeringsyta, där kommunen erbjuder avgiftsfri besöks-parkering. Parkeringen anlades främst för att tillgodose parkeringsbehovet för den inom planområdet tidigare belägna isbanan. Parkeringen är idag sparsamt utnyttjad.

#### **Parkeringspolicy**

Kungälv kommun har tagit fram en ny parkeringspolicy för centrala Kungälv 2016. Ett tydligt mål i policyn är att minska biltrafiken och öka andelen hållbara resor. I policyn framgår det att kommunens övergripande mål är att fördubbla invånarantalet i centrala Kungälv och skapa en attraktiv och hållbar stadskärna. För att kunna förtäta stadskärnan och förbättra luften vill kommunen minska bilinnehavet med drygt 16 %, vilket innebär att nya boende måste ha ett betydligt lägre bilinnehav jämfört med dagens genomsnitt. För att kunna åstadkomma dessa förändringar så finns målstyrda parkeringstal vilka är lägre än de parkeringstal som baseras på dagens resandemönster. För att använda målstyrda parkeringstal måste följande krav uppfyllas:

- Max 300 meter fågelvägen till närmaste kollektivtrafikshållplats
- Kollektivtrafik i 15-minuters trafik eller bättre under högtrafik
- Säker och utbyggd cykelinfrastruktur: goda möjligheter att cykla säkert till närmaste hållplats, till centrum och till skolor
- Tillräckligt antal cykelparkeringar vid målpunkter

Planområdet läge och omgivning ger att ovanstående krav anses uppfyllda och parkering kan anordnas i enlighet med de målstyrda parkeringstalen.

---

## Planförslag

En grundprincip är att erforderlig parkering för boende, verksamheter och besökare ska kunna anordnas inom egen fastighet eller säkerställas på annan plats, exempelvis genom avtal.

En mobilitetsutredning har tagits fram där förutsättningarna för aktuellt planområde utretts och förslag tagits fram på ett åtgärds paket med målet att främja hållbara färd sätt och sänka efterfrågan på parkeringsplatser i enlighet med kommunens parkeringspolicy för centrala Kungälv. Utredningsresultatet redovisas i rapporten *Mobilitetsutredning, ÅF, 2018-02-20*. Projekt Entré Ytterby bedöms uppfylla kraven för att få använda målstyrda parkeringstal.

För bostadskvarteret söder om Hollandsgatan redovisas för 70-talet lägenheter drygt 50 parkeringsplatser för bil och ca 150 parkeringsplatser för cykel inom kvartersmark, vilket framgår av illustrationskartan. För fastigheterna norr om Hollandsgatan är en tänkbar utbyggnad att en byggnad uppförs i två våningar, omfattande ca 2400 kvm BTA för kontor och hotell, och att en byggnad uppförs i tre våningar, omfattande ca 3600 kvm BTA kontor och bostad. På illustrationskartan redovisas ett 90-tal parkeringsplatser för bil och mer än 180 parkeringsplatserna för cykel norr om Hollandsgatan.

	verksamhet	BTA kvm	Antal lgh	bil /1000 kvm BTA	bil /lgh	Behov antal bilplatser	cykel /1000 kvm BTA	cykel /lgh	Behov antal cykel- platser
Söder om Hollandsgatan	Bostad		70	8,1	0,7	49		2	140
Beräknat sammantaget behov						<b>49</b>			<b>140</b>
Norr om Hollandsgatan									
	Kontor	1600		17,4		28	26,3		42
	Hotell	800		23,5		19	26,3		21
	Kontor	2400		17,4		42	26,3		63
	Bostad	1200	10		0,7	7		2	20
Beräknat sammantaget behov						<b>96</b>			<b>146</b>

*Tabell över beräknat behov av parkeringsplatser för bil och cykel inom planområdet, vid utbyggnad enligt illustrerat planförslag. Beräkningen utgår från de målstyrda parkeringstal som anges i framtagna mobilitetsutredning.*

Då föreslaget centrumändamål medger en rad olika verksamhetstableringar, går det inte att ange det framtida parkeringsbehovet fullt ut i detaljplanskedet. Behovet av parkeringsplatser är beroende av vilka verksamheter som etableras i lokalerna. En slutlig bedömning av hur många parkeringsplatser som kan komma att behövas för respektive verksamhet görs vid bygglovsprövningen i varje enskilt fall.

Den allmänna besöksparkeringen tas bort och avvecklas i samband med planens genomförande.

## Störningar och risker

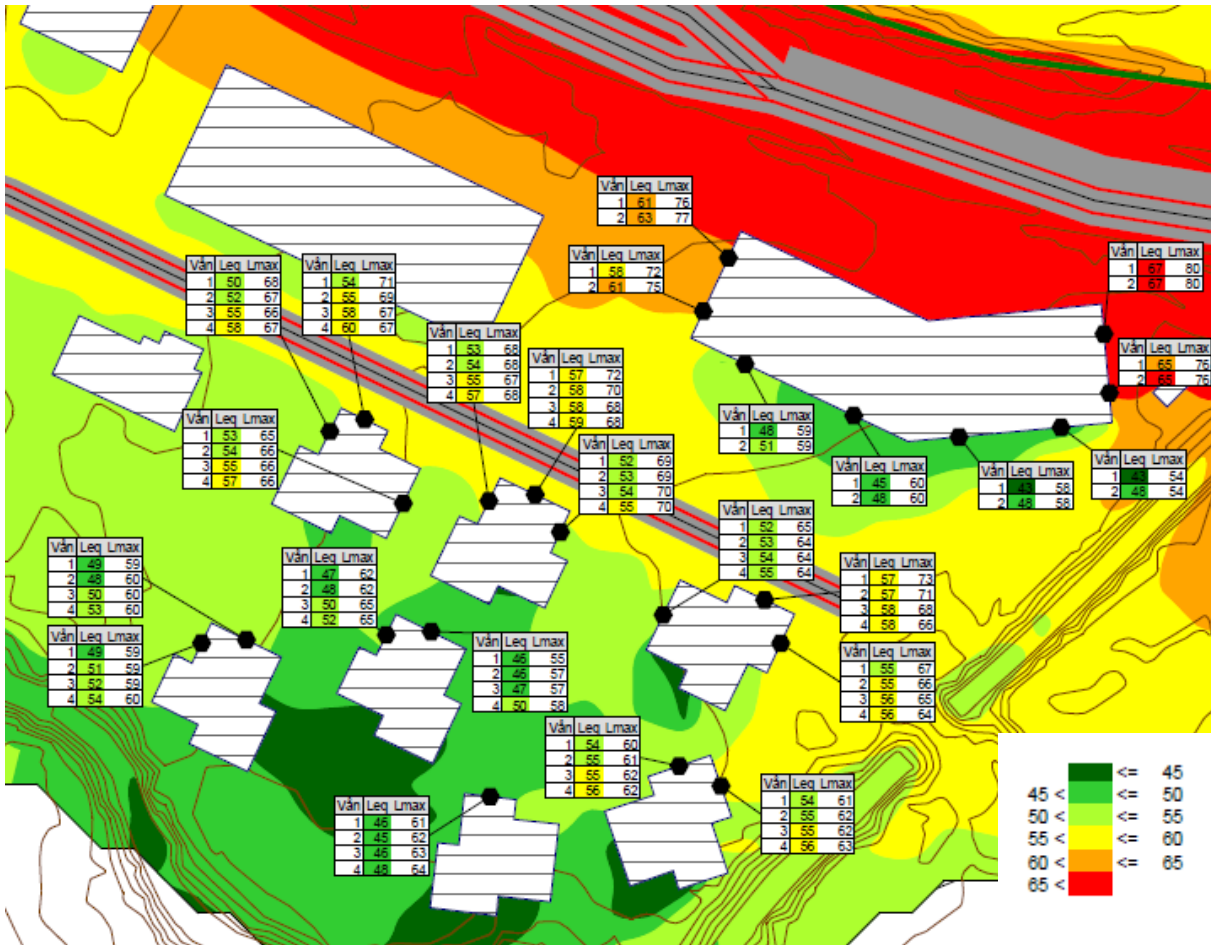
### Blocknedfall

Berg i dagen förekommer inte inom planområdet, vilket medför att ingen risk för blocknedfall eller berggras finns inom området.

## Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen. Resultatet av utredningen redovisas i rapporten *Entré Ytterby - Trafikbullerutredning - Ljudhandling avseende trafikbuller för Entré Ytterby*, ÅF-Infrastructure AB, 2017-06-15. Bullerutredningen avser prognosår 2040.

Utredningen visar att bullervärdena för de tre punkthusen som ligger i norr ligger i intervallet 55-60 dBA vid de norra fasaderna. Bullervärdena är som högst för de övre våningsplanerna eftersom väg 168 är den dominerade bullerkällan. Samtliga punkthus uppfyller alla kravnivåer som anges i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader och kan därmed utformas fritt med avseende på trafikbuller.

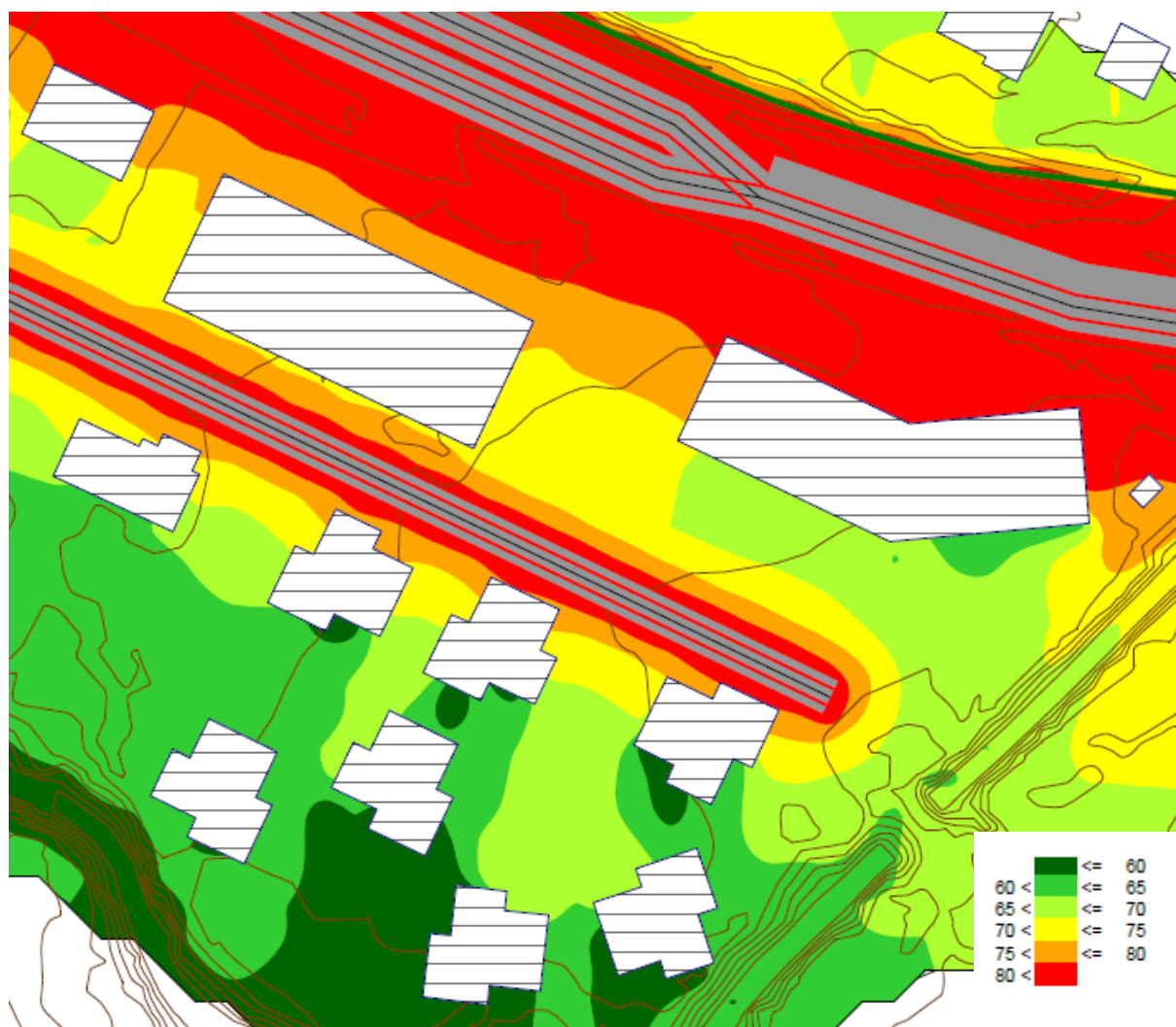


Ljudutbredningskartan visar dygnsekvivalent ljudnivå 2 meter över mark. Fasadpunkterna redovisar följande; Våningsplan, Dygnsekvivalent ljudnivå (med färgskala) samt Maximal ljudnivå, nattetid.

Bullerförordningen anger att i det fall dygnsekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA inte överstigs. Förordningen anger även att smålägenheter kan utformas enkelsidiga om bullernivån understiger 65 dBA. För den nya byggnaden norr om Hollandsgatan är beräknad dygnsekvivalenta ljudnivån under 55 dBA vid de södra fasaderna, men mot norr ligger nivåerna över 65 dBA. Det medför till exempel att enkelsidiga lägenheter inte kan lokaliseras mot Marstrandsvägen.

Maximalnivåerna nattetid är som högst 73 dBA för de sju punkthusen. Det kan innebära att det krävs ljudklassade fönster för att klara inomhusnivåerna. För nya byggnaden norr om Hollandsgatan erhålls högre maximala ljudnivåer på gavlarna, uppemot 80 dBA.

Ljudmiljön utomhus inom hela planområdet, förutom närmast Marstrandsvägen, ger goda möjlighet att anordna uteplatser som uppfyller kravet för gemensam uteplats ( $L_{max} \leq 70$  dBA och  $L_{eq} \leq 50$  dBA).



Ljudutbredningskartan visar maximal ljudnivå, dagtid 2 meter över mark.

### Planförslag

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.

Om bostaden har uteplatser ska minst en uteplats anordnas där den ekvivalenta ljudnivån från trafikbuller inte överstiger 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.”

### Stabilitet

Se vidare under avsnittet Förutsättningar - Geotekniska förhållanden, ovan.

---

## Markföroreningar

Se vidare under avsnittet Förutsättningar - Förorenad mark, ovan.

## Lukt och luft

En ny avloppspumpstation ska anläggas strax öster om planområdet. Befintlig pumpstation inom planområdet ska tas bort. Det exakta läget för den nya pumpstationen är ännu inte klarlagt, men minsta avstånd mellan pumpstationen och planområdet ska inte underskrida 50 meter. Ett avstånd på minst 50 meter mellan bostad och pumpstation bedöms som tillräckligt för att minimera störningar, exempelvis i form av luktstötter.

Inomhusluften kan förbättras ifall friskluftintag för ventilation i husen norr om Hollandsgatan riktas bort från väg 168.

## Bensinstation, farligt gods

### Förutsättningar

Vid infarten till Hollandsgatan ligger Preems bensinstation. MSBs handbok (Myndigheten för Samhällsnytt och beredskap) *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (2015)* anger 25 meter som godtagbart avstånd mellan plats där människor vanligen vistas, exempelvis bostad, och cistern för drivmedel med flampunkt högst 30 grader.

Väg 168, Marstrandsvägen, trafikeras emellanåt av farligt gods transporter. Vägen är inte utpekad som rekommenderad transportled för farligt gods, men det finns inte något förbud mot dessa transporter på vägen. Identifierade målpunkter är Statoil i Marstrand och Preem i Ytterby. Inga större industrier finns längs vägen som skulle kunna ge upphov till mera betydande transporter med farligt gods. Preem i Ytterby tar emot transporter av drivmedel 3-8 gånger i veckan. Transporterna med farligt gods är inte betydande och förekommande transporter antas huvudsakligen bestå av bensin och diesel. Risker med dessa ämnen är främst knutna till att de vid en olycka kan antändas. Konsekvenserna brukar vara begränsade på några tiotals meter från olycksplatsen om inte planområdet ligger lägre än vägen och den brinnande vätskan kan rinna ner mot bebyggelsen. Längs delar av Marstrandsvägens södra sida finns avåkningskydd.

### Planförslag

Föreslagen bebyggelse utmed Marstrandsvägen är som närmast placerad på ett minsta avstånd om 25 meter från Marstrandsvägens vägmitt eller 15 meter från vägkant. Minsta avstånd mellan vägkant och planområde, tillika möjlig parkeringsyta, är drygt 10 meter. Vägbanan och planområde ligger ungefär i nivå, men mellan planområdet och Marstrandsvägen finns ett lägre liggande dike som vid en eventuell olycka förhindrar bränsle från att rinna in på planområdet. Mellan dike och planområde finns också en gång- och cykelbana.

Marknivån vid Preem ligger högre än marknivån inom planområdet. Mellan Preem och planområdet finns en upphöjd gångpassage över Hollandsgatan, vilken stoppar upp och hindrar eventuella vätskor från att rinna mot planområdet. Minsta avstånd mellan cistern och föreslaget bostadskvarter söder om Hollandsgatan är ca 85 meter. Minsta avstånd mellan cistern och byggrätt för verksamheter samt bostäder, norr om Hollandsgatan, är 45 meter.

Sammantaget bedöms risknivån i planområdet vara acceptabel med hänsyn till transporter med farligt gods på väg 168 och avståndet till bensinstation.



## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### Förutsättningar

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten. Kommunen erbjuder anslutningspunkt till varje fastighet och ansvarar för spillvatten och dagvattenavledning från planområdet.

Allmänt ledningsnät finns i Hollandsgatan. Det går även en vattenledning och två trycksatta spillvattenledningar i den nordöstra delen av planområdet. I nordöstra delen har kommunen en pumpstation för ”Röda stugan” som servar VA-nätet. För att avlasta befintlig avloppspumpstation i Valnäs projekterar Kungälv kommun för ett utbyggnadsstråk för VA Valnäs – Björkå samt en ny avloppspumpstation öster om planområdet. När den nya avloppspumpstationen tagits i bruk öster om planområdet ska befintlig pumpstation (Röda stugan) samt tillhörande ledningar inom planområdet tas bort.

För att förbättra dimension, läge och profil på det allmänna ledningsnätet i Hollandsgatan, och därigenom skapa möjligheter till påkoppling av fastigheter västerifrån, föreslås omläggning av det allmänna va-nätet i Hollandsgatan. Omläggning av va-nätet i Hollandsgatan kan ske oberoende av aktuell planläggning för Entré Ytterby.

#### Planförslag

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Befintliga VA-ledningar i Hollandsgatan bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja planområdet med vatten och avlopp. Nya serviceav-sättningar mot planerad bebyggelse utförs. Pumpen 3 bedöms kunna nyttja befintlig serviceav-sättning.



*Befintlig pumpstation ”Röda stugan” inom planområdet.*

Pumpstationen ”Röda stugan” avvecklas inom planområdet och ersätts med en ny station öster om Kyrkebäcken. Nordöstra delen av planområdet kan inte byggas ut förrän ”Röda stugan” och tillhörande ledningsnät är borttaget från området. Befintliga ledningar för tryckspill och dricksvatten i den östra delen av planområdet läggs om i samband med flytten av pumpstationen ”Röda stugan” och anläggandet av ny pumpstation. Ny spillvattenledning i Hollandsgatan, orsakad av pumpstationsflytten, bör samordnas med detaljplanens markarbeten. Vid behov kan en tillfällig va-lösning anordnas för planområdet i väntan på kommunens planerade omläggning av va-nätet med utbyggnadsstråk Valnäs – Björkå samt ny avloppspumpstation. Detta för att inte fördröja genomförandet av bostadsutbyggnaden inom detaljplan Entré Ytterby.

Brandvattenförsörjning sker via allmän ledning, och befintlig brandpost, i Hollandsgatan.

### Dagvatten

#### Förutsättningar

En dagvattenutredning har genomförts som underlag för planarbetet. Resultatet redovisas i *Rapport VA- och dagvattenutredning Entré Ytterby, ÅF, 2018-04-06*. Med tanke på jordlagret och grundvattennivån bedöms marken inom planområdet inte ha god infiltrationsförmåga. I Hollandsgatan finns en dagvattenledning med en utloppspunkt i bäcken öster om området. Det mesta av dagvattnet från planområdet tar sig naturligt mot Hollandsgatan och ner i befintliga

dagvattenbrunnar. Vid kraftiga regn rinner även del av dagvattnet söderut till ett svackdike längs bäcken. Bäcken i öster är recipient för avrinningsområdet och leder vattnet genom en trumma vidare till Kyrkebäcken. Bäcken är igenvuxen och i behov av röjning för att bibehålla sin kapacitet. Slutlig recipient för dagvattnet från planområdet är Nordre älv som är ett Natura 2000-område. Utsläpp av dagvatten från planområdet ej skall överstiga 15 l/s,ha.

### Planförslag

I samband med exploatering av planområdet anläggs större hårdgjorda ytor vilket bidrar till ökat dagvattenflöde. Då bäcken är översvämningsskänslig under regnperioder bör dagvatten ansamlas och utjämnas innan utsläpp till bäcken. Kommunens utsläppskrav om högst 15 l/s,ha ger en fördröjningsvolym för planområdet om totalt 160 m<sup>3</sup>. Detta krav ger betydligt lägre belastning på recipienten i förhållande till dagens utsläpp av dagvatten från planområdet.



Förslag till dagvattenhantering redovisas i utredningen. Dimensionerande dagvattenflöde har beräknats för planområdet för dagens förhållande, efter exploatering samt efter exploatering med föreslagna åtgärder. Principen är att dagvatten från allmän plats ska omhändertas inom allmän platsmark och dagvatten från kvartersmark omhändertas inom kvartersmark. En ambition har varit att främst föreslå åtgärder som kan planeras i samband med markarbeten. För kvartersmark rekommenderas en kombination av dagvattenanläggningar med gröna tak, genomsläppliga beläggningar, makadamdiken, svackdike och växtbäddar för reducering och fördröjning av

---

vattnet från planområdet. Andra alternativ är dock möjliga för att uppnå samma resultat. Som exempel på ytterligare lösningar kan parkeringsytor vid fastigheten Pumpen 3 bestyckas med permeabel yta, svackdike eller annan dagvattenhantering. För hantering av allmän plats, GATA, kan Hollandsgatans avvattning bestyckas med rening/fördröjning i vändplan.

Dagvattnets föroreningsgrad är beräknad med data från StormTac. Med föreslagna åtgärder sker en reduktion av utsläpp mot dagens situation. Enligt dagvattenutredningen kommer föroreningskoncentrationer i dagvatten som släpps till recipienten efter exploateringen att ligga under de riktvärden och målvärden som anges i kommunens VA-plan. Utsläpp från planområdet bedöms inte inverka negativt på möjligheterna att uppnå uppsatta kvalitetskrav för Nordre Älv.

## Värme

### Förutsättningar

Fjärrvärme finns inte utbyggt till eller inom planområdet. Bebyggelse i Ytterby ska i första hand anslutas till fjärrvärmenätet enligt framtagna principer i kommunens energiplan och miljöprogram för bostäder. Kungälv Energi ansvarar för utbyggnad av fjärrvärmenätet.

### Planförslag

Fjärrvärmeutbyggnad till planområdet kan bli aktuellt. Uppvärmning avses annars ske med enskilda lösningar.

## El

### Förutsättningar

Kungälv Energi har en större transformatorstation i anslutning till planområdet och elanläggningar i form av ledningar och kabelskåp inom planområdet. Ett markförlagt ledningsstråk med 10 kV matarkabel löper parallellt med Hollandsgatan, inom blivande kvartersmark, österut mot Enekullen.

### Planförslag

Kapacitet finns för genomförande av föreslagen utbyggnad inom planområdet. Befintlig 10 kV matarkabel behöver omförläggas inom planområdet för att inte komma i konflikt med föreslagen bostadsutbyggnad söder om Hollandsgatan. En ny förläggning föreslås i Hollandsgatans vägområde, förslagsvis med rörläggning under planerad cykelbana. Anslutning sker till befintlig transformatorstation i väster och lämplig förbindelsepunkt i öster.

## Fiber

### Förutsättningar

Kungälv Energi har utbyggt fibernät inom området. Ett markförlagt kabelstråk löper parallellt med Hollandsgatan. Fiberkabeln ligger i samma rörledning som matarkabel för el. Utmed kabelstråket finns en fiberbrunn.

### Planförslag

Kabelstråket behöver omförläggas inom planområdet för att inte komma i konflikt med föreslagen bostadsutbyggnad söder om Hollandsgatan. Befintlig fiberbrunn flyttas. Omförläggning av el och fiber samordnas.

## Avfall

### Förutsättningar

Avfallshantering från verksamheter inom planområdet följer gällande föreskrifter inom Kungälvs kommun. I östra delen av planområdet finns Ytterby återvinningscentral, ÅVC Ytterby, som är en av kommunens återvinningscentraler.

### **Planförslag**

ÅVC Ytterby kommer att flyttas från planområdet i samband med planens genomförande. Nytt läge för ÅVC studeras parallellt med aktuell detaljplaneprocess för Entré Ytterby vid korsningen Marstrandsvägen/Sparråsvägen. Nytt läge för ÅVC Ytterby behöver vara klarlagt och reglerat i avtal inför antagande av detaljplanen för Entré Ytterby.

Avfallshantering för fastigheterna ska följa gällande föreskrifter inom Kungälv kommun. Avfallsutrymmen, exempelvis i form av miljöhus, kommer behövas för både bostäder och verksamheter. Sopbilar föreslås nyttja Hollandsgatan vid hämtning av sopkärl. Med ombyggnad av Hollandsgatan, och föreslagen placering av miljöhus och nya byggnader, uppfyller planförslaget de krav och mått som anges i kommunens *"Checklista för avfallshantering vid plan- och bygglovprocesser"*.

---

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljökonsekvenser

Planläggningen omfattar ianspråktagen mark. Det är god resurshushållning att omvandla planområdet och nyttja det för bostäder och verksamheter. Området har ett läge med god kollektivtrafik och väl utbyggd service samt infrastruktur. Planen bedöms inte medföra någon negativ effekt på användning av mark, vatten och andra resurser. Planens genomförande bedöms inte innebära restriktioner för närliggande verksamheter eller i övrigt inverka negativt på omgivningen.

Förorenad mark kommer att saneras. Markföroreningar tas bort så att föroreningshalter faller inom gällande riktvärden för avsedd markanvändning.

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet och dagvattenhanteringen ska ske så att ingen negativ påverkan uppkommer på recipient och vattendrag nedströms planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå uppsatta kvalitetskrav för Nordre Älv. Planen ska genomföras utan negativ inverkan på Kyrkebäcken som reproduktionsområde för öring.

I samband med planens genomförande kommer geotekniska stabilitetsåtgärder att utföras vilket kommer att förbättra den geotekniska situationen jämfört med dagens situation. En stor del av befintlig vegetation kommer att tas ned i samband med planens genomförande och som följd av de föreslagna geotekniska stabilitetsåtgärderna utmed Kyrkebäcken i form av avschaktningar. Avsikten är att träd med Getlav ska bevaras.

Fordonstrafik till och från området kommer att öka något och få en förändrad karaktär, från en hög andel tung trafik till en övervägande del personbilar. Enligt utförd trafikanalys är skattad färdmedelsfördelning med genomfört planförslag 50 % resande med bil och 20 % med kollektivtrafik, resterande till fots eller cykel.

Området kring Hollandsgatan bedöms ha god luftväxling och risken för höga partikelhalter kan därmed betraktas som låg. Ytterbys läge, med tillgång till pendeltåg samt busslinjer, ett väl utbyggt cykelnät och gångavstånd mellan bostad och service ger goda förutsättningar för transporter med liten negativ inverkan på klimat och luftkvalitet.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och motverkar inte att miljömålen uppfylls.

Genomförande av planförslaget bedöms inte medföra störningar. Bostäder och uteplatser kan enligt planförslaget placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Föreslagen ombyggnad av Hollandsgatan innebär god framkomlighet för såväl oskyddade trafikanter som motortrafik. Separeringen av trafikslagen bidrar till ökad trafiksäkerhet inom området och den nya vändplanens utformning möjliggör att fordon kan vända utan att behöva backa. Efter planens genomförande kommer framkomlighet och trafiksäkerhet att kunna bibehållas i de studerade korsningspunkterna: cirkulationsplatsen vid Väg 168 – Torsbyvägen och fyrvägs korsningen vid Hollandsgatan – Torsbyvägen.

---

## Sociala konsekvenser

### Boende- och arbetsmiljö

Ytterby är ett samhälle med blandade boendeformer. Planen möjliggör för lägenhetsutbyggnad i ett attraktivt läge, vilket ger ett ökat bostadsutbud och skapar förutsättningar för såväl nyinflyttning som bostadsbyte inom Ytterby. De nya bostäderna planeras i första hand i bostadsrättsform, men även hyresrätter planeras inom området.

Förutsättningarna för lek och rekreation i planområdets närhet är goda. Behovet av friyta invid bostad kan uppfyllas. De blivande bostäderna ges inom kvartersmark möjlighet till bilfria gårdsmiljöer, angränsande parkstråk och lättillgängliga ströv- och naturområden i närområdet.

Förslaget bidrar till ett ökat bostadsbestånd och fler arbetstillfällen i kommunen, vilket stärker underlaget för, och utbudet av, såväl kommersiell som offentlig service. Planens genomförande innebär att befintliga verksamheter kan utvecklas och nya tillskapas. För verkamma inom planområdet erbjuder närområdet lättillgängliga cykel- och promenadslingor.

### Tillgänglighet

Allmänhetens möjlighet att röra sig genom planområdet kvarstår. Upprustning av väg, med möjlighet till nyanläggning av gång- och cykelbana, ger dessutom en förbättrad standard på kommunikationsstråken för gående och cyklister.

### Jämställdhet

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden. Villkoren som styr vardagen grundläggs delvis i hur den fysiska miljön används och utformas. Resmönstren ser t.ex. olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Kollektivtrafikutbudet i planområdets närhet håller god standard vilket underlättar vardagsresor till och från planområdet. Många målpunkter i Ytterby och Kungälv kan med lätthet även nås utan tillgång till bil.

### Barnperspektiv

Barnens vardagsmiljö präglas i hög grad av bostadens närområde. Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek i varierad miljö utanför den egna bostaden. För mindre barn ges möjlighet till bostadsnära lek inom bostadskvarteret. För lite äldre barn och ungdomar finns bäcken, Kastellegårdsskolans lek- och idrottsytor och närområdets skogs- och rekreationsområden för sociala möten och självständig upptäckarleik.

Närheten till busshållplats, gång- och cykelvägar som förbinder planområdet med såväl skola som fritidsanläggningar, andra bostadsområden, service och kollektivtrafik i Ytterby ger äldre barn och ungdomar förutsättningar för rörlighet i samhället, överbryggar barnens barriärer och underlättar sociala möten utanför hemmet.

Planens genomförande kommer att förbättra trafiksäkerheten utmed barnens skolväg. Trafik till och från återvinningscentralen och parkeringen inom planområdet, vilket inkluderar tunga transporter, korsar idag skolbarnens gångväg vid passagen över Hollandsgatan. Efter planens genomförande kommer dessa tunga transporter att upphöra i och med att återvinnningen flyttas från området och parkeringsytan tas bort.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

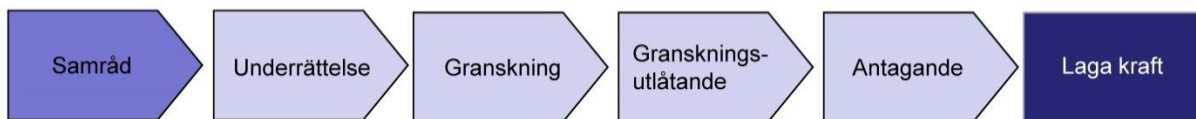
Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Entré Ytterby. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

### Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

:a kvartal 2019	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
4:e kvartal 2019	Granskning av förslag till detaljplan
2:a kvartal 2020	Antagande av detaljplan
3:e kvartal 2020	Fastighetsbildning
3:e-4:e kvartal 2020	Omläggning av VA, el och fiber i Hollandsgatan
2021-	Utbyggnad bostäder (etapp 1) Marksanering Geotekniska stabiliseringsåtgärder Utbyggnad Hollandsgatan
1:a kvartal 2021, senast	Borttagande av befintlig pumpstation (Röda stugan) samt tillhörande ledningsomläggning VA
2022-	Utbyggnad verksamheter (etapp 2)

Om planen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.



### Genomförandetid

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är satt till tio år. Genomförandetiden för underliggande detaljplaner har gått ut.

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner föras med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet, om fastighetsägaren begär det, att lösa in privatägd allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång skall ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

## Kvartersindelning

Norr om Hollandsgatan bildas ett kvarter med verksamhetslokaler, bestående av en eller flera kommersiella fastigheter. Söder om Hollandsgatan bildas ett bostadskvarter, bestående av en eller flera bostadsfastigheter.

## Tillgänglighet under produktionstiden

Tillgänglighet under produktionstiden kommer att regleras i genomförandeavtal.

## Ansvar

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter samverkan mellan exploatören Saltholmsgruppen AB och Kungälv kommun. Ansvarsfördelningen regleras i samverkansavtal och redovisas översiktligt i tabellen nedan. Saltholmsgruppen AB benämns nedan exploatören.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
<b>Allmän platsmark:</b>		
GATA (Utbyggnad av Hollandsgatan, inkl avslutande vändplan)	Exploator	Kungälv kommun
Cykelbana utmed Hollandsgatan	Exploator	Kungälv kommun
Eventuell förlängning av Hollandsgatan österut med vägbro över bäcken	Kungälv kommun	Kungälv kommun
GC-VÄG (Breddning av cykelbana utmed Marstrandsvägen)	Kungälv kommun	Kungälv kommun
NATUR	Se geotekniska stabilitetsåtgärder, nedan.	Kungälv kommun
Spill- och dricksvattennät, (ledning inkl. spillvatten- ledning till kommunala ledning)	Exploator, i den omfattning åtgärder kan knytas till planens genomförande.	Kungälv kommun



Dagvattenanläggningar, inkl. ledningsnät till befintligt dike angränsande till planområdet	Exploatör, i den omfattning åtgärder är kan knytas till planens genomförande.	Kungälv kommun
El och Tele	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
<b>Kvartersmark:</b>		
Bostäder och verksamheter	Exploatör	Respektive fastighetsägare
VA-anläggning	Exploatör	Respektive fastighetsägare, alternativt nybildad samfällighetsförening, från anvisad anslutningspunkt (som regel vid fastighetsgräns).
Dagvattenhantering	Exploatör	Respektive fastighetsägare, alternativt nybildad samfällighetsförening.
El och tele	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
<b>Övrigt:</b>		
Marksanering	Exploatör	-
Geotekniska förstärkningsåtgärder	Exploatör i samverkan med Kungälv kommun. Exploatör ansvarar vid behov för anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet.	Respektive fastighetsägare
Omlokalisering av återvinningscentral, ÅVC	Utreds av exploatör.	-
Borttagande av befintlig pumpstation (Röda stugan), samt tillhörande ledningsomläggning (VA)	Kungälv kommun.	-
Ansökan om lantmåteriförrättningar	Exploatör ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättningar för genomförande av detaljplanen.	-

---

## Inledande åtgärder

### Marksanering

Marken inom planområdet är förorenad och marksanering kommer att behöva genomföras innan förorenade områden kan tas i bruk för bostadsändamål. Exploatören ska ansvara för genomförande av sanering.

Inför markarbeten ska anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och inlämnas till miljöförvaltningen i Kungälv kommun. Inga arbeten i förorenad mark får påbörjas innan tillsynsmyndigheten godkänt åtgärderna.

### Geotekniska förstärkningsåtgärder

Geotekniska förstärkningsåtgärder behöver utföras inom planområdet. Exploatören ansvarar för dessa åtgärder. Beroende på val av förstärkningsåtgärd kan anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB bli aktuellt. Exploatören ansvarar vid behov för anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet. Anmälan ska inlämnas till länsstyrelsen.

### VA-omläggning

Kungälv kommun ansvarar för borttagande av befintlig pumpstation (Röda stugan) samt tillhörande omläggning av det allmänna va-nätet i Hollandsgatan. I väntan på kommunens planerade omläggning av va-nätet, har Saltholmsgruppen en överenskommelse med va-enheten om att, vid behov, få ordna en tillfällig inkoppling på Röda stugan.

### ÅVC

Eventuell omlokalisering av återvinningscentral Ytterby utreds av exploatören under pågående planarbete.

### Allmän plats

Exploatören ska svara för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet, i den mån detta är föranlett av exploateringen, och överlåter därefter anläggningarna till Kungälv kommun. I övrigt ansvarar Kungälv kommun för iordningställande eller utbyggnad av allmän plats inom planområdet, ex utbyggnad av cykelbana utmed Marstrandsvägen. Kungälv kommun ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän platsmark.

### Kvartersmark

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom kvartersmark såsom uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar t ex parkeringsplatser, gård och bostadsgator. Efter fastighetsöverlåtelse ansvarar respektive fastighetsägare för framtida drift och underhåll av all mark och alla enskilda anläggningar inom kvartersmark.

### Tekniska anläggningar

Exploatören ansvarar för utbyggnad av såväl allmänna som privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt dagvattenanläggningar inom planområdet, i den mån detta är föranlett av planens genomförande.

Kungälv kommun ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt dagvattenanläggningar inom planområdet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt dagvattenanläggningar, fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt.

Kungälv Energi ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av tele- och bredbandsnät/fiber.

## **Avtal och överenskommelser**

Följande avtal och överenskommelser finns eller kommer att upprättas:

Samverkansavtal har upprättats mellan Kungälv kommun och Saltholmsgruppen AB. Avtalet anger villkor och förutsättningar avseende planläggning och genomförande av detaljplan mellan parterna.

Uppdragsavtal har tecknats mellan Kungälv kommun och Bokab. Avtalet reglerar process och arbete med byggherredriven planprocess, resurstillsättning och finansiering. Mellan Bokab och Saltholmsgruppen AB ska avtal tecknas som reglerar finansiering mellan parterna.

Inför detaljplanens antagande ska marköverlåtelseavtal tecknas mellan Kungälv kommun och Saltholmsgruppen AB. Avtalet ska reglera marköverlåtelser och detaljplanens genomförande-frågor.

Avtal bör tecknas mellan Saltholmsgruppen AB och respektive nätägare för att reglera eventuell omläggning eller utbyggnad av elanläggningar, tele- samt fibernät.

Marköverlåtelseavtal bör tecknas mellan Kungälv kommun och Kungälv Energi för att reglera överlåtelse av allmän platsmark inom Ytterby-Tunge 1:109 till kommunen.

Saltholmsgruppen AB kan eventuellt behöva teckna avtal med markavvattningsföretaget.

## **Markförvärv**

All mark som ägs av Kungälv kommun, och som enligt planförslaget läggs ut som kvartersmark, ska Saltholmsgruppen AB förvärva av Kungälv kommun.

Allmän platsmark överläts av respektive fastighetsägare till kommunen utan ersättning.

## **Ansvariga myndigheter/upplysningar**

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Ansökan om fastighetsbildning m.m. görs hos Lantmäteriet.

Vid behov av anmälan om vattenverksamhet ska anmälan inlämnas till länsstyrelsen. Vid behov av tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB ska ansökan inlämnas till Mark- och miljödomstolen.

Inför markarbetet och sanering av förorenad mark ska anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas. Miljöenheten i Kungälv kommun är tillsynsmyndighet.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägare**

Fastigheterna Ytterby-Tunge 1:11 samt Ytterby-Tunge 1:106 ägs av Kungälv kommun. Ytterby-Tunge 1:109 ägs av Kungälv Energi. Pumpen 3 ägs av Saltholmsgruppen AB. Fullständig förteckning över fastighetsägare och rättighetshavare inom och intill planområdet framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.

### **Erforderlig fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör, genom avstyckning från fastigheterna Ytterby-Tunge 1:106 samt Ytterby-Tunge 1:11, bildandet av nya fastigheter för uppförande av bostäder och verksamhetsbyggnader. Avsikten är att en eller flera bostadsrättsföreningar bildas söder om Hollandsgatan och att en till två fastigheter bildas norr om Hollandsgatan.

Allmän platsmark skall ligga kvar inom kommunens fastighet Ytterby-Tunge 1:106 eller fastighetsregleras till annan lämplig fastighet som ägs av Kungälv kommun.

Exploatören ansvarar för ansökan om lantmåteriförrättningar och bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Några befintliga gemensamhetsanläggningar finns inte inom planområdet. Om fler än en bostadsfastighet bildas söder om Hollandsgatan, kan gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering och VA-anläggning komma att bildas inom bostadskvarteret.

### **Markavvattningsföretag**

Nybildade fastigheter inom planområdet ges vid behov andelstal i markavvattningsföretaget Castellegården mfl TF 1928.

### **Ledningsrätt**

Allmänna ledningar finns förlagda och kommer att förläggas inom planområdet. Eventuella ledningsrätter för kommunala ledningar, som behövs för att säkerställa detaljplanens genomförande, ska inom kvartersmark upplåtas med ledningsrätt utan ersättning.

### **Servitut**

Eventuella servitut för kommunal fastighet, som behövs för att säkerställa detaljplanens genomförande, ska inom kvartersmark upplåtas utan ersättning.

Fastigheten Pumpen 3 kommer att belastas av ett servitut gällande gångpassage mellan Hollandsgatan och busshållplatsen i norr, till förmån för nybildad bostadsfastighet söder om Hollandsgatan.

Nybildad bostadsfastighet kommer att belastas av servitut gällande allmän gångförbindelse mellan bro inom naturmark och Hollandsgatan. Servitutet lokaliseras när detaljplanens slutliga utformning fastställts och byggnationens placering är klar.

Nybildad bostadsfastighet kan komma att belastas av servitut gällande åtkomst för allmänt underhåll av Naturmark.

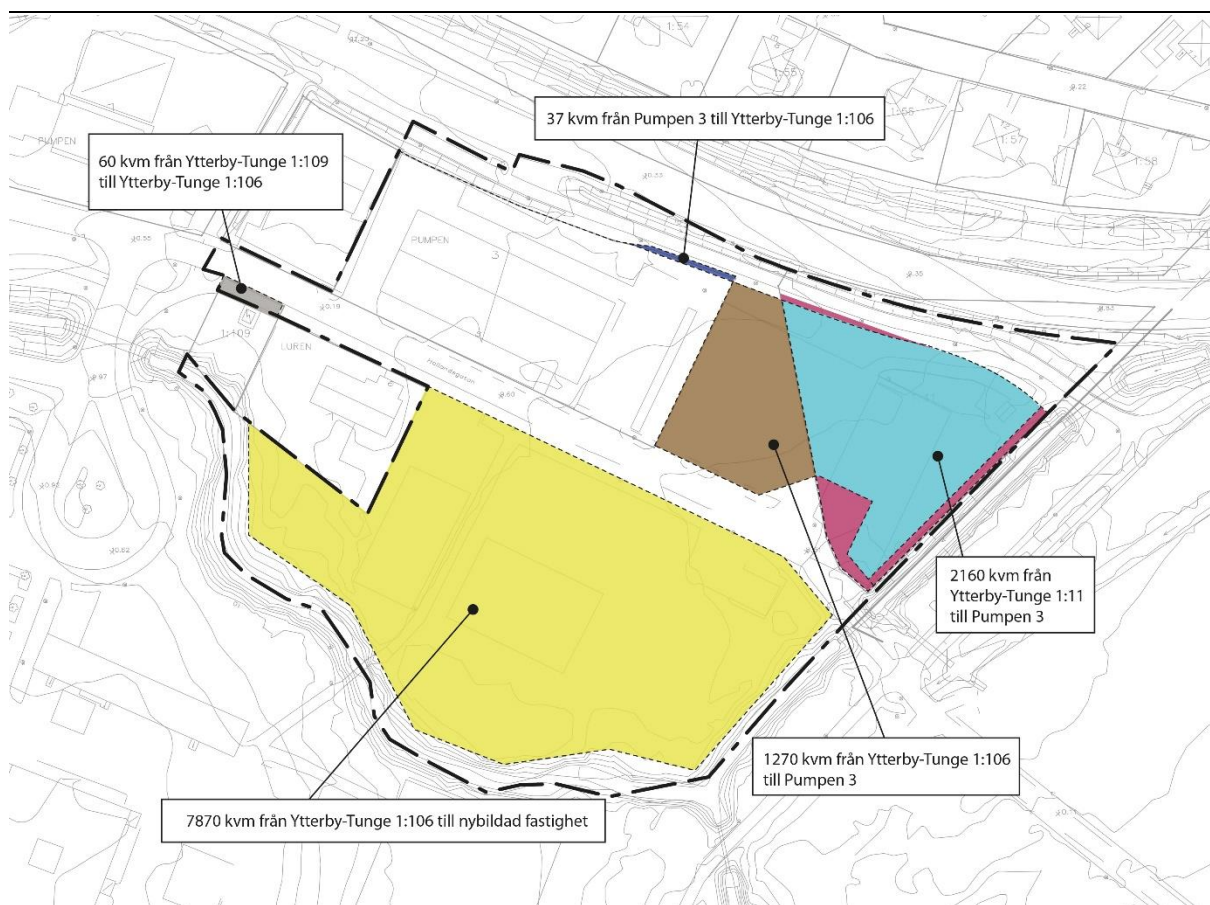
### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt, marklösen.

I tabellen på redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

Fastighetsbeteckning	Bedömd konsekvens av planen	Övriga kommentarer
<b>Ytterby-Tunge 1:11</b>	<p><b>2160 kvm</b> av fastigheten planläggs som kvartermark för centrumverksamhet och bostäder (CB<sub>1</sub>). Vid genomförande av planen kommer planlagd kvartersmark regleras över till Pumpen 3.</p> <p><b>345 kvm</b> av fastigheten planläggs som allmän plats, NATUR, GATA eller GC-VÄG.</p>	<p>Kungälvs kommun är fastighetsägare. Planlagd kvartersmark försäljs till Saltholmsgruppen AB.</p> <p>Befintlig planlagd mark för GC-VÄG utmed Marstrandsvägen bekräftas i planen.</p>
<b>Ytterby-Tunge 1:106</b>	<p><b>7870 kvm</b> av fastigheten planläggs som kvartermark för bostäder (B<sub>1</sub>). Vid genomförande av planen kommer avstyckning av planlagd kvartersmark ske från fastigheten.</p> <p><b>1270 kvm</b> av fastigheten planläggs som kvartermark för centrumverksamhet och bostäder (CB<sub>1</sub>). Vid genomförande av planen kommer planlagd kvartersmark regleras över till Pumpen 3.</p> <p><b>Ca 3520 kvm</b> av fastigheten planläggs som allmän plats, NATUR, GATA eller GC-VÄG.</p> <p>Därutöver regleras <b>60 kvm</b> allmän platsmark över från Ytterby-Tunge 1:109 och <b>37 kvm</b> från Pumpen 3.</p>	<p>Kungälvs kommun är fastighetsägare. Planlagd kvartersmark försäljs till Saltholmsgruppen AB.</p> <p>Befintlig planlagd mark för GC-VÄG utmed Marstrandsvägen bekräftas i planen.</p>
<b>Ytterby-Tunge 1:109</b>	<p><b>60 kvm</b> av fastigheten planläggs som allmän plats, GATA, i syfte att bygga ut cykelbana längs med Hollandsgatan.</p> <p>Område planlagt som allmän plats regleras över till den kommunägda fastigheten Ytterby-Tunge 1:106.</p>	<p>Kungälv Energi är fastighetsägare.</p>
<b>Pumpen 3</b>	<p>Fastigheten planläggs för centrumverksamhet och bostäder (CB<sub>1</sub>). Inledningsvis regleras all kvartersmark som planläggs för centrumverksamhet och bostäder över till fastigheten.</p> <p><b>37 kvm</b> av fastigheten planläggs som allmän plats, GC-VÄG i syfte att bredda cykelbanan längs med Marstrandsvägen. Område planlagt</p>	<p>Saltholmsgruppen AB är fastighetsägare. Saltholmsgruppen AB förvärvar mark av Kungälvs kommun (delar av Ytterby-Tunge 1:11 och 1:106), samt överlåter del av Pumpen 3 till Kungälvs kommun.</p>

	<p>som allmän plats regleras över till den kommunägda fastigheten Ytterby-Tunge 1:106.</p> <p>Pumpen 3 omfattar efter föreslagen fastighetsreglering <b>7075 kvm</b>.</p> <p>Fastigheten kommer att belastas av ett servitut gällande gångpassage mellan Hollandsgatan och busshållplatsen i norr, till förmån för nybildad bostadsfastighet söder om Hollandsgatan.</p>	
<p><b>Nybildad bostadsfastighet</b></p>	<p>Fastigheten omfattar <b>7870 kvm</b> och är planlagd som kvartermark för bostäder (B<sub>1</sub>).</p> <p>Fastigheten kan komma att bli delägare i markavvattningsföretaget Castellegården.</p> <p>Till förmån för fastigheten kommer Pumpen 3 belastas av ett servitut gällande gångpassage mellan Hollandsgatan och busshållplatsen i norr.</p> <p>Fastigheten kommer att belastas av ett servitut gällande allmän gångförbindelse.</p> <p>Fastigheten kan komma att belastas av ett servitut gällande skötsel av NATUR-område.</p>	<p>Saltholmsgruppen AB är blivande fastighetsägare och förvärvar marken av Kungälv kommun, för att efter byggnation bilda en eller flera fastigheter vilka försäljs till en eller flera nybildade bostadsrättsföreningar alternativt dotterbolag.</p>



*Kartillustration över föreslagna fastighetsregleringar i samband med planens genomförande.*

## Ekonomiska frågor

### Detaljplaneekonomi

Kostnader för upprättande av detaljplanen har reglerats i uppdragsavtal mellan Bokab och Kungälv's kommun samt i samverkansavtal mellan Saltholmsgruppen AB och Kungälv's kommun. Saltholmsgruppen AB svarar för samtliga kostnader vid framtagandet av detaljplan och planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov.

Gatukostnadsavgift ska inte tas ut för genomförande av detaljplanen.

### Ekonomiska konsekvenser

#### Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Genomförandet av detaljplanen kommer generera intäkter enligt följande:

- Försäljning av kommunägd mark (planlagd kvartersmark)

Genomförandet av detaljplanen kommer generera kostnader enligt följande:

- Marksanering
- Geotekniska åtgärder
- Åtgärder inom kvartersmark.
- Fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.
- Utbyggnad av allmän plats, inkl VA och dagvatten inom detaljplanen.

- Utbyggnad av va-ledningar och dagvattenanläggningar
- Anslutningsavgift för upprättande av förbindelsepunkt för VA.
- Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät.
- Flytt av ÄVC

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet**

Fastigheter som kan komma att ingå i gemensamhetsanläggningar svarar för anläggnings- och driftkostnader i förhållande till fastställda andelstal i lantmäteriförrättning.

Saltholmsgruppen AB ska efter överlämnande av godkänd VA-anläggning få reduktion av VA-taxan.

### **Framtida driftkostnader**

Kommunen är huvudman för allmän plats, och kommer därigenom få kostnader för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

Ledningsägare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

## **Tekniska frågor**

### **Vatten och avlopp, dagvatten**

Planområdet ingår i Kungälv's kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp (inklusive dagvatten). Alla fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala va-nätet. Förbindelsepunkter anvisas av Kungälv's kommun. Allmänna ledningar finns inom planområdet, men utbyggnad inom kvartersmark krävs.

Omläggning av befintliga allmänna va-ledningar kommer krävas i samband med kommunens planerade flytt av avloppspumpstation.

En dagvattenutredning har genomförts som visar förslag på lösningar rörande hanteringen av dagvatten. Dagvatten skall fördröjas och renas inom kvarters- respektive allmän platsmark.

### **Gator och allmän plats**

Hollandsgatan rustas upp och byggs om inom planområdet och avslutas med ny vändyta i öster. Ombyggnaden omfattar främst gång- och cykelbana och utbyggnaden gäller ny vändyta. Utbyggnad sker i enlighet med framtaget Trafikförslag, upprättat av ÄF, 2018-02-20. Planförslaget möjliggör även en förlängning av Hollandsgatan österut, om framtida behov finns. I norr ges möjlighet att bredda befintlig cykelbana till 5 meters bredd längs med Marstrandsvägen.

### **Marksanering**

Markföreningar har påträffats inom fastigheterna Ytterby-Tunge 1:11 och Ytterby-Tunge 1:106. Byggnation får inte påbörjas förrän markföreningarna är avhjälpade. Innan efterbehandlingen påbörjas ska en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och inlämnas till miljöenheten.

### **Geotekniska åtgärder**

En geoteknisk utredning har utförts vilken redovisar otillfredsställande stabilitet. Geotekniska förstärkningsåtgärder i form av markavschaktning och erosionsskydd kan bli aktuella inom planområdet. Åtgärder utförs lämpligen i enlighet med rekommendationer i PM Geoteknik, ÄF, 2017-03-20.



## **Parkering**

Parkeringsbehovet för planerade bostäder och verksamheter inom aktuellt detaljplaneområde skall tillgodoses inom planområdet. Tillräckligt utrymme bedöms finnas för att tillgodose parkeringsbehovet för bostäder inom planområdet.

## **Avfall**

För avfallshantering gäller kommunens Avfallsföreskrifter (Kommunal Författningssamling, antagen av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§ 241/2015)). Särskilda miljöhus planeras inom kvartersmark för omhändertagande av avfall.

## **Värme**

Uppvärmning kan komma att ske med fjärrvärme alternativt med enskilda lösningar. Fjärrvärme är inte utbyggt till eller inom planområdet. Exploatören ansvarar för att samråda kring villkoren för fjärrvärmeanslutning och teckna avtal med Kungälv's energi om så önskas.

## **El-, bredband och teleförsörjning**

Utbyggnad, omförläggning och anslutning av el, bredband och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER**

Planhandlingarna har på uppdrag av Saltholmsgruppen AB upprättats av Rådhuset Arkitekter AB, genom uppdragsansvarig Anna Eklund, landskapsarkitekt.

Underliggande utbyggnadsförslag är framtaget av KAKA Arkitekter AB, genom Annika Hedebloom, arkitekt.

Detaljplanarbetet har bedrivits inom ramen för byggherredriven planprocess och projektkoordinator inom Kungälv's kommun har varit Kenneth Fondén.

Kungälv's kommun 2018-12-12

För Samhällsbyggnad

Kenneth Fondén  
Projektkoordinator

Pernilla Olofsson  
Enhetschef Plan