

# PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2023-12-13

Diarienummer KS2019/0263



Detaljplan för bostäder

## ÖSTER OM YTTERBYHEMMET

Del av Kungälv Kastellegården 1:380 med flera

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**



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>3</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>4</b>
Syfte	4
Huvuddrag	4
<b>PLANDATA</b>	<b>4</b>
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>5</b>
Kommunala beslut	5
Översiktsplan	5
Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden	7
Tidigare ställningstaganden	7
<b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b>	<b>8</b>
Miljömål	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan	10
Avvägningar enligt Miljöbalken	10
Jordbruksmark	12
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>13</b>
Natur	13
Bebyggelseområden	20
Friytor	23
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	29
<b>UTFORMNING OCH BESTÄMMELSER</b>	<b>35</b>
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>37</b>
Miljökonsekvenser	37
Sociala konsekvenser	37
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>39</b>
Organisatoriska frågor	39
Ansvar för anläggningar	40
Avtal och överenskommelser	41
Markförvärv	41
Ansvariga myndigheter/upplysningar	41
Fastighetsrättsliga frågor	42
Ekonomiska frågor	45
Tekniska frågor	46
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN &amp; KONSULTER</b>	<b>48</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 samt illustrationskarta

### Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### Utredningar:

- Projekterings PM - Geoteknik, Bohusgeo AB, 2012-05-03, rev 2023-05-23
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Norconsult AB, 2022-10-28, rev 2023-06-19, rev 2023-09-29
- Trafikutredning, Norconsult AB, 2022-12-09
- Trafikbulerutredning, Norconsult AB, 2022-08-30
- Arkeologisk utredning, Rio Göteborg natur- och kulturkooperativ, 2022
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB, 2023-06-01, rev 2023-10-10

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälvs kommuns hemsida under planprocess och byggnation: [www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/](http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/)

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

### Handläggning:

Arbetet med denna detaljplan påbörjades tredje kvartalet 2021. Den handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Efter granskning av planförslaget sammanställs alla inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande med förslag till eventuella justeringar och kompletteringar. Därefter skickas detaljplanen ut för antagande. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast fjärde kvartalet 2023.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av bostäder. Detaljplanen möjliggör även centrum- och vårdverksamhet. Genom detaljplanen skapas goda förutsättningar för ett kvalitativt boende med fina utblickar och goda kommunikationer.

### Huvuddrag

Detaljplanens huvuddrag innebär att planområdet planläggs för bostadsändamål och att bostadshus i tre våningar kan uppföras inom området. Även centrum- och vårdverksamhet kan möjliggöras. Sammantaget bedöms cirka 100 bostäder kunna uppföras inom planområdet. Parkeringsplats löses inom kvarteretsmark. Delar av Klevevägen ingår i detaljplanen och planläggs som allmän platsmark, gata. Kyrkebäckens strandzon i östra delen av planområdet planläggs som allmän platsmark, park.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

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



*Kommunövergripande bild med planområdets lokalisering markerat rött*

### Areal

Planområdet har en yta på cirka 3,0 hektar.



## Markägoförhållanden

Fastigheten Kastellegården 1:380 ägs av Kungälv's kommun helägda bolag Bokab och fastigheten Katedern 1 ägs av kommunen. Angränsade mark till planområdet är kommunal- respektive statlig mark. Fullständig förteckning över fastighetsägare och rättighetshavare inom och intill planområdet framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.



*Ortsövergripande bild med planområdet markerat rött*



*Planområde markerat med streckad rött*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut

Kommunstyrelsen, 2021-04-17, fattade beslut om att påbörja byggherredriven planprocess med Bokab AB.

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Kungälv's kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger möjlig förtätning eller omvandlingsområde samt befintligt centrumområde inom planområdet.

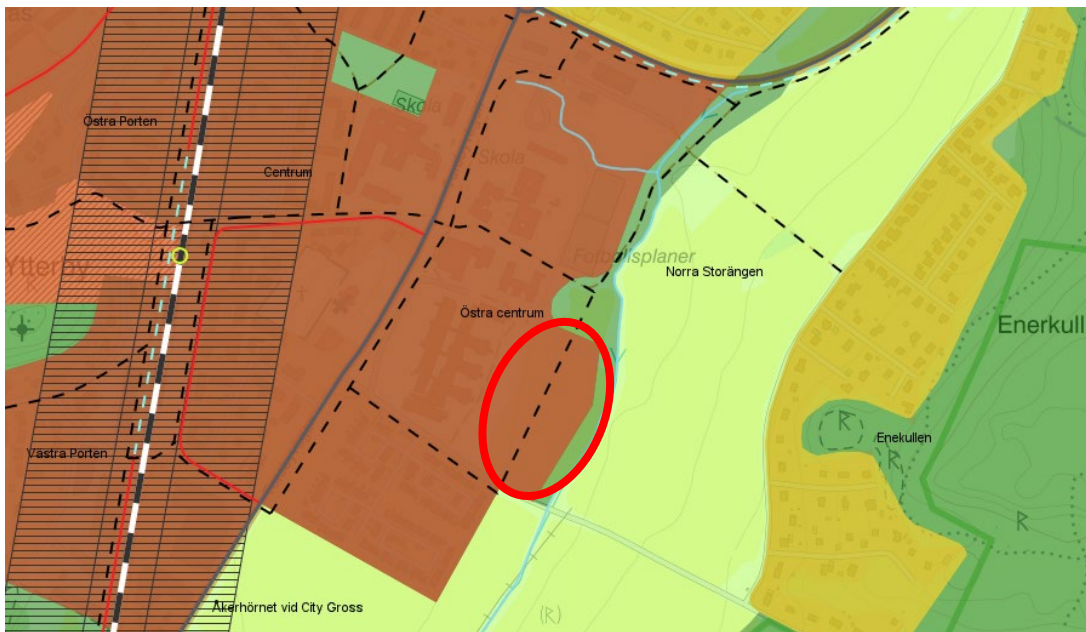
Enligt översiktsplanen ska nya områden främst tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt ska befintlig infrastruktur utnyttjas. I centrala Ytterby eftersträvas en bebyggelseutveckling med sammanhållen bebyggelse och korta avstånd. Ytterby bör i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. Framförallt i de stationsnära lägena bör en hög bebyggelsestäthet eftersträvas.

Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom Tätortsavgränsningen av serviceort Kungälv, Ytterby och Kareby. För västra delen av planområdet, anges i översiktsplanen pågående markanvändning centrumområde (röd skrafferad yta i kartutdrag nedan). Hela planområdet ingår i utpekad möjligt förtättnings- eller omvandlingsområde (orange linje på kartutdrag nedan). Aktuellt förslag till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen från år 2012.



Översiktsplan, mark- och vattenanvändningskarta för Ytterby. Planområdet markerat med röd ring.

Den fördjupade översiktsplanen för Ytterby, antagen av Kommunfullmäktige 2021-04-15, anger centrumbebyggelse förtätning på större delen av planområdet (brun yta i kartutdrag nedan). Östra delen av planområdet föreslås natur och rekreation / park längs med Kyrkebäcken (grön yta i kartutdrag nedan). Området runtomkring planområdet pekas ut som jordbruksmark (ljusgrön yta i kartutdrag nedan). Den nu aktuella detaljplanen stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen.

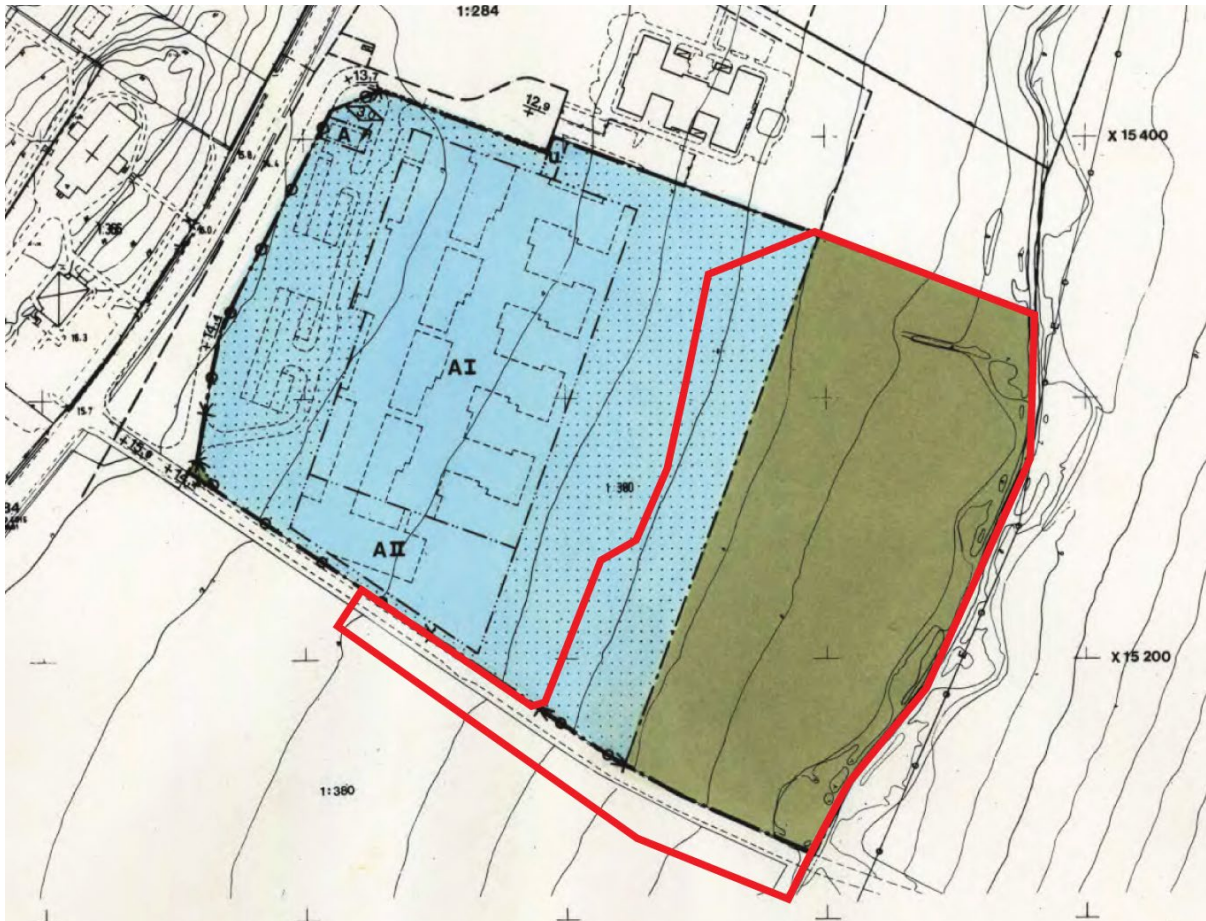


Fördjupad översiktsplan för Ytterby, mark- och vattenanvändningskarta för Ytterby. Planområdet markerat med röd ring.



## Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av *Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Kastellegården 1:380*, akt nummer 199, 1980-03-06 som anger markanvändning park eller plantering samt allmänt ändamål. Östra delen av befintlig detaljplan ersätts av aktuellt planförslag. Planens genomförande tid har gått ut.



*Detaljplan Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Kastellegården 1:380. Planområdet markerat med röd form.*

## Tidigare ställningstaganden

I ”Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2020-2022” redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bostadsbyggnationen under perioden ska främst ske inom tätorterna. Bostadsbebyggelse ska ske med hög täthet, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur så som kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, väg och VA. 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.

Kommunfullmäktige har 2017-02-02 fattat beslut om Vision 2040. Visionsdokumentet är det övergripande styrdokumentet i 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.

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 de två strategierna; minska den totala energiförbrukningen samt övergå till förnyelsebara energikällor och hållbara transporter tar Kungälv kommunens 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, vilket innebär att 40% av resorna i Göteborgsregionen ska ske kollektivt år 2025.

Grönplanen 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 visar att Ytterby ligger i ett odlingslandskap i en relativt 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 relativt 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.

Kungälv kommun har en Naturvårds- och friluftslivsplan, som är beslutad 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 Närströvområden i Kungälv-Ytterby, Inventering och åtgärdsplan som bland annat redovisar kvaliteter och funktioner för friluftslivet samt viktiga närströvområden runt Ytterby tätort. Ytterby är i jämförelse med många tätorter i samma storlek välförsett med bostadsnära natur 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). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget: God bebyggd miljö, Frisk luft, Ett rikt växt- och djurliv, Begränsad klimatpåverkan samt Ett rikt odlingslandskap.

### **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. Planförslaget är lokaliserat i utkanten av en befintlig tätort med tillgång till kollektivtrafik, natur och service.

### **Frisk luft**

Miljömålet ”frisk luft” har ambitionen att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Planområdet bedöms ha fortsatt tillgång till frisk luft eftersom det är placerat i utkanten av Ytterby vid det öppna jordbrukslandskapet. Ambitionen är att bebyggelsen i planområdet placeras på sådant sätt instängda utrymmen undviks och att det finns ett bra luftflöde genom planområdet. Därutöver kommer andelen trafik i och runtomkring planområdet vara förhållandevis låg vilket minimerar risken för luftföroreningar som kan påverka människors hälsa negativt.

### **Ett rikt växt- och djurliv**

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.

### **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.

### **Ett rikt odlingslandskap**

Målet ”Ett rikt odlingslandskap” innebär bland annat att exploateringen av jordbruksmark ska begränsas samt förvaltas på ett långsiktigt hållbart sätt. Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion skall skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. Planområdet är sedan tidigare utpekade som strategiskt utbyggnadsområde för nya bostäder och ligger dessutom inom tätortavgränsningen för Ytterby. En förtätning med närhet till service och kollektivtrafik bedöms

som eftersträvansvärt och ger möjlighet till att leva mer hållbart genom att exempelvis välja gång, cykel och kollektiva trafikslag.

Aktuellt planförslag har redovisat i relation till de lokala miljömålen och bedöms stämma överens med dessa.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning och bedömer att detaljplanens genomförande inte medför 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. Beslut om behovsbedömningen togs på delegation av planchefen i samband med beslut om godkännande av samrådshandlingar.

## Avvägningar enligt Miljöbalken

### Riksintressen (3 kap MB)

Planområdet ligger cirka 300 meter öster om naturreservatet Göta och Nordre älvs dalgång som är skyddat i 3 kap Miljöbalken för riksintresse för naturvård samt riksintresse för friluftsliv. Planförslaget bedöms vara förenligt med de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap MB.

Cirka 400 meter sydväst och cirka 1,5 km sydost om planområdet finns de två kulturmiljöerna Kastellegården-Ragnhildsholmen m.m. som är riksintresse för kulturmiljövård. Kulturmiljöerna beskrivs att det var en central plats under järnåldern och äldre medeltid samt att det finns gravfält, stadslämningar och borggruin på denna plats.

I centrala Ytterby går Bohusbanan som är riksintresse för järnväg enligt Miljöbalken 3 kapitlet, 6 §.

### Riksintressen (4 kap MB)

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

### Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om en lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer 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. Ambitionerna är att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2033. Den kemiska statusen är klassad till ”Uppnår ej god”. Nordre älv är ett natura 2000 område enligt habitat- och fågeldirektivet. Bottenfaunan klassas som måttlig med en indikation på övergödningspåverkan men bedömningen är osäker.

Efter att föreslagna reningssystem implementerats hamnar alla föroreningskoncentrationer under riktvärdet för Kungälv kommun och detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökonsekvensnormer (MKN).

### **Föroreningar i utomhusluft**

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer 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. Cirka 400 meter sydost om planområdet ligger Göta älv-Nordre älvs dalgång som berörs av riksintresse Natura 2000 (fågeldirektivet).

### **Naturreseptat (7 kap 4-8 § MB) / Kulturreseptat (7 kap 9 § MB)**

Planområdet ligger i direkt anslutning till Kastellegårdens byggnadsminne. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger naturreseptatet Göta och Nordre älvs dalgång.

### **Biotopskydd (7 kap 11 § MB)**

Planområdet berörs inte av något generellt biotop- eller nyckelbiotopskydd. Detta trots att planområdet berör jordbruksmark.

### **Djur- och växtskyddsområde (7 kap 12 § MB)**

Planområdet samt hela Ytterby omfattas av värde trakt, Skog och Skyddsvärda träd enligt Länsstyrelsen. Värde trakten skog omfattar södra Göta älvs dalgång med omgivande fjällar samt värde trakt för skyddsvärda träd inkluderar särskilt skyddsvärda lövträd. Vidare berörs planområdet inte av något särskilt skyddsområde för djur.

### **Strandskydd (7 kap 13-18 § MB)**

Kyrkebäcken omfattas inte av strandskyddsbestämmelser.

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

Kyrkebäcken i östra delen av planområdet ingår i markavvattningsföretag (Castellegården mfl TF 1928, akt nummer O-E1a-0101). Markavvattningsföretaget tillkom i syfte att torrlägga omkringliggande marker för att kunna bedriva jordbruk på dessa. Markavvattningsföretag kan ses som blå korridorer, vilka är översvämningskänsliga områden då de ofta är före detta våtmarker i lågpunkter i landskapet. Om dagvatten tillförs ett markavvattningsföretag kan

vattenförhållandena förändras så kraftigt att det kan finnas anledning att ompröva markavvattningsföretaget. Omprövning görs som ansökningsmål till miljödomstolen.

Kungälv kommun planerar att avveckla markavvattningsföretaget. Kommunen kommer vid en avveckling att ta ansvar för framtida skötsel och underhåll så att avvattningen fungerar längs hela dikessträckan. Kommunen har skickat in en ansökan där man ansökt om upphävning. Ingen negativ påverkan på nedströms liggande markavvattningsföretag bedöms uppkomma.

### **Bortledning av grundvatten**

Om det finns behov för stabiliseringsåtgärder, som exempelvis pålning, så kan bortledning av grundvatten vid anläggnings- och/eller driftsskedet bli aktuellt. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsen.

### **Jordbruksmark**

Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark. Enligt Miljöbalken (3 kap 4§) får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Planområdet omfattas av *Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Kastellegården 1:380*, akt nummer 199, 1980-03-06 som anger markanvändning park eller plantering samt allmänt ändamål. Detta innebär att planområdet är planlagt sedan tidigare och ianspråktagande av jordbruksmarken har prövats i tidigare planprocess. Detta förhållande beskrivs även i MÖD P6258-20

### **Göteborgsregionen (GR)**

Göteborgsregionen har beslutat om en gemensam strukturbild som innehåller överenskommelser för regionala strukturen är långsiktigt hållbar. Målet med strukturbilden är att medlemskommunerna, inklusive Kungälv kommun tar sitt ansvar lokalt genom att utgå från styrdokumentet i sin planering. Enligt strukturbilden är ambitionen att regionen ska växa på ett hållbart sätt, där nya bostäder ska präglas av mångfald, tillgänglighet samt placeras i närhet till kollektivtrafik och samhällsservice.

Planområdet planeras i anslutning till Ytterby tätort i ett stationsnära läge med gångavstånd till service, Ytterby station, cykelstråk samt närliggande befintlig bebyggelse och kollektivtrafik. Föreslagna bebyggelse bedöms följa ambitionerna i Göteborgsregionens strukturbild.



*Göteborgsregionens gemensamma strukturbild*

### **Tidigare ställningstaganden**

I den kommuntäckande översiktsplanen från år 2012 är aktuellt detaljplaneområde utpekade för möjlig förtätning eller omvandlingsområde samt befintligt centrumområde. Planområdet är även utpekade i fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby antagen år 2021 som område för centrumbebyggelse, förtätning samt natur / rekreation / park



längs med Kyrkebäcken. Planområdet bedöms överensstämma med såväl den kommuntäckande översiktsplanen från 2012 som med den fördjupade översiktsplanen för Ytterby från 2021.

## FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

##### Förutsättningar

Ett naturvårdsutlåtande finns som underlag för planarbetet framtaget av Naturcentrum AB, 2023-06-01, reviderat 2023-10-10. I utlåtandet beskrivs det att planområdet utgörs av igenväxande åkermark med ruderatflora. Det finns inga tydliga landskapselement att ta hänsyn till på åkermarken. Åkermarken bedöms inte ha någon särskild betydelse för biologisk mångfald. Den bedöms i sitt nuvarande tillstånd motsvara övrig värdeklass 5 enligt Svensk standard för naturvärdesbedömning. SS199000:2023.

Utmed planområdets östra gräns rinner Kyrkebäcken. Längs med bäcken finns en bård av sly, och buskage. Kyrkebäcken är på platsen negativt påverkat genom uträtning och överfördjupning genom dikning. Kyrkebäcken saknar därför naturliga strandzoner och bedöms därmed inte vara en väsentlig livsmiljö för grod- och kräldjur. Vattendraget bedöms i sitt nuvarande tillstånd motsvara visst naturvärde, naturvärdesklass 4. Lövbuskagen kan utgöra livsmiljö för enstaka vanligt förekommande fåglar. En bäverdamm noterades i vattendraget.

Enligt naturvårdsutlåtandet har Kyrkebäcken ett konstaterat värde för bland annat havsvandrande öring. Under de senaste åren har det också genomförts en par habitatförstärkande åtgärder särskilt riktat mot havsvandrande öring i andra delar av Kyrkebäcken. Bäcken har bedömts ha relativt hög potential att hysa en livskraftig havsöringpopulation om man med åtgärder kan komma till bukt med uttorkningsproblematiken som, likt många andra kustmynnande vattendrag, är stor i Kyrkebäcken. Bäcken bedöms också ha ett värde för ål i och med att det i övre delarna av avrinningsområdet finns flera våtmarker och mindre sjöar som är fina livsmiljöer för ål.

Planområdet angränsar till en detaljplanelagt parkområde i norr. Parkområdet består idag av en öppen gräsyta. Däremot finns det ambitioner i framtiden att omvandla gräsytan till en park med planteringar, sittplatser, bänkar, bord, soptunnor och solskydd för rekreation. Detta medför att de framtida boende i planområdet samt närboende kommer i framtiden ha god tillgång till en bostadsnära rekreation. Väster om planområdet mot Ytterbyhemmet finns en långsmal kulle med sly och träd som utgör en distans mellan Ytterbyhemmet, parkeringsplatsen och planområdet.



*Kyrkebäcken. Vy mot norr.*



*Träd längs med Kyrkebäcken norr om planområde.  
Vy mot sydost.*

### Planförslag

I naturvårdsutlåtandet bedöms föreslagen exploatering inte leda till att grod- och kräldjur eller fåglar störs genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller på något annat sätt. Grönområdet längs med Kyrkebäcken föreslås bevaras som ett parkområde och vidareutvecklas till ett allmänt parkstråk för gångväg, belysning och skötsel/underhåll av bäcken och dess strandzon. Detta säkerställs med allmän plats, PARK. Majoriteten av befintlig grönska längs med Kyrkebäcken bevaras. Parkstråket längs med bäcken föreslås anläggas med stenmjöl. Plantering av bärande träd och buskar föreslås för att bidra positivt till biologisk mångfald och skuggning av Kyrkebäcken med öringar, samt fungera som buffertzona mellan bäck och gångväg. Exempelvis föreslås även parkbänkar med placering två och två med en jämn fördelning på sträckan. Papperskorgar placeras till varje parkbänksgrupp.

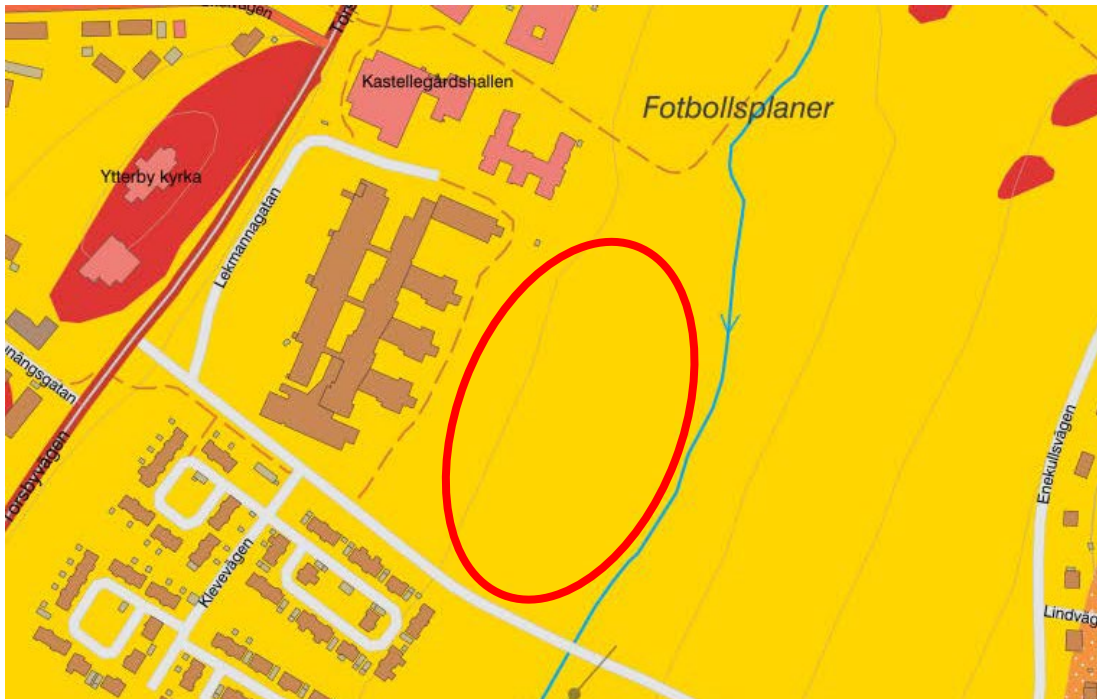
Påverkan på vattendraget Kyrkebäcken bedöms vara begränsad till utsläpp av dagvatten. Den dagvatten- och skyfallsutredning (Norconsult, 2023) som genomförts visar att både mängderna och halterna av de flesta av ämnen minskar, blir oförändrade eller är försumbara och ligger under MKN. De bedöms inte påverka fiskbeståndet eller andra biologiska värden i vattendraget.

### Geotekniska förhållanden

#### Förutsättningar

Som underlag för planarbetet har en geoteknisk utredning genomförts, Bohusgeo AB, 2021-05-03, reviderad 2023-05-23 och sammanfattas nedanför.

Markytans nivå varierar mellan ca +10 i den västra delen och mellan ca +7 i den östra delen. Bäckbotten är på nivån +4.5. Markytans lutning är ca 1:30 inom ängsmarken och lokalt vid Kyrkebäcken ca 1:2-1:3. Kyrkebäcken är i huvudsak bevuxet med vattenväxter och erosionen är liten. Möjligheten till infiltration är dålig då undergrunden utgörs av lera. Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga. Berg saknas inom området. Jordlagren utgörs av mäktiga lerlager. Leran bedöms vara så tät att marken kan klassas som lågradonmark.



Jordarter 1:25 000 – 1:100 000, 2021, SGU kartvisare. Postglacial lera (gul) och urberg (röd).

### Planförslag

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Planbestämmelsen *belastning<sub>1</sub>* anger att ingen ytterligare belastning får påföras marken inom egenskapsområdet. På övriga delar av planområdet skall belastningen av stabilitetsskäl ej överstiga 25 kPa. Detta säkerställs med bestämmelsen *b<sub>2</sub>* inom kvartersmark och *belastning<sub>2</sub>* på allmän plats. Observera att belastningsbegränsningen 25 kPa inte har någon koppling till grundläggning. Vid mer än en våning rekommenderas stödpålning eller kohesionspålning av byggnader. Byggnader i ett plan kan sannolikt grundläggas med platta på mark och kompensationsgrundläggning. Inom parkmarken föreslås ett egenskapsområde där gångbana får uppföras. Egenskapsområdet är nödvändigt för att säkerställa att gångbanan inte placeras närmare än 19 meter från Kyrkbäckens mittfåra på grund av stabilitetsskäl. Inom detta område är det tillåtet att framföra underhållsfordon såsom snöröjning samt göra eventuell höjning av gångbanan. Det är också möjligt att sätta bänkar, soptunnor och plantering av träd och buskar i det tänkta parkstråket längs med bäcken.

Nivåsättningen i området är viktig att hålla på en låg nivå så att belastningar orsakad av fyllningar minimeras ur sättningsynpunkt. Fyllningar kommer att ge upphov till sättningar vilket man skall ta hänsyn till i samband med detaljprojektering.

För att bedöma sättningar för kohesionspålade byggnader bör man undersöka djup till berg vid detaljprojektering. Detta syftar till att se pällängder vid stödpålning eller se att det är bergfritt vid kohesionspålning. Observera att det kan finnas problem med artesiskt vattentryck i samband med sondering.

## Förorenad mark

### Förutsättningar

Inom planområdet bedöms det vara låg risk för markföroreningar eftersom marken har tidigare använts för jordbruk.

### Planförslag

Någon vidare undersökning av marken inom planområdet bedöms inte vara nödvändig.

## Sociala aspekter

### Förutsättningar

Inom planområdet finns det inga mötesplatser. Planområdet består mestadels av en öppen gräsyta som kan, under exempelvis kvällar och nätter, upplevas otrygg och ödlig eftersom platsen har låg aktivitet. Det är få som passerar under kvälls- och nattetid samt området saknar belysning. Väster om planområdet finns ett vårdboende samt tandläkarmottagning vilket bidrar med mötesplatser, likaväl som boulebanor som angränsar till planområdet i väster. Väster om planområdet ligger Ytterby kyrka med tillhörande församlingshem som samlar olika ålderskategorier. Även norr om planområdet finns förskola och skola som är en viktig mötesplats i Ytterby.

### Planförslag

Föreslagen bebyggelse tillskapar nya bostäder vilket kan bidra med ökad trygghet och aktivitet i området. Bostäderna kan även medföra ökat serviceunderlag i tätorten Ytterby. Parkstråket som planeras i östra planområdet tillgängliggör naturen och Kyrkebäcken för invånarna i Ytterby.

I närheten till planområdet finns även naturmiljöer och goda rekreationsmöjligheter vilket bidrar till en god boendemiljö.

## Radon

### Förutsättningar

Planområdet täcks med mäktiga lager lera. Planområdet bedöms ingå i lågrisk område för radon enligt den övergripande radonkartering som finns för Kungälv kommun.

### Planförslag

Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms behövas. I så fall hanteras dessa vid startbesked.

## Risk för skred/höga vattenstånd

### Förutsättningar

Som underlag för planarbetet har en geoteknisk utredning genomförts, Bohusgeo AB, 2021-05-03, rev 2023-05-23. Se sammanfattning i 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 runt om bäcken som riskerar att översvämmas. Klevevägen söder om planområdet bedöms inte riskeras att översvämmas och har därmed fortsatt god framkomlighet även vid höga vattenstånd. Majoriteten av planområdet lutar



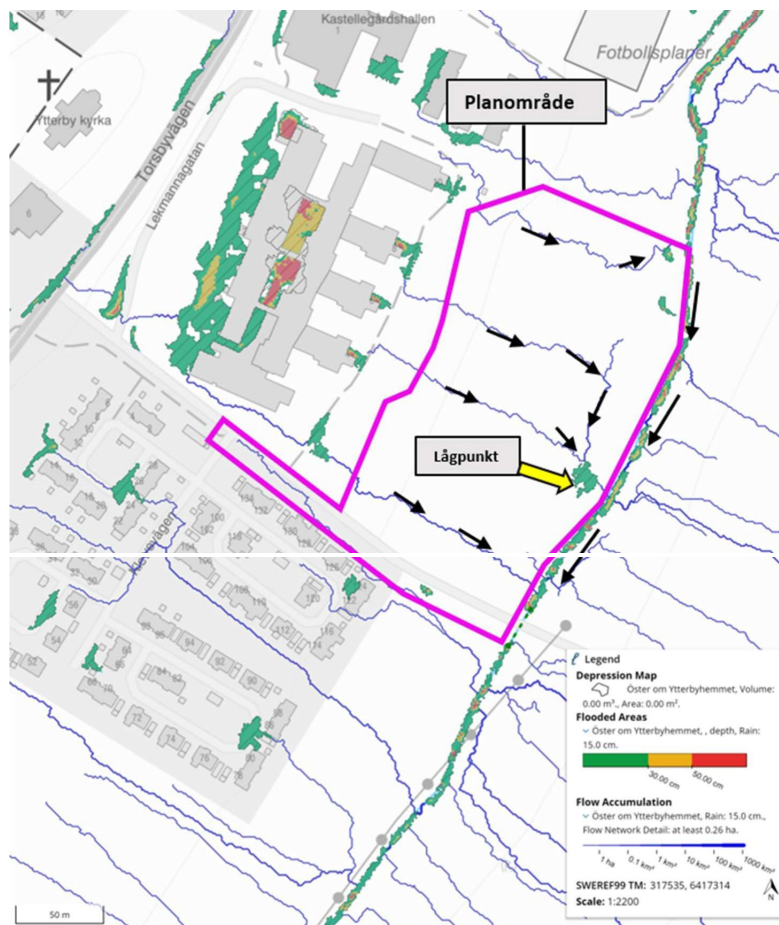
från väster ner mot öster mot Kyrkbäcken, vilket medför att det finns naturliga ytavrinningsvägar och inga naturligt förekommande lågpunkter inom planområdet som riskerar instängda områden.

### Planförslag

Diket är i huvudsak bevuxet med vattenväxter och erosionen är liten. Vattenhastigheten i Kyrkbäcken bedöms vara låg och till delar verkar vattnet vara stillastående. Något särskilt erosionskydd rekommenderas inte.

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, PARK, i strandzonen. Risken för översvämning inom kvartersmark, på grund av skyfall eller höga vattenstånd i Kyrkbäcken, bedöms som mycket liten.

Inom ramen för VA-, dagvatten- och skyfallsutredning, Norconsult 2022-10-28, rev 2023-09-29, har en skyfallsanalys gjorts för området. Analysen har gjorts med hjälp av verktyget Scalgo som översiktligt ger information om översvämningrisker. Vid skyfall förutsätts att allt vatten kan rinna undan från planområdet vidare till Kyrkbäcken för att sedan transporteras till Nordre Älv och slutligen Nordre Älvs fjord. Analysen ger en indikation på var vatten ansamlas och har gjorts för ett regn på 150 mm. Kartbilden nedan visar rinnvägar och vattendjup vid ett skyfall för befintlig situation. Lågpunkterna ligger inom allmän plats och kommer därmed inte att bebyggas.

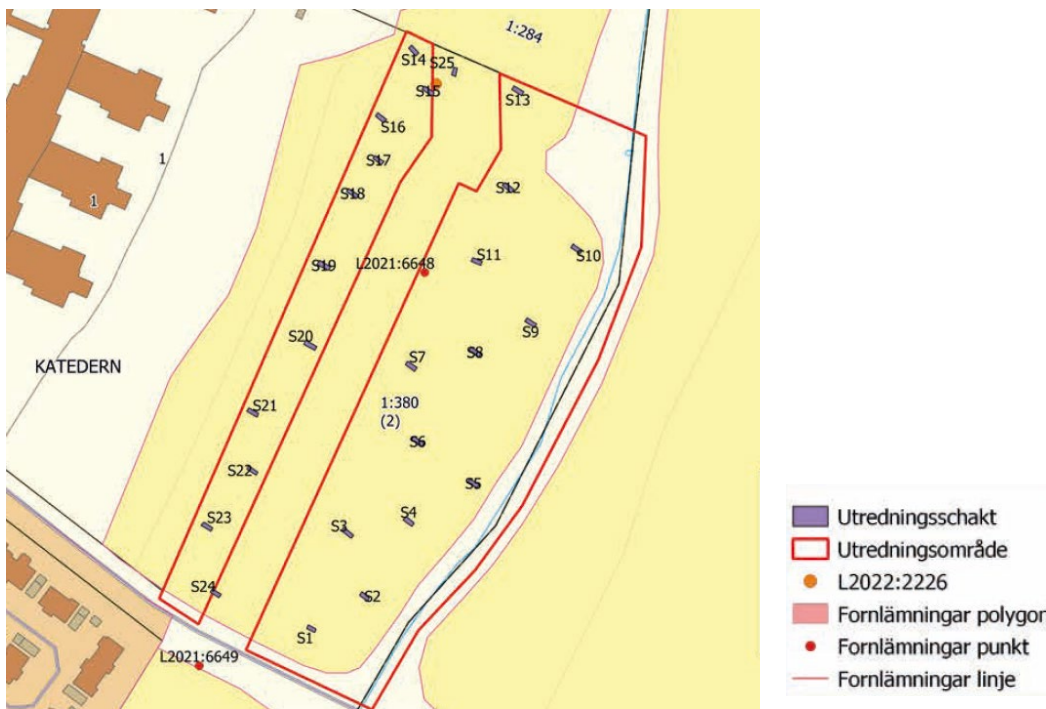


*Avrinningsvägar vid extrem nederbörd (Scalgo Live, 2021)*

## Kulturmiljö & Fornlämningar

### Förutsättningar

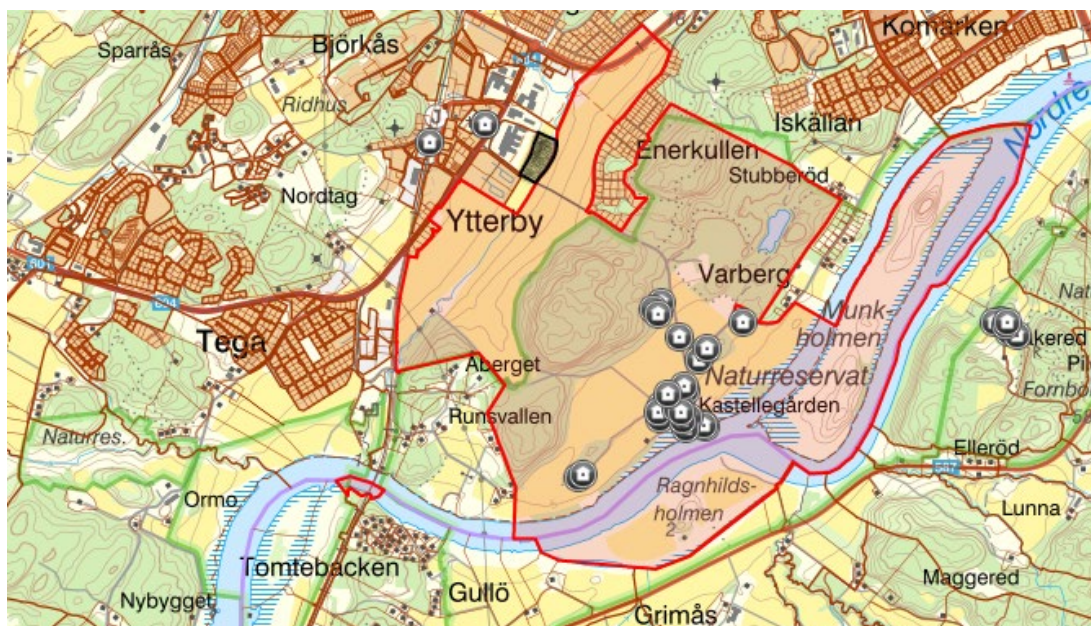
Inom planområdet och dess närområde finns flera fyndplatser. I samband med projektet för överföringsledning för VA inom Kungälv kommun har en korridor av utredningsytan utretts. Vid utredning av den korridor som löper genom nuvarande utredningsområdets mitt registrerades ett metalldetektorfynd. Fyndet, L2021:6648, består av en knapp i silver/kopparlegering med fågelornamentik, preliminärt daterad till yngre järnålder alternativt tidig medeltid. I anslutning till utredningsområdets södra del finns även ett depåfynd av 18 penningar. Penningarna är utan årtal, och är efterpräglingar av Christian II:s mynt för Gustav Vasa. De är tolkade som knektsolder. Fyndet gjordes i samband med metalldetektorundersökning inom ramen för Kungahällaprojektet vid Göteborgs universitet.



Översiktskarta med utredningsområdet med samtliga sökschakt samt metalldetektorfynd utmärkta.

Planområdet angränsar i öster till det statliga byggnadsminnet Kastellegården 1:1. Byggnadsminnet omfattar östra Ytterby och sträcker sig sydost över jordbrukslandskapet, Göta och Nordre älvs dalgångars naturreservat och sedan till delar av Nordre älv och Munkholmen. Merparten av bebyggelsen som ingår i byggnadsminnet ligger vid den västra kuststräckan mot älven. Byggnadsminnet omfattar gårdsbebyggelse, ekonomibyggnader samt jordbruksmark.

Vid planområdet består byggnadsminnet av jordbruksmark. Det äldre kartmaterialet visar att marken har anor tillbaka till medeltid, och att den rumsliga fördelningen på 1700-talet mellan inägor och utmark fortfarande är synlig i landskapet genom fördelningen odlad mark och skog.



Bebyggelseregistret (Riksantikvarieämbetet 2023) som visar det statliga byggnadsminnet Kastellegården 1:1 (röd yta). Planområdet markerat med svart yta och svart ram.

### Planförslag

Som underlag för planarbetet har en arkeologisk utredning (Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ, 2022) genomförts. Utredningen genomfördes genom att sammanlagt 25 sökschakt drogs inom undersökningsområdet. Sökschaktgrävningen resulterade inte i fynd av några förhistoriska anläggningar eller föremål. En metalldetektering utfördes också, vilken resulterade i ett mindre material bestående av metallskrot av historisk/recent karaktär, samt ett fragment av beslag i brons eller liknande kopparlegering. Detta registrerades som L2022:2226, fyndplats för övrig kulturhistorisk lämning. Det har inte närmare kunnat gå att fastställa exakt vad föremålet har varit eller göra en närmare datering. Fyndplatsen L2022:2226 är att betrakta som undersökt och borttagen. I övrigt påträffades ingenting av arkeologiskt intresse. Bedömningen är att inga ytterligare antikvariska åtgärder är nödvändiga.

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

Beträffande byggnadsminnet så ligger planområdet strax utanför avgränsningen, närmare bestämt på andra sidan Kyrkebäcken. Vattendraget blir en naturlig avgränsning mot den värdefulla miljön på andra sidan bäcken. Föreslagen detaljplan tar avstamp i omkringliggande bebyggelse, vilket bidrar till att planförslaget skapar en självklar förlängning av Ytterby tätort.

Enligt regeringsbeslut (dnr RAÄ-2020-901) så är det framför allt Kastellegårdens kungsgård som utgör grunden i byggnadsminnesförklaringen. Byggnaderna ligger i huvudsak vid Nordre älv utan visuell koppling till planområdet. Byggnadsminnet bedöms därför fortfarande vara intakt utan negativ påverkan från föreslagen detaljplan. Den tillhörande jordbruksmarken är en viktig del av kulturmiljön, dock så bedöms den tillkommande bebyggelsen inte hindra fortsatt jordbruk. Det finns inget tydligt nationellt riktvärde för skyddsavstånd till jordbruk. Mellan föreslagen bebyggelse och jordbruksmark föreslås ett parkområde som är ca 20–25 meter brett. Därutöver finns också en bestämmelse p<sub>1</sub>, *Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns*. Detta innebär i praktiken att det blir minst 25–30 meter avstånd mellan föreslagen bebyggelse och



jordbruket. Jordbruket bedriver ingen djurhållning och därför påverkas inte planområdet av eventuella allergener.

I både aktuell översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Ytterby är planområdet utpekad för möjligt förtättnings- eller omvandlingsområde samt centrumbebyggelse, förtätning. Lämpligheten att exploatera aktuellt planområde framför andra markområden har därför bedömts i tidigare planskeden.

## Bebyggelseområden

### Bostäder och befintlig bebyggelse

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns det ingen befintlig bebyggelse. Planområdet ligger strax öster om centrala Ytterby samhälle. Väster om planområdet ligger Ytterbyhemmet som är ett vårdboende samt tandvårdscentral i 2 våningar med rött sadeltak. Vårdboendet har en tegelfasad med inslag av liggande träpanel i vitt. Tandvårdcentralen som är relativt nybyggd har en fasad i vit/gul kulör och med en röd ventilationsbyggnad i röd plåt på taket. Sydväst om planområdet ligger radhus i en våning med rött sadeltak och stående träpanel i färgglada färger såsom gult, rött och grönt. Planområdet angränsar i norr till en instängslad skolgård som tillhör förskolan Kastellgården. Förskolan är i en våning och har en stående träpanel.



*Befintlig radhusbebyggelse sydväst om planområde.  
Vy mot sydväst.*



*Ytterbyhemmet och tandvårdcentral väster om planområde.  
Vy mot väster*

### Planförslag

Planförslaget möjliggör uppförandet av bostäder och vård inom planområdet. Även centrumändamål möjliggörs i bottenvåning inom planområdet. Illustrerad utformning (nedanför) visar förslag på bebyggelse. Avsikten är att omvandla området som idag upplevs som en gräsyta utan något specifikt syfte. Utbyggnaden inom planområdet utgör del av en planerad och pågående förtätning och utveckling av Ytterby.

Detaljplanen möjliggör cirka 10 000 m<sup>2</sup> bostäder samt vård- och centrumverksamhet, vilket innebär cirka 100 bostäder. Största tillåtna byggnadsarea är 40% inom användningsområdet inom fastigheten. Högsta nockhöjd är satt till 16 meter och byggnadshöjd på 10 meter, vilket medger bostadshus i upp till cirka 3 våningar. Största tillåtna takvinkel är 45 grader vilket säkerställs med bestämmelsen o<sub>1</sub>. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter. Inom kvartersmark



ska föreslagna bebyggelse placeras minst 4,5 meter från användningsgräns, vilket säkerställs med bestämmelsen p<sub>1</sub>. Inom kvartersmark kombineras användningsbestämmelser D, vård som ofta betraktas som allmän kvartersmark och B, bostäder, som ofta betraktas som enskild kvartersmark. Dessa användningsbestämmelser kombineras inom kvartersmarken eftersom kommunen har rådighet över marken då det är kommunens bolag som är markägare.

Föreslagna fastighetsgräns för det blivande bostadskvarteret ligger cirka 19 meter från bäcken i norra delen av planområdet och cirka 25 meter från bäcken i södra delen av planområdet. Byggrättens utbredning är anpassad efter föreslagna geotekniska stabilitetsåtgärder utmed bäcken.



Illustrationskarta med förslag på utformning.

## Arbetsplatser, övrig bebyggelse

### Förutsättningar

Inga arbetsplatser finns inom planområdet. Väster om planområdet ligger Ytterbyhemmet och förskolan Kastellgården som är arbetsplatser belägna i närområdet. Även Ytterby kyrka ligger väster om planområdet.

### Planförslag

Planförslaget kan möjliggöra arbetsplatser inom planområdet genom exempelvis vård- eller korttidsboende samt centrumverksamhet.

## Service

### Förutsättningar

Ingen service finns inom planområdet. Planområdet angränsar i väster till vårdcentral och tandvårdcentral vid Ytterbyhemmet. Närmaste förskola är Kastellegården som ligger strax nordväst om planområdet. Nordväst om förskolan ligger Kastellegårdshallen och Kastellegårdsskolan (årskurs F-3 och 4-6) med fritidshem. Närmaste service finns vid Ytterby station, cirka 500 meter väster om planområdet. Vid Ytterby station finns apotek, bageri samt restaurang. Cirka 500 meter sydväst om planområdet, längs med Torsbyvägen, finns en större matbutik samt återvinningsstation.



*Ytterbyhemmet med gångbana. Planområde ligger mellan bården med sly på vänstra sidan av bilden. Vy mot söder.*



*Förskola Kastellegården nordväst om planområde. Vy mot norr.*

### Planförslag

Planförslaget möjliggör service i form av centrum- och vårdändamål. Tillkommande bostäder stärker även serviceunderlaget i tätorten.

### Tillgänglighet

#### Förutsättningar

Planområdet har goda förutsättningar för hög tillgänglighet för boende och verksamma inom området på grund av flack terräng samt väl utbyggt gång- och cykelnät som förbinder platsen med omgivande rekreations- och serviceområden. Även promenadavstånd till kollektivtrafik med hög turtäthet bidrar till hög tillgänglighet.

### Planförslag

Planförslaget möjliggör tillgängligt vårdboende, centrumverksamhet och flerbostadshus för äldre i ett relativt centralt läge i Ytterby. Föreslagen bebyggelse tillför nya bostäder i form av framför allt mindre och tillgängliga lägenheter. Det skapar möjligheter för äldre att lämna sitt småhus för ett bekvämare boende. Det kan i sin tur medföra flyttkedjor och skapar möjligheter för unga vuxna att flytta hemifrån eller skapa familj utan att lämna Ytterby.

Inom allmän plats PARK är visionen att det ska bli ett sammanhängande grönt stråk längs med Kyrkebäcken. Med ett gångstråk bedöms tillgängligheten därför att öka längs med Kyrkebäcken

vilket anses positivt både för framtida boende i planområdet och nuvarande boende i hela Ytterby.

## Landskapsbild, byggnadskultur och gestaltning

### Förutsättningar

Planområdet är exponerat mot Klevevägen, där planområdet ger ett relativt oordnat intryck av den öppna gräsytan då den inte används i någon större utsträckning. Mot söder och öster har planområdet ett exponerat läge eftersom det gränsar till Kyrkebäckens dalgång och det öppna jordbrukslandskapet. Dalgången omges av bebyggelse på respektive sida. Kyrkan i centrala Ytterby är ett viktigt landmärke och en väsentlig del av silhuetten av Ytterby. Längs med Kyrkebäcken växer det sly och buskar som utgör en tydlig gräns mellan planområdet och dalgången. I östra planområdet finns ett träd som har ett värde utifrån landskapsbild och naturvärde. Byggnader runtomkring planområdet är främst uppförda i ett plan, förutom Ytterbyhemmet som är 2 våningar högt.

### Planförslag

Landskapsbilderna kommer att förändras i samband med föreslagna bebyggelse. De föreslagna byggnaderna kommer vara tre våningar höga vilket är något högre än omkringliggande bebyggelse. Däremot är planområdet beläget på lägre marknivå jämfört med omkringliggande bebyggelse så därför bedöms skillnaden inte bli så påtaglig.

## Friytor

### Natur, lek & rekreationsområden

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns det en öppen ängsyta vilket kan användas för natur, lek och rekreation. Däremot upplevs ängsytan som oanvänd och ödlig på grund av ovårdad grönska och anses därför inte ha något rekreativt värde.

I närheten av planområdet finns det ytor för natur, lek och rekreation. Funktionella ytor för idrott med exempelvis fotbollsplan finns strax norr om planområdet, i anslutning till Kastellegårdsskolan. Planområdet angränsar i väster till flertalet bouleplaner. Öster om planområdet finns exempelvis Nordre Älvs dalgång och andra rekreationsområden. Väster om Ytterby och planområdet finns även Björkås-, Porten- och Tega naturströvområden.

#### Planförslag

Planförslaget medför att befintlig ängsyta inom planområdet ersätts med bebyggelse. Ängsytan bedöms ha låga värden vad gäller natur, lek och rekreation samt att den verkar vara outnyttjad. Förutsättningar för lek och rekreation i planområdets närhet är goda. Behovet av friyta invid bostad kan uppfyllas. De föreslagna bostäderna inom kvartersmark angränsar till parkstråket längs med Kyrkebäcken och lättillgängliga ströv- och naturområden i utkanten av Ytterby. Närområdet erbjuder lättillgängliga cykel- och promenadslingsor. Planområdet angränsar i norr till ett parkområde som är utpekade i FÖP för Ytterby. I framtiden finns det ambitioner att denna park ska utvecklas vilket skulle skapa god tillgång till parkområde för framtida boende i planområdet. Planområdet ligger också 300 meter väster om Göta och Nordre Älvs dalgångars naturreservat.

## Gator och trafik

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

#### Förutsättningar

I planområdets södra del passerar Klevevägen som är den primära anslutningsvägen till och från planområdet. Klevevägen ansluter till den kommunala vägen Torsbyvägen i väster. Den västra delen av Klevevägen, mellan Torsbyvägen och infarten till föreslagen kvartersmark är kommunal. Längre österut är vägen enskild vilket inkluderar gatan inom planområdet. Både på Klevevägen och Torsbyvägen har en högsta tillåtna hastighetsgräns om 50 km/h. Torsbyvägen har beräknad årsdygnstrafik (ÅDT) år 2022 med 12 700 fordon / dygn medan Klevevägen har 800 fordon / dygn. Torsbyvägen går genom Ytterby tätort med flera anslutande vägar till bland annat Kastellegårdsskolan, Ytterbyskolan och Ytterby station. Norr om planområdet ansluter Torsbyvägen till väg 168 i en cirkulationsplats. Väg 168 är en större, statlig väg som går mellan Kungälv och Marstrand.

Lekmannagatan ligger öster om Torsbyvägen och är en kommunal väg som har hastighetsbegränsningen 50 km/h. Bland annat nås Ytterbyhemmet och förskolan Kastellegården via Lekmannagatan.

Gång- och cykelvägnätet i Ytterby är väl utbyggt. Det finns idag gång- och cykelvägar i nära anslutning till planområdet som leder till målpunkter i både Ytterby och Kungälv. Däremot saknas det i nuläget gång- och cykelväg inom och till planområdet. Väster om planområdet finns en trafikseparerad gång- och cykelväg längs en del av Klevevägen som leder vidare till bland annat Ytterby station. Väster om planområdet, längs med Ytterbyhemmet, finns en gång- och cykelväg kombinerad servicegata som går i riktning mot förskolan Kastellegården nordost om planområdet. Norr om planområdet går en gång- och cykelväg som bland annat leder mot Kungälv. Det finns även gång- och cykelväg längs Lekmannagatan. I anslutning till den finns passage över Klevevägen. I anslutning till korsningen Torsbyvägen/Klevevägen finns en gång- och cykelpassage över Torsbyvägen.



*Klevevägen med nyrenoverad bro över Kyrkebäcken.  
Vy mot öster.*



*Torsbyvägen. Vy mot norr.*

#### Planförslag

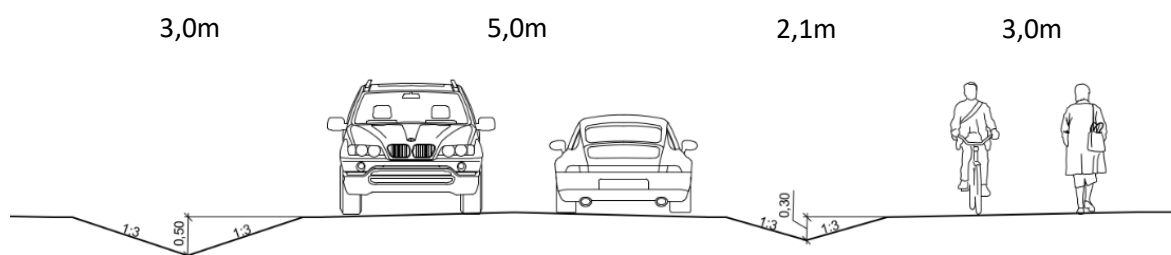
En trafikutredning har tagits fram av Norconsult 2022-12-09. Delar av Klevevägen som ligger inom planområdet föreslås planläggas som allmän plats GATA. Klevevägen föreslås få ändrat huvudmannaskap från enskilt till kommunalt. Kvartersmarkens tillfartsväg ansluter till Klevevägen och leder fram till parkeringsplatser framför och längs med föreslagna flerbostadshus. Inom planområdet föreslås även seniorboende. Seniorboendets innergård



planeras att utformas som ett växthus vilket innebär att servicefordon behöver ha tillgång till boendets norra sida för skötsel av fasad. För att möjliggöra detta föreslås en kombinerad gångväg och serviceväg längs planområdets norra sida. Vägen ansluter till tillfartsvägen i norr. Det bedöms vara en fungerande trafiksituation då antalet servicefordon förväntas vara få. Det finns även en befintlig gångstig mellan planområdet och Ytterbyhemmet i norra delen av planområdet. Ambitionen är att anlägga en gång- och cykelväg på denna plats för ökad tillgänglighet mellan planområdet och servicevägen i väster, samt skapa en tydlig koppling till den framtida parken norr om planområdet. I södra delen av planområdet föreslås även en ytterligare gångväg för att koppla an västerut. Gångvägen och gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet kommer även användas som serviceväg vilket underlättar underhåll för kommunens fordon. Föreslagna dragningar är ungefärligt gestaltade i illustrationskartan.

I planområdets östra del föreslås en upplyst gångbana längs med Kyrkebäcken som går i nord-sydlig riktning mot Kastellegårdsskolan och Marstrandsvägen. Enligt den geotekniska utredningen får gångbanan inte placeras närmare än 19 meter från Kyrkbäckens mittfåra på grund av stabilitetsskäl (Bohusgeo, 2023). Möjliga geotekniska lösningar för gång- och cykelvägen behöver studeras vidare i kommande projekteringskede. Eftersom gångvägen planeras i anslutning till ett planerat seniorboende är det viktigt att man i kommande planeringskede planerar för jämt underlag som fungerar för personer med rullstol, rullator eller liknande. Det är även viktigt att det planeras för god belysning för att öka tryggheten.

I södra delen av planområdet föreslås en gång- och cykelväg på Klevevägens norra sida, med en överfart till södra delen av Klevevägen för att ansluta till befintligt gång- och cykelvägnät. Gång- och cykelbanan sträcker sig fram till de planerade bostäderna i den södra delen av planområdet. Vid infarten till planområdet föreslås även en förhöjning vid in- och utfarten för att minska hastigheterna samt prioritera hållbart resande genom att gående och cyklister har företräde vid upphöjningen. Diken föreslås på båda sidor om körbanan. Gång- och cykelvägen säkerställs med bestämmelserna gc-väg<sub>1</sub>. Klevevägens föreslagna sektion visas nedanför. De nya gång- och cykelvägarna ska driftas och underhållas enligt kommunens riktlinjer gällande bl.a. snöröjning.



Föreslagen sektion Klevevägen. Vy mot väster.

Korsningen Torsbyvägen/Klevevägen kompletteras med en förhöjning av befintlig gång- och cykelpassage. Detta för att reducera hastigheten i körningen och på så sätt öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter men även öka framkomligheten för svängande fordon till och från Klevevägen.

En kapacitetsberäkning har utförts för korsningen Torsbyvägen/Klevevägen för att beräkna hur befintlig trafiksituation påverkas av den tillkommande trafiken från planområdet. Torsbyvägen

beräknas ha en årsdygnstrafik (ÅDT) år 2040 med 15 700 fordon / dygn med tillkommande trafik. Det motsvarar 200 fler fordon / dygn jämfört med utan tillkommande trafik från planområdet. Klevevägen beräknas ha en ÅDT år 2040 med 1 500 fordon / dygn med tillkommande trafik vilket är 500 fordon / dygn mer jämfört med utan tillkommande trafik. Resultatet understiger den rekommenderade maximala belastningsgraden och enligt VGU fungerar därmed korsningen med hänsyn till kapacitet.

## Kollektivtrafik

### Förutsättningar

Planområdet ligger cirka 600 meter öster om Ytterby station som har avgångar med både buss och tåg. Under rusningstrafik avgår tåg mot både Göteborg och Stenungsund 2 gånger/timme i vardera riktningen. Från Ytterby avgår även tåg mot Uddevalla och Strömstad men med lägre turtäthet. Från stationen avgår flertalet lokala busslinjer mot bland annat Tjuvkil, Kärna, Korseberget och Ullstorp. Flera av busslinjerna kör via Kungälv's resecentrum där det sedan avgår expressbussar mot Göteborg var 5:e minut. Mellan Ytterby och Kungälv avgår totalt ca 5-8 bussar/timme under rusningstid.

Cirka 800 meter norr om planområdet ligger hållplatsen Ytterby vägskäl. Flertalet av busslinjerna från Ytterby station stannar här. Från Ytterby vägskäl avgår även Marstrands express som kör mellan Marstrand och Göteborg via Kungälv.

### Planförslag

Planförslaget medför ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken i Ytterby genom ett tillskott av bostäder i ett läge med närhet till utbyggd kollektivtrafik. Trygga och gena gång- och cykelvägar ifrån planområdet till Ytterby station är en viktig faktor för att människor ska använda sig av kollektivtrafiken. Boende, besökare och verksamma inom planområdet kommer att få goda möjligheter till resande med kollektivtrafik, både lokalt och regionalt. Hållplatsläge vid Ytterby station alternativt Ytterby vägskäl finns i närheten till planområdet, ca inom 600-800 meter från det planerade bostadskvarteret. Planförslaget medför inga förändringar för hållplatsläget för Ytterby station eller Ytterby vägskäl.

## Räddningstjänst

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

## Parkering, varumottagning, utfarter

### Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen parkeringsyta, cykelparkeringar, varumottagning eller utfarter. Väster om planområdet finns en asfalterad parkeringsplats.

### Planförslag

Detaljplanen är flexibel och möjliggör både bostäder, centrum och vård i byggnaderna som planeras i planens södra del. Kungälv's kommun har en Parkeringsnorm – del av plan för smart och effektiv parkering (Kungälv's kommun 2019). I bygglovsskedet anger parkeringstalen minsta antal bil- och cykelplatser som fastighetsägaren måste anordna. Parkeringsbehovet för den södra delen har därför beräknats utifrån två olika alternativ. I alternativ 1 antas byggnaden till största del bestå av bostäder men även en mindre andel yta avsedd för serviceändamål. I alternativ 2

antas också den mindre servicen att anläggas men 25% av bostadsytan antas i stället vara ett LSS-boende eller en vårdcentral.

- **Alternativ 1**  
Flerbostäder ca 3800 kvm BTA  
Mindre verksamhet/service ca 220 kvm BTA
- **Alternativ 2**  
Flerbostäder ca 2900 kvm BTA  
Vårdanläggning (LSS eller vårdcentral) ca 900 kvm BTA  
Mindre verksamhet/service ca 220 kvm BTA

Parkeringsbehovet för den eventuella verksamheten är samma för de båda alternativen och har beräknats utifrån BTA. Eftersom det inte är bestämt vad för typ av verksamhet som planeras har parkeringsbehovet tagits fram för den typ av verksamhet som ger störst parkeringsbehov vilket enligt parkeringsnormen är handel. I tabellerna nedanför redovisas parkeringsbehovet för alternativ 1 och 2.

Alternativ 1	BTA [kvm]	Parkeringsbehov baserat på BTA
Flerbostadshus	3 800	34

*Parkeringsbehov för planområdets flerbostadshus enligt Kungälv's kommuns parkeringsnorm (zon B).*

Enligt ovanstående beräkningar för alternativ 1 samt exploatörens parkeringsbehov för seniorboendet blir planområdets totala parkeringsbehov 103 parkeringsplatser fördelade enligt följande:

- Seniorboende: 62 parkeringsplatser
- Flerbostadshus: 34 parkeringsplatser
- Verksamhet/service: 7 parkeringsplatser

Alternativ 2	BTA [kvm]	Parkeringsbehov baserat på BTA
Flerbostadshus	2 900	26
Alt. LSS-boende	900	8
Alt. Vårdcentral	900	18

*Parkeringsbehov för bostäder och vårdanläggning enligt Kungälv's kommuns parkeringsnorm (zon B).*

Parkeringsbehovet för alternativ 2 beräknas utifrån den typ av vårdanläggning som ger störst behov vilket enligt parkeringsnormen innebär vårdcentral. Parkeringsbehovet för seniorboendet och den mindre servicen är samma som i alternativ 1 (62 resp. 7 st).

Enligt ovanstående beräkningar för alternativ 2 samt exploatörens parkeringsbehov för seniorboendet blir planområdets totala parkeringsbehov **113** parkeringsplatser fördelade enligt följande:

- Seniorboende: 62 parkeringsplatser
- Flerbostadshus: 26 parkeringsplatser
- Vårdanläggning (vårdcentral): 18 parkeringsplatser
- Verksamhet/service: 7 parkeringsplatser

Inom planområdet föreslås parkeringsplatser i mitten av planområdet samt längs med infartsvägen (se föreslagen utformning i illustrationskarta). Parkeringsytans placering innebär en kurvig tillfartsväg vilket kan hjälpa till att reducera hastigheten på vägen. Parkeringsytan framför seniorboendet är utformad med en lastplats i väster och möjliggör rundkörning (utan backning) för en sopbil. Vid behov kan större som normallastbil backvända inom området.

I närheten av planområdet, vid Ytterbyhemmet och Kastellegården förskola finns befintliga parkeringsplatser som, om möjligt, bör samutnyttjas med planområdet för att reducera parkeringsbehovet. Exakt hur ett eventuellt samutnyttjande skulle kunna fungera behöver studeras i kommande skeden då det kräver samarbete mellan olika parter. Det är ännu inte heller fastställt vad för typ av bostäder/verksamheter som planeras inom planområdet.

Parkeringsbehovet för cykel har beräknats enligt kommunens parkeringsnorm för både seniorboendet och den södra delen. Parkeringsbehovet för cykel beräknas utifrån zon A då det ger störst parkeringsbehov för cykel. Parkeringsbehovet för den södra delen beräknas utifrån två olika alternativ (A och B) på samma sätt som parkeringsbehovet för bil. Enligt Alternativ A som är baserat på samma scenario som nämns ovanför blir planområdets totala cykelparkeringsbehov 203 parkeringsplatser. I alternativ B blir det totala behovet 198 cykelparkeringsplatser. Både alternativ A och B bedöms kunna inrymmas inom planområdet.

Cykelparkeringar bör ligga i nära anslutning till bostadsentréerna och de ska vara trygga och väderskyddade platser. Cykelparkering ska anordnas för boende på kvartersmark liksom för de verksamheter som planeras.

## Störningar och risker

### Förutsättningar

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

En trafikbullerutredning har tagits fram av Norconsult (2022-08-30) som underlag för detaljplanen. Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt i dagsläget.

### Planförslag

Trafikbullerutredningen redovisar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad 60 dBA klaras på avstånd om 5 m eller mer från Klevevägens vägmitt. Då riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras inom hela planområdet kan bostäder placeras och utformas fritt inom planområdet. Beräkningsresultaten visar att riktvärdena för uteplats klaras på avstånd om ca 25 m eller mer från Klevevägens vägmitt om uteplats förläggs mot Klevevägen och inget skärmar bullret. Om uteplats förläggs ”bakom” huset kommer riktvärdena för uteplats klaras på betydligt kortare avstånd då byggnaden i sig kommer fungera som en bullerskärm.

För vård- och centrumlokaler finns inga riktvärden för ljudnivåer utomhus. Då trafiken på Klevevägen kommer alstra relativt lite buller kommer riktvärdena inomhus för vård- och centrumlokaler klaras inom hela planområdet med standardfönster.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

#### Förutsättningar

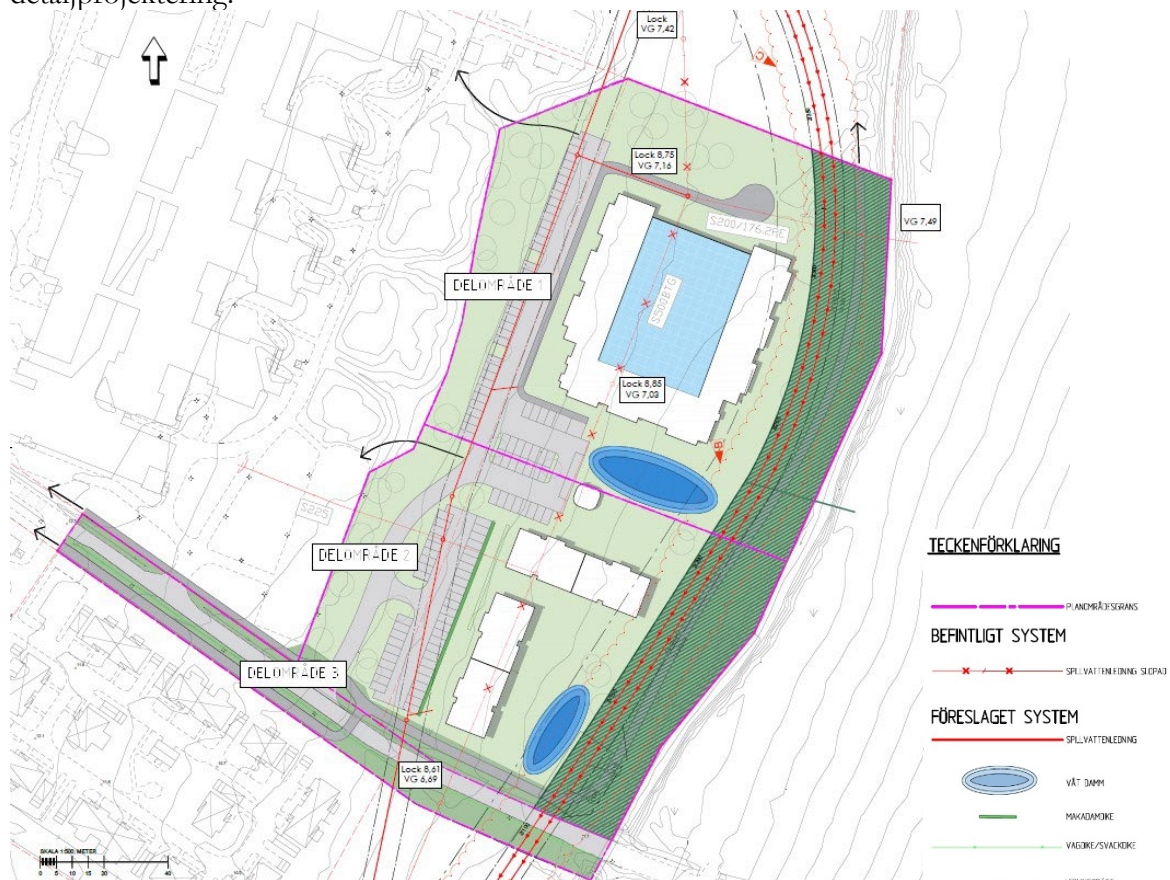
Spillvatten från befintlig bebyggelse i närheten av planområdet avleds via kommunalt ledningsnät för spillvatten till Valnäs avloppspumpstation och vidare till bergtunnel vid Rödbo söder om Nordre Älv. Därifrån avleds spillvattnet i tunnelsystem till Ryaverket i Göteborg.

Norr om planområdet finns ett befintligt vattenförsörjningssystem.

#### Planförslag

En VA-utredning har genomförts som underlag för planarbetet. Resultatet redovisas i Rapport VA-, dagvatten och skyfallsutredning, Norconsult, 2022-10-28, rev. 2023-06-19. Framtida exploatering är placerad ovan befintliga kommunala spillvattenledningar. I samband med exploatering kommer befintliga spillvattenledningar att läggas om. Ledningssystem för spillvatten föreslås förläggas i planområdets västra del som utifrån byggnadernas placering utformas med självfall i så stor utsträckning som möjligt. Detta säkerställs med bestämmelsen u<sub>1</sub>, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

En lämplig anslutningspunkt för framtida vattenförsörjningssystem har identifierats norr om planområdet, i befintlig GC-väg norr om Kastellegårdshallen. Enligt uppgift från Kungälv kommun är kapaciteten i befintligt vattenledningsnät tillräcklig för anslutning av tillkommande bebyggelse, men detta föreslås kontrolleras genom mätning av tryck och flöde inför detaljprojektering.



Föreslagen omplacering av spillvattenledningar för att möjliggöra föreslagen bebyggelse.



## Dagvatten, skyfall, översvämning

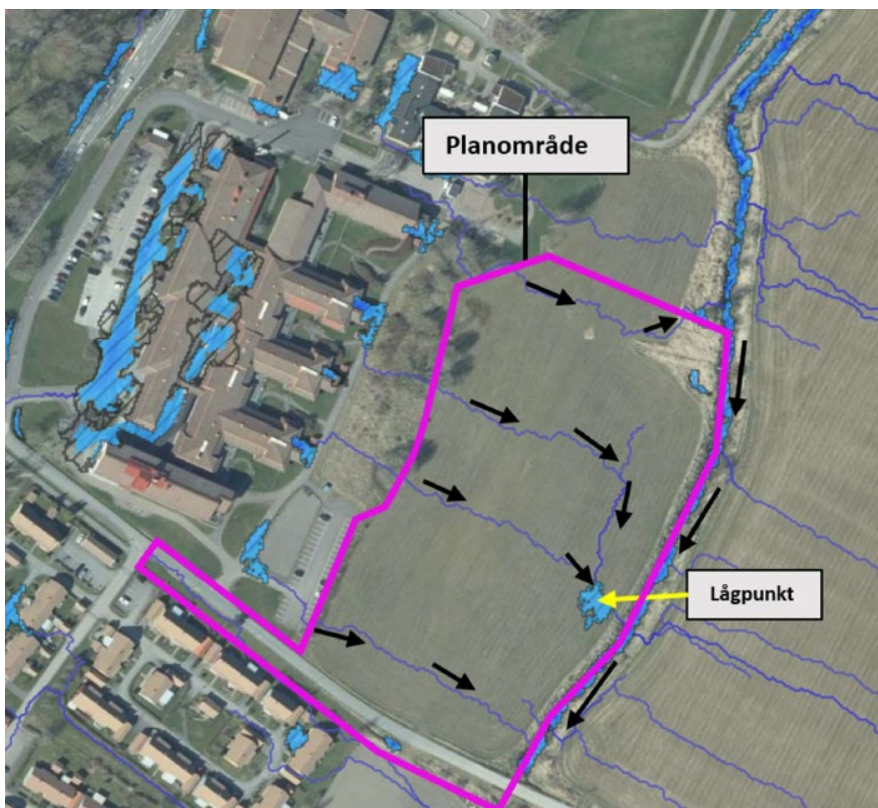
### Förutsättningar

En VA-utredning har genomförts som underlag för planarbetet. Resultatet redovisas i Rapport VA-, dagvatten och skyfallsutredning, Norconsult, 2022-10-28, rev. 2023-06-19, rev. 2023-09-29.

Planområdet avvattnas först mot recipienten Kyrkebäcken genom i huvudsak ytlig avledning. Söder om planområdet leds Kyrkebäcken genom en trumma under Klevevägen. Därefter rinner det mot Nordre Älv och slutligen Nordre Älvs fjord. Nämda vatten uppvisar måttlig ekologisk status samt kemisk status är klassad som uppnår ej god. Inga skyddsvärda intressen har uppvisats i området med koppning till VA och dagvatten.

Jordlagren bedöms under vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av fast ytlager och sedan lera. Möjligheten till infiltration är därför dålig då undergrunden utgörs av lera. Vattnet i området avleds till markavvattningsföretaget Castellegården mfl. TF 1928. Kungälv kommun kommer att ta ett initiativ att avveckla markavvattningsföretaget. Kommunen kommer vid en avveckling att ta ansvar för framtida skötsel och underhåll så att avvattningen fungerar längs hela dikessträckan.

Vattenflödet i Kyrkbäcken fluktuerar och översvämning intill bäckfårornas mötespunkt sydost om planområdet inträffar emellanåt. Det är då de lägre liggande markytorna runt om bäcken som riskerar att översvämmas. Klevevägen söder om planområdet bedöms inte riskeras att översvämmas och har därmed fortsatt god framkomlighet även vid höga vattenstånd. Majoriteten av planområdet lutar från väster ner mot öster, mot Kyrkbäcken vilket medför att det finns naturliga ytavrinningsvägar.

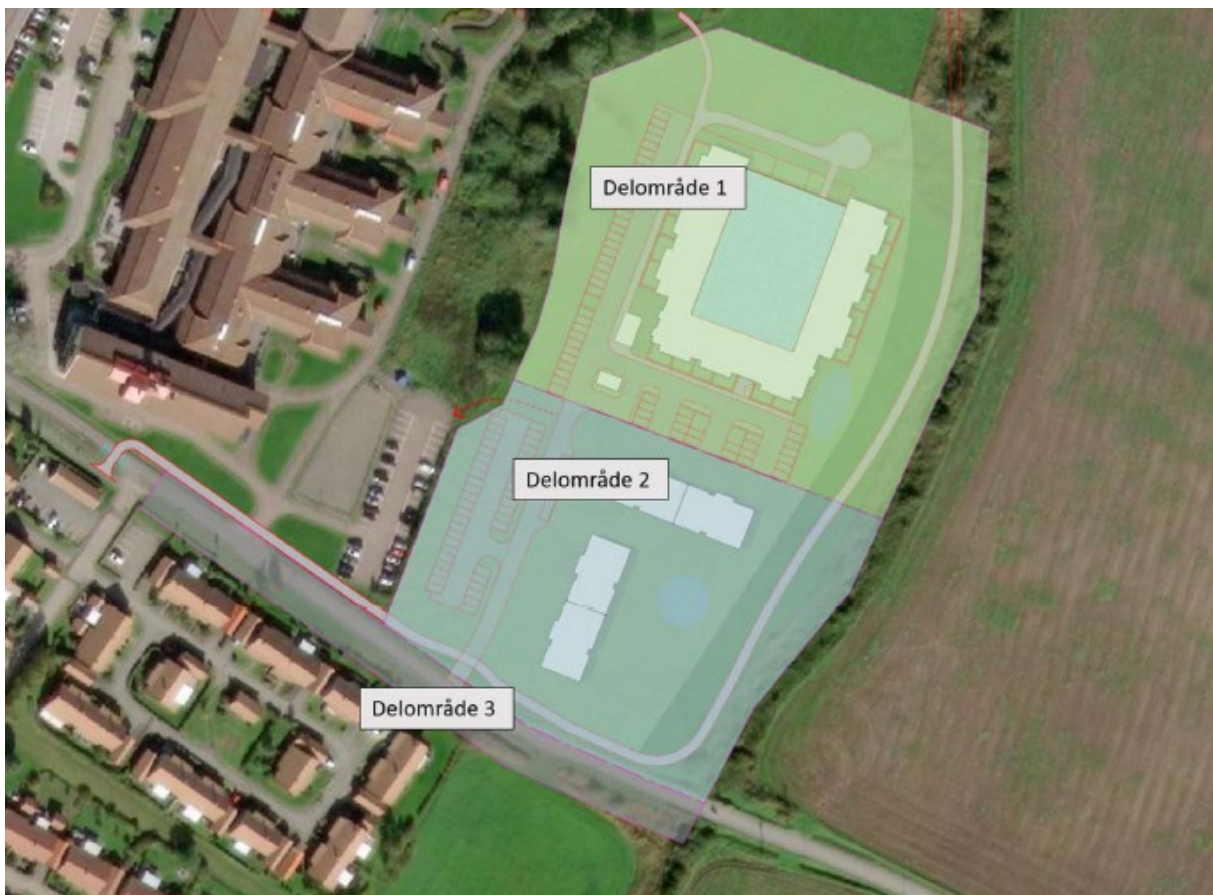


*Befintlig rinnvägar inom planområdet och utpekade lågpunkter. Norconsult 2021.*

## Planförslag

Planförslaget leder till förändrade dagvattenflöden och ett förändrat föroreningsinnehåll i dagvattnet. I framtiden väntas även klimatförändringar leda till förändrade dagvattenflöden, varför det också bör beaktas vid dimensionering av framtida dagvattensystem.

Markanvändningen för den planerade exploateringen skiljer sig betydligt från befintlig situation med större hårdgjorda ytor pga. takytor, vägar och parkering. För att säkerställa att dagvattenflödet från planområdet inte ökar och därmed överbelastar recipient eller skapar översvämningsproblem inom eller nedströms planområdet behöver dagvattnet fördröjas. Den tillåtna avtappningen från planområdet har ansatts till det befintliga dagvattenflödet vid ett 10-årsregn, vilket beslutats i samråd med Kungälv's kommun. Planområdet har delats upp i tre delområden, se bild nedan. Den erforderliga fördröjningsvolymen per område är dimensionerad för att hantera ett framtida 20-årsregn.



*Delområde 1-3 för dagvattenhantering, Norconsult 2021.*

I de olika delområdena 1–3, se bild ovan, föreslås olika lösningar för att omhänderta dagvattnet. Observera att de olika lösningarna är baserade på illustrationskartan som är ett exempel på hur planområdet kan utformas. Därmed kan fördröjningsvolymen variera beroende på andel hårdgjord yta.

I delområde 1 erfordras en fördröjningsvolym om  $177 \text{ m}^3$ , vilket kan uppnås med en våt damm om ca  $530 \text{ m}^2$ . Vidare kan även en tank placeras under föreslagen bostadsbebyggelse i norr för att hantera dagvatten från taket som sedan kan användas till bevattning. Med hjälp av en sådan

lösning skulle behovet av fördröjning i dagvattendammen reduceras. I delområde 2 behövs en erforderlig fördröjningsvolym på 80 m<sup>3</sup>, vilket kan uppnås med ett makadamdike längs parkeringens östra kant. Även en våt damm föreslås i sydost om ca 315 m<sup>2</sup>. Kommunen ser positivt på andra typer av hållbara lösningar gällande dagvattenhantering som kan minska behovet av fördröjning inom planområdet, såsom sedumtak och regnbäddar. Inom kvartersmarken (delområde 1-2) föreslås en fördröjningsvolym om ca 3 m<sup>3</sup> /100 m<sup>2</sup> hårdgjord yta. På så vis uppfylls med marginal föreliggande behov av såväl fördröjning som rening av dagvatten. Detta säkerställs med bestämmelsen b<sub>1</sub>. Se även tabell nedanför med erforderlig effektiv fördröjningsvolym för respektive delområde. Ambitionen är att denna bestämmelse säkerställer att dagvatten kan fördröjas inom kvartersmark och minska risken för skador och olyckor.

	Red area [ha]	Utflyde [l/s]	Dimensionerande regntid [min]	Erforderlig fördröjningsvolym [m <sup>3</sup> ]	Erforderlig fördröjningsvolym [m <sup>3</sup> /100 m <sup>2</sup> ]
Delområde 1	0,70	26,33	10	177	2,52
Delområde 2	0,33	13,54	10	80	2,42
Delområde 3	0,14	12,44	10	20	1,42

*Erforderlig effektiv fördröjningsvolym för delområde 1-3.*

Det bedöms inte finnas något behov av att täta botten i de föreslagna dammarna. Jordarten i området är huvudsakligen lera vilket innebär att möjligheten till infiltration är mycket begränsad. Den permanenta nivån i dammen ställer in sig i nivå med bäcken, grundvattnet eller utloppsnivån. Noteras bör att en sänkning av grundvattenytan är anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 2 § Miljöbalken.

I delområde 3 erfordras en fördröjningsvolym på 20 m<sup>3</sup> vilket uppnås med ett öppet vägdike/svackdike som kan placeras mellan Klevevägen och föreslagna GC-vägen.

Efter exploatering och föreslagen rening ökar föroreningshalterna för PAH och BaP. För övriga analyserade föroreningar beräknas halterna att minska eller förbli oförändrade till följd av detaljplanens genomförande. Efter att föreslagna reningssystem implementerats hamnar alla föroreningskoncentrationer under riktvärdet för Kungälv kommun. I de fall som halterna minskar eller förblir oförändrade sker ingen otillåten försämring av recipientens status och möjligheterna att uppnå MKN äventyras inte. I dagvatten- och skyfallsutredningen redovisas en mer detaljerad bedömning av respektive föroreningshalt innan och efter exploatering.

Att samla upp dagvatten från exempelvis taktytor och nyttja detta vatten som en resurs, exempelvis till bevattning, är något som förordas. Att särskilt takvatten, som är förhållandevis rent, från smutsigare vatten från vägdagvatten som behöver renas i större utsträckning, kan reducera belastningen på föreslagna reningsanläggningar. Inom planområdet föreslås reningssystem såsom våta dammar, makadamdike och svackdike som renar dagvattnet samt reducerar föroreningshalterna. Då rening har varit dimensionerande för planområdet föreslås även ett svackdike som löper från vändzonen längst med lokalgatan och som avleds till dammen inom delområde 1. Svackdikets fördröjningsvolym beräknas till ca 80 m<sup>3</sup>.

För att inte skapa instängda områden bör höjdsättningen av planområdet ägnas stor omsorg. Området föreslås höjdsättas så att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader eller att instängda områden och lågpunkter skapas. Utformningen av dagvattensystemet förutsätts följa

Kungälv kommun dagvattenplan samt bilagd dagvattenutredning. Detta står som upplysning i plankartan. Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten.

Östra delen av planområdet, längs med Kyrkebäcken, planläggs som allmän plats PARK. Det ger kommunen fortsatt rådighet över bäcken och dess närområde samt skapar möjligheten att inom egen fastighet underhålla västra delen av vattenområdet och strandzonen. Avsikten med användningsområde PARK är att skötselnivån ska vara relativt låg inom området samt att allmänheten har fortsatt tillgång till Kyrkebäcken. Vid skyfall och höga flöden i vattendragen kan vattnet stiga och eventuellt översvämma allmän platsmark PARK i strandzonen. Risken för översvämning inom kvartersmark, på grund av skyfall eller höga vattenstånd i Kyrkebäcken, bedöms som liten.

Flödet som belastar befintlig trumma i Kyrkebäcken direkt nedströms planområdet uppgår vid ett 100-årsregn till uppskattningsvis 6 000 l/s. Trummans kapacitet uppgår till omkring 20 000–30 000 l/s. Planområdet utgör därmed ca 3 promille av det totala avrinningsområdet som belastar utloppet. Således bedöms trummas kapacitet med god marginal vara tillräcklig.

Troligtvis kommer utlopp till Kyrkebäcken att behöva förses med erosionsskydd, vilket avgörs i samband med detaljprojektering. Detta är beskrivet i plankartan under rubriken upplysning.

## Brandvattenförsörjning och släckvatten

### Förutsättningar

Enligt (Svenskt Vatten P114, 2020) har bostadshus med högst tre våningar ett dimensionerande släckvattenflöde på 10 l/s. Vissa kritiska driftförhållanden har kort varaktighet, och sannolikheten för att dessa ska inträffa exakt samtidigt som den maximala förbrukningen är därför mycket liten. I samband med brandvattenuttag och andra kortvariga driftförhållanden rekommenderas att den dimensionerande samtliga förbrukningen beräknas som maximal timförbrukning under ett dygn med medelstor förbrukning.

### Planförslag

Den maximala timförbrukningen under ett medeldygn har beräknats till 0,9 l/s och dimensionerande släckvattenförbrukning blir därmed 10,9 l/s.

## 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.

## EI

### Förutsättningar

Kungälv Energi har en transformatorstation i anslutning till planområdet. Denna ligger söder om

Klelevägen vid befintliga radhus.

### **Planförslag**

Kapacitet finns för genomförande av föreslagen utbyggnad inom planområdet. Anslutning sker till befintlig transformatorstation.

### **Fiber**

#### **Förutsättningar**

Kungälv Energi har utbyggt fibernät i Ytterby.

### **Planförslag**

Planområdet planeras att anslutas till fibernätet.

### **Avfall**

#### **Förutsättningar**

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

### **Planförslag**



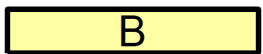
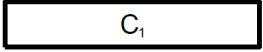


Avfallshantering för fastigheterna ska följa gällande föreskrifter inom Kungälv kommun. Avfallsutrymmen, exempelvis i form av miljöhus, kommer behövas för både bostäder och verksamheter. Sopbilar föreslås nyttja Hollandsgatan vid hämtning av sopkärl. Med ombyggnad av Hollandsgatan, och föreslagen placering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

Cirka 500 meter sydväst om planområdet, längs med Torsbyvägen, finns en återvinningsstation.



## UTFORMNING OCH BESTÄMMELSER

Bestämmelser i plankartan reglerar och fastställer lämplig användning av markområden. Planbestämmelser ska ha stöd i plan- och bygglagens fjärde kapitel och möjliggöra att detaljplanens syfte kan uppnås. I tabellen nedan beskrivs och motiveras de bestämmelser som förekommer i plankartan.

Beteckning	Beskrivning & Motivering
	Användningen säkrar gata för Klevevägen, gång- och cykelbana, gångväg samt dike.
	Grönområde som är anlagt och kräver skötsel längs med Kyrkebäcken samt i nordvästra delen av planområdet. Bestämmelsen säkrar ytor för exempelvis grönska och gång- och cykelbana.
	Användningen motiveras av att syftet med planen är att skapa ett levande bostadskvarter med blandade typer av bostäder.
	Möjliggör kombinationer av olika centrumverksamheter med handel, service, servering, kontor och andra verksamheter som ligger centralt och ska vara lätta att nå. Centrum får endast lokaliseras i bottenvåning.
	Möjliggör kombinationer av olika slags vårdverksamheter både offentlig och privat. Det kan exempelvis inkludera äldrevård, vårdcentral, psykisk vård eller lättare vård och hälsovård såsom sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård eller personalhälsovård.
belastning <sub>1</sub>	Bestämmelsen reglerar att ingen ytterligare belastning får påföras marken inom användningsområdet.
belastning <sub>2</sub>	Bestämmelsen reglerar att belastningen inom gångväg i västra delen av parkområdet samt inom nordvästra delen av planområdet av stabilitetsskäl ej skall överstiga 25 kPa.
gc-väg <sub>1</sub>	Bestämmelsen säkerställer att gång- och cykelväg uppförs inom allmän plats GATA samt PARK. Syftet är att skapa en trafikseparerad gång- och cykelväg som ökar trafiksäkerheten och tillgängligheten. Bestämmelsen uppförs längs med parkområdet i norra planområdet samt vid Klevevägen i södra planområdet.
gång <sub>1</sub>	Bestämmelsen säkerställer att gångväg uppförs inom allmän plats PARK. Syftet är att möjliggöra ett gångstråk längs med Kyrkebäcken.
	Prickmark innebär att byggnader inte får placeras på marken. Bestämmelsen har satts för att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och får därför inte förses med byggnad.
ö <sub>1</sub>	Bestämmelsen innebär att huvudbyggnader inte får uppföras. Bestämmelsen tillåter komplementbyggnader uppföras såsom cykelförråd, miljöhus, etc. samt tillåter också skärmtak, solskydd och staket. Bestämmelsen uppförs i västra respektive norra planområdet

	där ambitionen är att skalan på bebyggelsen ska minska mot omgivande befintlig bebyggelse.
$h_1$	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd på huvudbyggnad. Begränsningar har utformats för att anpassa till ortens landskapsbild.
$h_2$	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd på huvudbyggnad. Begränsningar har utformats för att anpassa till ortens landskapsbild samt säkerställa att endast 3 våningar uppförs inom planområdet.
$h_3$	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnad. Ambitionen är att komplementbyggnaderna minskar i skala i västra/norra planområdet för att skapa en mjuk övergång i höjd till befintlig bebyggelse.
$u_1$	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ger stöd för att senare bilda servitut eller annan rättighet. Markreservatet kombineras med prickmark för att säkerställa att marken inte bebyggs ovanpå ledningen och att underhåll av ledningarna kan genomföras.
$p_1$	Bestämmelsen reglerar att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns för att bebyggelsen inte ska inkräkta för mycket på allmän plats och allmänhetens upplevelse under vistelsen. Bestämmelsen säkerställer också att det är möjligt att underhålla fasader på kvartersmark.
$m_1$	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska minst en vara placerad på minst 25 meters avstånd från Klevevägen.
$o_1$	Bestämmelsen reglerar största tillåtna takvinkel. Detta är med hänsyn till omkringliggande bebyggelse som i regel har sadeltak.
$o_2$	Bestämmelsen reglerar minsta tillåtna takvinkel för att undvika platta tak. Detta är med hänsyn till omkringliggande bebyggelse som i regel har sadeltak.
$b_1$	Bestämmelsen reglerar att dagvatten ska fördröjas 3 m <sup>3</sup> per 100 m <sup>2</sup> hårdgjord yta inom användningsområdet. Syftet är att säkerställa att kvartersmarkens dagvatten fördröjs samt minska risken för skador och olyckor.
$b_2$	Bestämmelsen reglerar att belastningen inom planområdet skall av stabilitetsskäl ej överstiga 25 kPa på grund av geotekniska skäl.
	Bestämmelserna reglerar den största yta som kan bebyggas inom användningsområde inom fastigheten.
	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

---

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt om undantag från kravet på miljöbedömning. Regeringen får också meddela föreskrifter om samråd i samband med bedömningen av om en plan, ett program eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2004:606).

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidra till att uppfylla miljömålen.

Avvägning mellan landskapasanlysens förespråkande av ett lågt exploateringsstal och översiktsplanens intentioner om ett förtätat samhälle har gjorts. Kommunen har en högt uppsatta bostadsmål och förtätningen är i linje med övriga styrdokument. En hög exploatering motiveras av närhet till stationsområdet och mål om täthet i kommunens serviceorter.

Planområdes består i dagsläget av en öppen ängsmark utan konstaterade naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Denna yta är dock planlagd sedan tidigare med annan markanvändning. Andelen hårdgjord yta ökar i förmån för bebyggelse och infrastruktur vilket gör att andelen natur minskar och kan medföra vissa negativa miljökonsekvenser. Majoriteten av Kyrkebäcken planeras att bevaras i befintligt skick vilket gör att befintliga naturvärden längs med bäcken bevaras. Gång- och cykelstråket som planeras väster om Kyrkebäcken kan bidra till viss påverkan på miljökonsekvenser, dock kan det samtidigt bidra till att människor kommer närmare naturen vilket också är ett viktigt pedagogiskt verktyg. Belysningen längs med Kyrkebäcken bör utformas med hänsyn till ljusföroreningar och störning av den naturliga dygnsrytmen för växt- och djurliv.

Fler boende och verksamma inom området innebär påverkan på buller och luft då transporterna ökar. Det finns goda förutsättningar för att använda buss, cykel eller att gå i stället för att använda egen bil.

### Sociala konsekvenser

Föreslagen bostadsbebyggelse inom planområdet innebär ett tillskott av flerbostadshus, något som eftersträvas utifrån kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsmål. Detaljplanen möjliggör även vård- och centrumverksamhet vilket kan bidra till utökad service i området. I norra delen av planområdet föreslås även bokonceptet Bovieran som riktar sig till 55+. Genom att möjliggöra bostäder för äldre kan det också bidra till positiva flyttkedjor där äldre flyttar från sina småhus till lägenheter, och barnfamiljer får möjlighet att flytta in i småhus. Bokonceptet Bovieran har inglasade bostadsgårdar med flertalet mötesplatser vilket även kan bidra till integration mellan människor. Däremot är bokonceptet enbart för en äldre åldersgrupp och kan därför exkludera åldergrupper såsom barn, ungdomar och unga vuxna.

Planområdet kan idag upplevas otryggt och ödsligt under exempelvis kvälls- och nattetid eftersom platsen enbart består av en gräsyta och har inga funktioner som bidrar med liv och

rörelse. En utbyggnad i området kan bidra till en positiv upprustning och utökning av Ytterby, ökad aktivitet, trygghet samt knyta ihop bostadsområdena Ytterby och Enkullsvägen. Även det planerade parkstråket i östra delen av planområdet kan upplevas tryggare eftersom bostäder planeras med fönster och uteplatser samt god belysning mot parkstråket. Längs med Klevevägen föreslås även trafikseparerade gång- och cykelvägar vilket ökar trafiksäkerheten längs med gatan.

Ett befolkningstillskott i staden är även positivt eftersom det kan bidra till ett tillräckligt besöks- och kundunderlag för handel och servicefunktioner i närliggande servicepunkter och centrum samt bidra till utökad kollektivtrafik. Läget ger också goda förutsättningar för hållbara transporter, såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik genom att det finns befintliga gång och cykelbanor samt utveckling av busshållplats i anslutning till planområdet. Planområdet är beläget ca 4 km från centrala Kungälv och har god tillgång till kollektivtrafik med bussförbindelse in till centrala Kungälv 1-2 gånger i timmen vardagar. Planförslaget medger ökat antal boende i området vilket kan riskera att biltrafiken ökar. Stadsbilden bedöms kunna bibehållas eftersom planen medger en byggnadshöjd i förhållande till befintlig bebyggelse vilket är 1-3 våningar.

### Jämställdhet

Planområdet ligger nära centrala Ytterby vilket medför att det finns god tillgång till service på nära avstånd både via gång och cykel. Flertalet bussar går till exempelvis Kungälv vilket också gör att planområdet anses vara tillgängligt. Parkeringsplatser och nära avstånd till entréer möjliggörs vilket kan bidra med hög tillgänglighet för exempelvis äldre och/eller funktionshindrade. I planområdet möjliggörs det användningen vård samt centrum vilket kan bidra med utökad service i närområdet både för befintliga invånare och tillkommande.

### Barnperspektiv

Gång- och cykelväg planeras inom parkstråket i östra delen av planområdet, vilket binder samman norra och södra Ytterby. Stråket kan bidra till en trafiksäker miljö för barn och ungdomar samt ökad rörlighet i samhället. Stråket planeras att vara upplyst, vilket också kan bidra med ökad trygghet och användning under kvälls- och nattetid. Inga lekparker planeras inom planområdet. Gångbanan på Klevevägen planeras att förlängas fram till planområdet, vilket ökar trafiksäkerheten i området.



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandedelen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna del tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Öster om Ytterbyhemmet, Kungälv Kastellegården 1:380 m fl.

### Organisatoriska frågor

#### Preliminär tidplan

Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens (SFS 2010:900) 5 kap 6§.

För planen gäller följande tidplan:

- Plansamråd, 1:a kvartalet 2023
- Granskning, 2:e kvartalet 2023
- Antagande av kommunfullmäktige, 4:a kvartalet 2023

Genomförandavtal är undertecknat mellan berörda parter.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan.

Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

#### Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

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

Berörda fastigheter framgår under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser.

#### Kvartersindelning

Detaljplanen möjliggör avstyckning för bostäder, centrumändamål (endast i bottenvåning) och vård. Kvartersmarken kan komma att delas upp i flera fastigheter. Detaljplanen anger att den största byggnadsarean inom användningsområdet inom fastigheten får vara 40 %.

## Tillgänglighet under produktionstiden

Klevegägen är upplåten till Ytterby-Tunge ga:2 och förvaltas av Ytterby vägförening. Vägen ska vara tillgängligt för allmän trafik under produktionstiden.

## Ansvar för anläggningar

Allmän plats, kvartersmark och tekniska anläggningar:

Ansvarsfördelningen är sammanfattad i nedanstående tabell:

Anläggning	Beskrivning av planbestämmelse	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
<b>Allmänna platser</b>			
GATA	Gata	Kungälv kommun	Kungälv kommun
PARK	Park	Kungälv kommun	Kungälv kommun
<b>Egenskaps-bestämmelser för allmän plats</b>			
belastning <sub>1</sub>	Ingen ytterligare belastning får påföras marken	Kungälv kommun	Kungälv kommun
belastning <sub>2</sub>	Belastningen inom planområdet skall av stabilitetsskäl ej överstiga 25 kPa	Kungälv kommun	Kungälv kommun
gc-väg <sub>1</sub>	Gång- och cykelväg	Kungälv kommun	Kungälv kommun
gång <sub>1</sub>	Gångväg	Kungälv kommun	Kungälv kommun
<b>Kvartersmark</b>			
B	Bostäder	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare
C <sub>1</sub>	Centrumändamål endast i bottenvåning	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare
D	Vård	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare
<b>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</b>			
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Ledningshavare	Ledningshavare
b <sub>1</sub>	Dagvatten ska fördröjas 3 m <sup>3</sup> / 100 m <sup>2</sup> hårdgjord yta	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare
b <sub>2</sub>	Belastningen inom planområdet skall av stabilitetsskäl ej överstiga 25 kPa.	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare

Kommunen är genomförandeansvarig för allmän plats enligt huvudmannaskapet. Hur ansvar för utbyggnad fördelas i samverkansavtalet/exploateringsavtalet.

---

## Avtal och överenskommelser

### Plankostnadsavtal

Kommunstyrelsen gav 2019-04-17, förvaltningen i uppdrag att upprätta en byggherredriven detaljplan för Kastellegården 1:380 m.fl.

Kommunen och exploatören har upprättat ett plankostnadsavtal med syfte att reglera ansvars- och kostnadsfördelning i den byggherredrivna processen. Avtalet undertecknades 2021-03-08 och innehåller även en fördelning av kommunens kostnader i form av handläggning, administration och alla övriga kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Kostnaderna ska specificeras i samverkansavtalet.

### Samverkansavtal

Ett samverkansavtal (KS2021/2031) är tecknat mellan kommunen och Exploatören. Syftet med detta samverkansavtal är att ange förutsättningar för att upprätta en detaljplan inom Kastellegården 1:380 och del av Katedern 1 samt ange villkor och förutsättningar för fortsatt arbete. Samverkansavtalet syftar även till att klargöra ekonomi, genomförandefrågor och övrigt samarbete. De slutliga förutsättningarna för exploatering och eventuella marköverlåtelse regleras i ett genomförandebrev mellan Kommunen och Exploatören som undertecknas innan detaljplanen antas.

### Genomförandebrev

Genomförandebrev ska upprättas mellan kommunen och Exploatören innan detaljplanen tas upp för antagande. Avtalet ska reglera medfinansieringsersättning, ansvar- och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats och allmänna VA-ledningar samt övriga genomförandefrågor.

### Markförvärv

Inom detaljplanen finns två befintliga fastigheter, Kungälv Kastellegården 1:380 och Katedern 1 som ska exploateras. Exploatören ska upplåta den mark som är utlagd som allmän plats till kommunen, se nedan under ”Fastighetsrättsliga konsekvenser”.

Fastigheten Katedern 1 ägs idag av Kungälvs kommun. Del av denna fastighet planläggs med planbestämmelsen ö<sub>1</sub>, kvartersmark för bostäder B, centrumändamål (endast i bottenvåning) C<sub>1</sub> och vård D. Planbestämmelse ö<sub>1</sub> innebär att huvudbyggnad ej får uppföras. En mindre del av fastigheten planläggs för allmän plats PARK i norra delen av planområdet och med egenskapsbestämmelsen gc-väg.

När planen vunnit laga kraft planeras ett markbyte mellan kommunen och Bokab. Den del av Katedern 1 som är utlagd som kvartersmark ska regleras till Kastellegården 1:380 och den del av Kastellegården 1:380 som är utlagd som allmän plats, park ska regleras till den kommunala fastigheten, Kastellegården 1:284.

## Ansvariga myndigheter/upplysningar

### Ansökan om bygglov/marklov

Bygglov samt marklov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälvs kommun.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning görs hos statliga Lantmäteriet i Göteborg.

### Dispenser och tillstånd

Berörd fastighetsägare, tomträttsinnehavare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (t ex bygglov, tillstånd enligt miljöbalken mm) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen. Respektive tillståndsmyndighet tar ut en avgift enligt taxa för att behandla tillståndsansökan.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägare

Fastigheten Kastellegården 1:380 ägs av Bohusläns Kommunala Exploateringsbolag (nedan BOKAB) som avser exploatera den del fastigheten som ligger inom detaljplanen. Fastigheten Katedern 1 ägs av Kungälv kommun.

### Erforderlig fastighetsbildning

Den del av Katedern 1 som är utlagd som kvartersmark ska regleras till Kastellegården 1:380 och den del av Kastellegården 1:380 som är utlagd som allmän plats, park ska regleras till den kommunala fastigheten, Kastellegården 1:1. I samband med fastighetsregleringen föreslås även att allmän plats inom Katedern 1 regleras till Kastellegården 1:284.

Vidare kan Kastellegården 1:380 komma att avstyckas för att avskilja mark inom detaljplan från mark utom detaljplan. Kvartersmarken kan även komma att delas upp i olika mindre fastigheter.

### Gemensamhetsanläggningar

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning på kvartersmark om så behövs. Gemensamhetsanläggning bör bildas för anläggningar som ska skötas och nyttjas gemensamt. Beroende på om bostadskvarteren i sin tur delas in i flera fastigheter kan även gemensamhetsanläggningar bli erforderliga för att lösa gemensamma nödvändigheter såsom väg och dagvattendamm. Det kan även bli aktuellt att ha ett gemensamt miljöhus för sophantering.

Genom den del i detaljplanen som är utlagd som GATA löper en gemensamhetsanläggning för väg, Kungälv Ytterby-Tunge ga:2, som förvaltas av Ytterby vägförening.

Gemensamhetsanläggningen planeras omprövas så att kommunen övertar huvudmannaskapet och förvaltningen för den del av Klevevägen från där gemensamhetsanläggningen slutar idag fram till korsningen av Kyrkebäcken, ca 120m. Det innebär att vägsträckan kommer införlivas i det kommunala vägnätet. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. Gemensamhetsanläggningen Ytterby-Tunge ga:2 bedöms inte skadas av omprövningen. Gemensamhetsanläggningen kommer ha samma funktion som innan omprövningen och förändringen i gemensamhetsanläggningen är så pass liten i förhållande till dess storlek.

### Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningshavare. I detaljplanen säkerställs de genom ett markreservat markerat med u<sup>1</sup>.



Genom byggrätten löper idag en ledningsrätt 1482-2018/90.1 med ändamål vatten och avlopp till förmån för Kungälv kommun. För att se till, underhålla och reparera ledningen har ett 8 m brett område upplåtits med ledningen i mitten. Ledningsrätten avses flyttas till i detaljplanen utlagt U-område.

Befintlig ledningsrätt utökas även med en ledning för vatten och avlopp i väst/östlig riktning och vidare in på parkmark. Alternativt skapas en ny ledningsrätt.

### Servitut

Servitut kan bli aktuellt beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörda fastighetsägare.

### Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns ett markavvattningsföretag, Kastellegården mfl. TF 1928.

Markavvattningsföretaget tillkom då omkringliggande marker var en jordbruksbygd och det fanns ett behov av att torrlägga båtnadsområdet för ändamålsenlig brukning av marken. Idag ser många områden annorlunda ut och behovet blir då förändrat. Kommunen kommer att ta ansvaret för hela dikesträckan efter en eventuell omprövning/upphävning. Kommunen har skickat in en ansökan där man ansökt om upphävning. I nuläget är ansvarsfördelningen enligt bilden nedan.

Fastighet	Nummer	Fastighetsägare	Andel
Kastellegården	1:1	Staten	12,14 %
Kastellegården	1:22	Kommunen	29,22 %
Kastellegården	1:23	Kommunen	10,23 %
Rollsbo	1:32	Bohusläns kommunala exploateringsaktiebolag (Bokab)	38,44 %
Ytterby-Tunge	1:4	Kommunen	3,23 %
Ytterby-Tunge	1:26	Två privatpersoner	6,74 %
			100 %

*Fastigheter som idag bedöms inneha andel i markavvattningsföretaget samt deras bedömda andel listas i tabell.*











Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan, vilket medför att ingen MKB har upprättats. Utifrån föreslagna åtgärder bedöms i nuläget inte någon negativ påverkan på nedströms liggande markavvattningsföretag uppkomma.

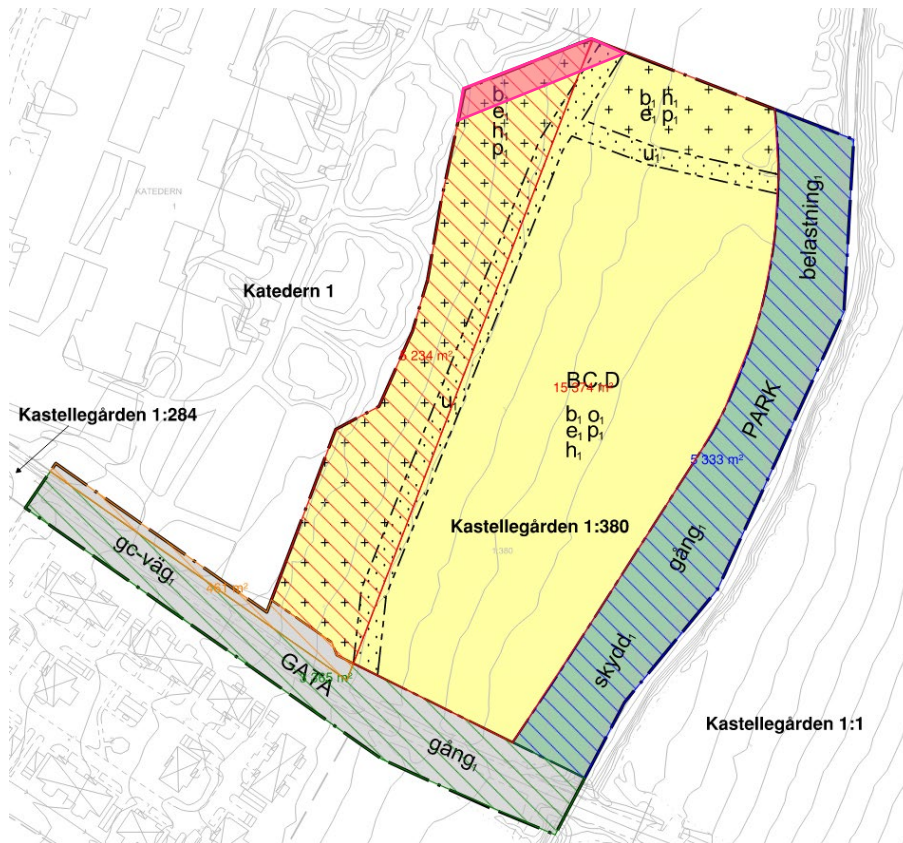
### Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och betalar för de lantmäteriförrättningar som krävs för att genomföra detaljplanen som berör allmän plats samt för de delar som är knutna till fastigheten som de exploaterar.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se tabell, samt tillhörande karta nedan.

Fastigheter	Erhåller mark	Avstår kvartersmark	Avstår allmän platsmark	Ny fastighet inom kvartersmark
Kastellegården 1:380	ca 4830 m <sup>2</sup> 		Park: ca 5333 m <sup>2</sup>  Gata: ca 3 365 m <sup>2</sup>  Park: ca 102 m <sup>2</sup> 	
Katedern 1	Park: ca 102 m <sup>2</sup> 	ca 4830 m <sup>2</sup> 	Gata: ca 461 m <sup>2</sup> 	
Kastellegården 1:284	Park: ca 5333 m <sup>2</sup>  Gata: ca 3 365 m <sup>2</sup>  Gata: ca 461 m <sup>2</sup> 			



## Ekonomiska frågor

### Detaljplaneekonomi

Exploatören inom området betalar samtliga kostnader som berör Kastellegården 1:380 och Katedern 1 och som uppkommer i samband med upprättandet av detaljplanen. Detta regleras i särskilt plankostnadsavtal och ska regleras vidare i samverkansavtal och exploateringsavtal.

Kungälv's kommun, såsom huvudman för allmän plats, kommer få kostnader för iordningställande av allmänna anläggningar inom allmän plats som inte exploatören bekostar då samverkansavtalet och exploateringsavtalet är tecknat.

### Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inom planområdet skapas nya byggrätter för bostäder, centrumändamål (endast i bottenvåning) och vård, vilka i sin tur ger intäkter vid försäljning. Exploatören får intäkter för försäljning av mark.

Exploatören får kostnader för utbyggnad inom respektive fastighet utlagd som kvartersmark, anslutningsavgifter (el, tele mm), fastighetsbildning och övriga kostnader. Beroende på hur samverkansavtalet och exploateringsavtalet landar kan exploatören även komma att svara för kostnader för delar av utbyggnad av allmän plats. Vidare kan exploatören även komma att delvis ansvara för utbyggnad av allmänna anläggningar samt VA inom detaljplanen och kommer därmed få kostnader för dessa.

## Ekonomiska konsekvenser för övriga

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

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

## Framtida driftkostnader

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

Exploatören svarar för drift och underhåll inom kvartersmark inklusive dagvattendammar då de är belägna inom kvartersmark.

## Tekniska frågor

### Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts. Dessa utredningar ingår i planhandlingarna, se ovan.

## Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom Ytterby och kommunens verksamhetsområde för vatten, dag och avlopp planeras utökas med detaljplanen. Kommunens ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns i anslutning till planområdet. Bostadsfastigheten/erna planeras att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Inom kvartersmarken är idag ledningsrätt upplåten för vatten och avloppsledningar. Dessa planeras att läggas om för att tillgängliggöra ny byggrätt. Ledningssystemet föreslås förläggas i planområdets västra del, inom föreslaget u-område med självfall i så stor utsträckning som möjligt. Även nya ledningar planeras förläggas i planområdets norra del i väst/östlig riktning. Det nya bostadsområdet planeras anslutas till befintlig anslutningspunkt norr om planområdet, i befintlig GC-väg norr om Kastellegårdshallen.

Kommunen ansvarar för brandvattenförsörjning för tillkommande bebyggelse. Vidare i planarbetet bör det tittas vidare på påkopplingspunkter.

## Dagvatten

Planområdet är knappt 3 ha, obebyggt och består, förutom av befintlig väg, av åkermark och sluttar nedåt till Kyrkebäcken. Då andelen hårdgjorda ytor ökar, ökar även kravet på dagvattenhantering.

Planområdet avvattnas först mot recipienten Kyrkebäcken genom i huvudsak ytlig avledning. För att säkerställa att dagvattenflödet från planområdet inte ökar och därmed överbelastar recipient eller skapar översvämningssproblem inom eller nedströms planområdet behöver dagvattnet



fördröjas. Området längst i norr ska fördröja 177m<sup>3</sup>, vilket kan uppnås med en våt damm om ca 530 m<sup>2</sup>. Området i mitten ska fördröja 80 m<sup>3</sup>, vilket kan uppnås med ett makadamdike längs parkeringens östra kant. Även en våt damm föreslås i sydost om ca 315 m<sup>2</sup>. Området i söder ska fördröja 20 m<sup>3</sup> vilket uppnås med ett öppet vägdike/svackdike som kan placeras mellan Klelevägen och föreslagna GC-vägen.

### **Gator och allmän plats**

Planområdet angränsar till Klelevägen som idag är upplåten till Ytterby vägförening. En infart kommer att skapas från befintlig väg. Beroende på hur kvartersmarken avstyckas kan gemensam väg inom området behövas ut till gemensam utfart.

En gångväg planeras inom parkmarken inom detaljplaneområdet som ansluter till befintlig gc-väg längs Klelevägen. Området ansluter även till befintliga stigar väster om planområdet.

### **Parkering**

Huvudprincipen är att alla anläggningar ska ansvara för att tillräckligt med parkeringsplatser för deras verksamhet finns inom deras fastighet.

### **Avfall**

Avfall ska hanteras inom den egna fastigheten. Där det är lämpligt kan gemensamt miljöhus lösas.

### **Marksanering**

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

### **Värme**

Inom planområdet ska exploatören verka för att kommande fastighetsägare ansluter sig till fjärrvärmesystemet om Kungälv's energi väljer att etablera fjärrvärme i området.

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

Planområdet är anslutet till el-, bredband och telenät. Kungälv's energi ansvarar för elnätet inom området.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Planhandlingarna har på uppdrag av Bokab AB upprättats av Norconsult AB, genom uppdragsansvarig Cecilia Sjölin, planarkitekt och handläggare Camilla Estvall, planarkitekt. Genomförandebeskrivning har upprättats av Jennie Gavér, Svefa i samråd med Kungälv kommun.

Underliggande utbyggnadsförslag är framtaget av Bovieran / Balder i samarbete med Liljewall arkitekter.

Detaljplanarbetet har bedrivits inom ramen för byggherredriven planprocess.

Kungälv kommun 2023-12-13

För Samhälle och utveckling

Johan Hellborg  
Planarkitekt

Fredric Arpfjord  
Verksamhetschef Planering och myndighet