

PLANBESKRIVNING

Granskningshandling 2023-06-26

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
HEMSIDA www.kungalv.se

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Syfte	4
Huvuddrag	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Kommunala beslut	5
Översiktsplan	5
Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden	7
Tidigare ställningstaganden	7
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	8
Miljömål	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
Avvägningar enligt Miljöbalken	10
Riksintressen (3 kap MB)	10
Jordbruksmark	12
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	13
Natur	13
Bebyggelseområden	20
Friytor	23
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	28
UTFORMNING OCH BESTÄMMELSER	35
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	37
Miljökonsekvenser	37
Sociala konsekvenser	37
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	39
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
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	48

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

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
- 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

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälvs kommuns hemsida under planprocess och byggnation: 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 samråd av planförslaget sammanställs alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse med förslag till eventuella justeringar och kompletteringar. Därefter skickas detaljplanen ut för granskning. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast tredje 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 inom planområdet. Sammantaget bedöms cirka 100 bostäder kunna uppföras inom planområdet. Parkeringsplats löses inom kvartersmark. 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, tandvårdsklinik, natur samt en parkeringsplats.



Kommunövergripande bild med planrådets 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.

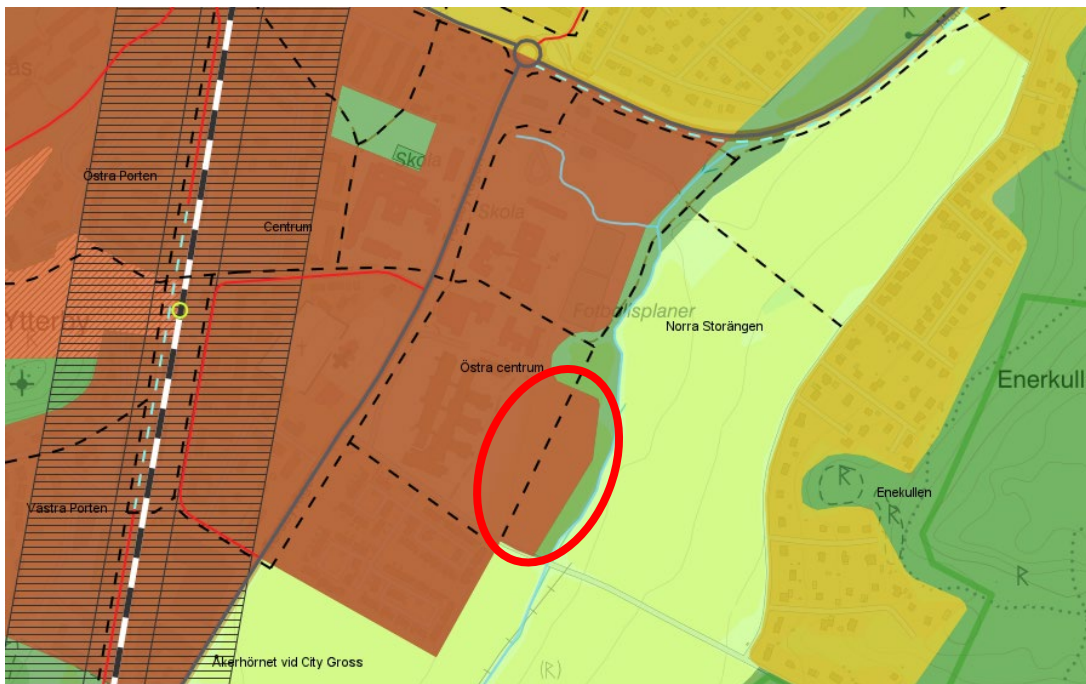
Enligt översiktsplanen ska nya områden främst tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt ska befintlig infrastruktur utnyttjas. I centrala Ytterby eftersträvas en bebyggelseutveckling med sammanhållen bebyggelse och korta avstånd. Ytterby bör i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. Framförallt i de stationsnära lägena bör en hög bebyggelsetäthet 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 Översiktsplan 2010.



Översiktsplan 2012, mark- och vattenanvändningskarta för Ytterby. Planområdet markerat med röd ring.

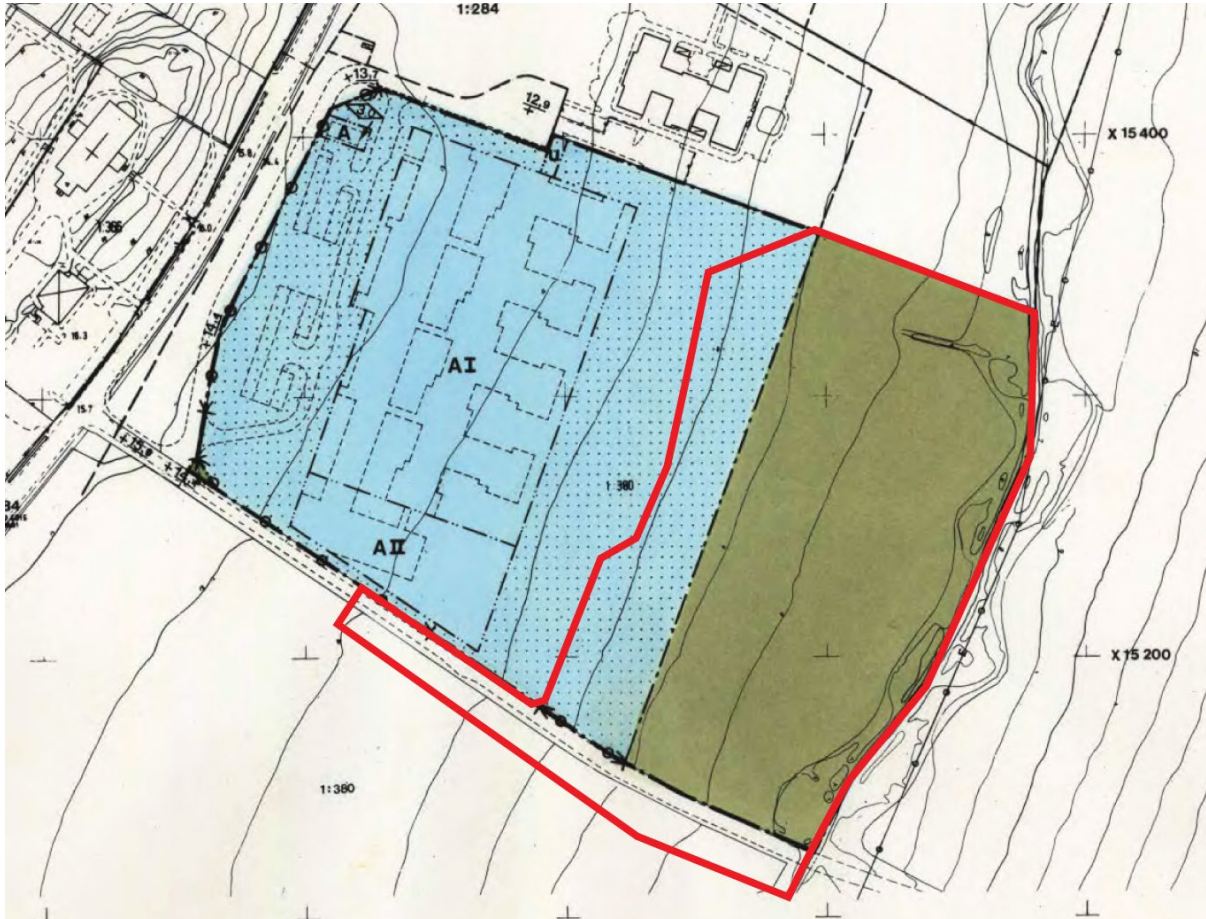
Den fördjupade översiktsplanen för Ytterby, antagen av Kommunfullmäktige 2021-04-15, anger centrumbebyggelse förtätning på större delen av planområdet (brun yta i kartutdrag nedan). Östra delen av planområdet föreslås natur och rekreation / park längs med Kyrkebäcken (grön yta i kartutdrag nedan). Området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



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. Den nu aktuella detaljplanen stämmer överens med den fördjupade översiktsplanen.



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

Tidigare ställningstaganden

I "Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv's 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 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 kommun ansvar för att skapa ett fossilfritt, resurssnålt, energieffektivt och uthålligt samhälle. Åtgärder är bland annat: Fortsatt fjärrvärmeutbyggnad.

Kungälv arbetar för att uppnå K2020:s måluppfyllelse att 40 % av resorna i Göteborgsregionen ska ske kollektivt år 2025.

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

Övergripande mål är att:

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

Genomförd inventering 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 ensartade, likformade och har brist på identitet. Barriärerna splittrar upp den gröna strukturen. Förslag på projekt för att förbättra situationen i Ytterby är att utveckla gång- och cykelnätet så att tillgängligheten till landskapet ökar.

Kungälv kommun Naturvårds- och friluftslivsplan, 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.

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. Det är angeläget att stabilitetshöjande åtgärder genomförs utan negativ inverkan på Kyrkebäcken som reproduktionsområde för öring, vilket tydliggörs genom upplysning på plankartan.

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 utpekad som strategiskt utbyggnadsområde för nya bostäder och ligger dessutom inom tätortavgränsningen för Ytterby. En förtätning med närhet till service och kollektivtrafik bedöms som eftersträvt 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.

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

En behovsbedömning har tagits fram för det aktuella planområdet och samråd om den har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Kommunen står dock kvar vid sin bedömning om att detaljplanens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. De punkter som Länsstyrelsen bygger sin bedömning på, enligt ärendebeteckning 402-51830-2022, anser kommunen vara hanterade i detaljplanen. Beslut om behovsbedömningen tas 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 järnålder och äldre medeltid samt att det finns gravfält, stadslämningar och borguin 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.

Miljö kvalitetsnormer (5 kap MB)

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

Vattenförekomst

Kyrkebäcken, som gränsar till planområdet i sydost, mynnar i vattendraget Nordre Älv. Nordre Älv omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet måttlig, då älvens vattennivåer regleras på ett sätt som påverkar den ekologiska statusen negativt. 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).

Naturresevat (7 kap 4-8 § MB) / Kulturresevat (7 kap 9 § MB)

Planområdet ligger i direkt anslutning till Kastellegårdens byggnadsminne. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger naturresevatet 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 Götaälvs 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 som är översvämningssårliga områden då de ofta är före detta våtmarker i lågpunkter i landskapet. Bebyggelse bör undvikas inom denna typ av område. Om dagvatten tillförs ett markavvattningsföretag kan vattenförhållandena förändras så kraftigt att det kan finnas

anledning att ompröva markavvattningsföretaget. Omprövning görs som ansökningsmål till miljödomstolen.

Bedömningen är att tillförseln av dagvatten är ringa och att vattenförhållandena inte kommer att förändras nämnvärt bör ändå alla deltagare i markavvattningsföretaget höras för att den enskilda markägaren kan vara motståndare till utsläppet.

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

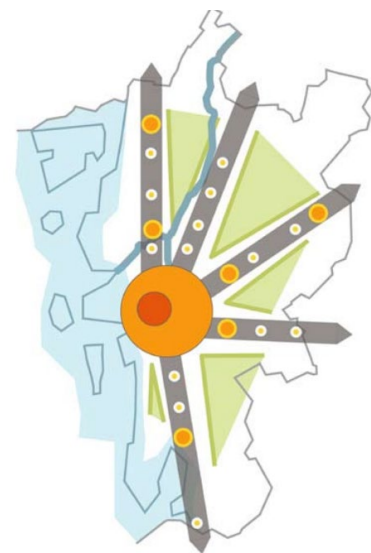
Planförslaget innebär ianspråktagande av jordbruksmark. Enligt Miljöbalken (3 kap 4§) får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande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

Enligt FÖP Ytterby bedöms ingen annan oexploaterad mark vara lämpliga att exploatera utifrån de mål FÖP:en har om att skapa ett sammanhållet, blandat stationssamhälle, med närhet till hållbara kommunikationer, service, infrastruktur m.m., samtidigt som viktiga rekreationsområden bevaras. Sammantaget bedöms inte alternativa lokaliseringar finnas som är funktionellt lämpliga eller ekonomiskt rimliga. Sammanfattningsvis innebär den exploatering av jordbruksmark som FÖP:en möjliggör att väsentliga samhällsintressen tillgodoses.

Länsstyrelsen har inte kommenterat i sina yttranden (varken under samråd- eller granskningsfasen) att föreslagen markanvändning skulle vara olämplig på något sätt. Lämpligheten att exploatera aktuellt planområde framför andra markområden har därför bedömts i tidigare planskeden. Vid FÖP:ens framtagande gällde samma lagstiftning avseende jordbruksmarken som idag. Därför bör Länsstyrelsen stå kvar vid samma uppfattning som tidigare.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Ett naturvårdsutlåtande finns som underlag för planarbetet framtaget av Naturcentrum AB, 2023-06-01. 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 kraftigt negativt påverkat genom uträtning, 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. Eventuellt värde för fisk har inte bedömts. Lövbuskagen kan utgöra livsmiljö för enstaka vanligt förekommande fåglar. En bäverdamm noterades i vattendraget.

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 är en långsmal kulle med sly och träd som utgör en visuell barriär mellan Ytterbyhemmet, parkeringsplatsen och planområdet.



Kyrkebäcken. Vy mot norr.



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

Planförslag

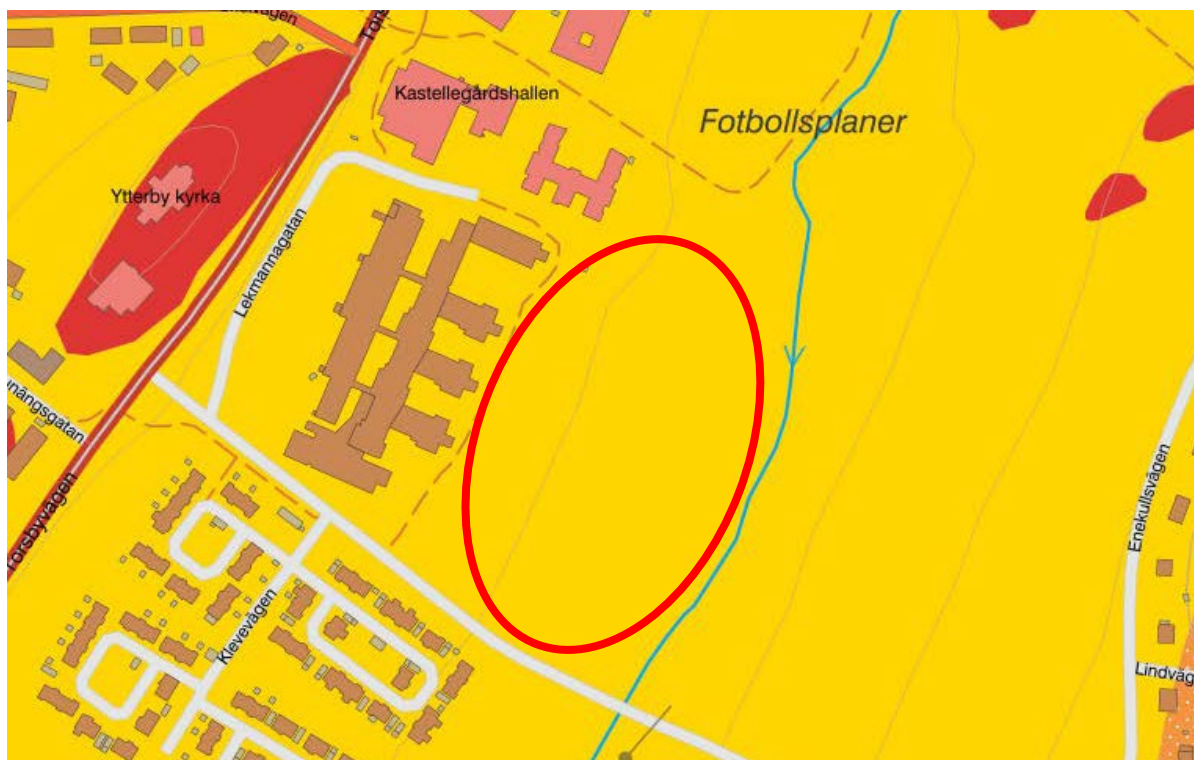
I naturvårdsutlåtandet bedöms föreslagen exploatering inte leda till att grod- och kräddjur eller fåglar störs genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller på annat sätt. Grönområde längs med Kyrkebäcken föreslås bevaras som parkområde och vidareutvecklas till ett allmänt parkstråk för gångväg, belysning och skötsel/underhåll av bäcken och dess strandzon. Detta säkerställs med allmän plats, PARK. Majoriteten av befintlig grönska längs med Kyrkebäcken bevaras. Kommunen är positiv till att befintlig grönska längs med Kyrkebäcken kompletteras med nya buskar och träd som ökar mervärdet i parkstråket samt bidrar till biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Parkbänkar och soptunnor planeras in på sträckan.

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 *belastning₁* 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 den generella bestämmelsen *b₂* inom kvartersmark och *belastning₂* 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 trolig 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 försumbara sättningar. Fyllningar kommer att ge upphov till sättningar vilket man skall ta hänsyn till i samband med planläggning och detaljprojektering.

Vid detaljprojektering bör man undersöka djup till berg i läget för byggnader i syfte att se pällängder vid stödpålning eller se att det är bergfritt vid kohesionspålning och därigenom kunna bedöma sättningar för kohesionspålade byggnader. Observera att det kan finnas problem med artesisikt 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 ödslig eftersom platsen har låg aktivitet, få passerande under kvälls- och nattetid samt saknar belysning. Väster om planområdet finns ett äldreboende samt tandläkarmottagning vilket bidrar med mötesplatser, likaväl som bouleanor 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 rekreativmöjligheter 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. 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 runtom 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.

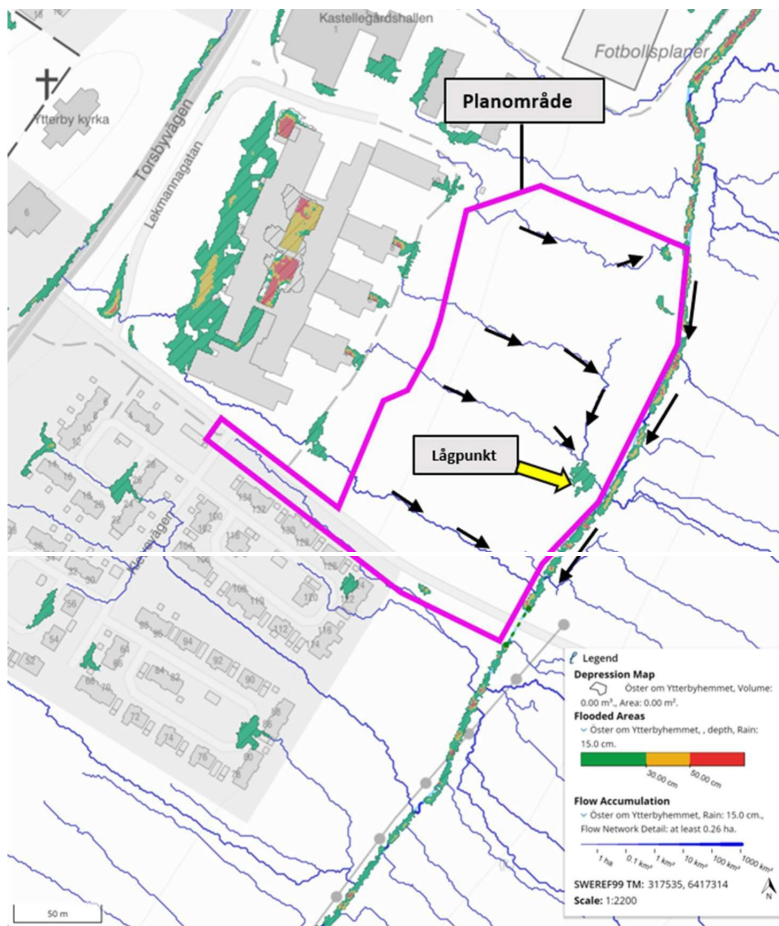
Planförslag

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 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 Kyrkebäcken 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.

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.

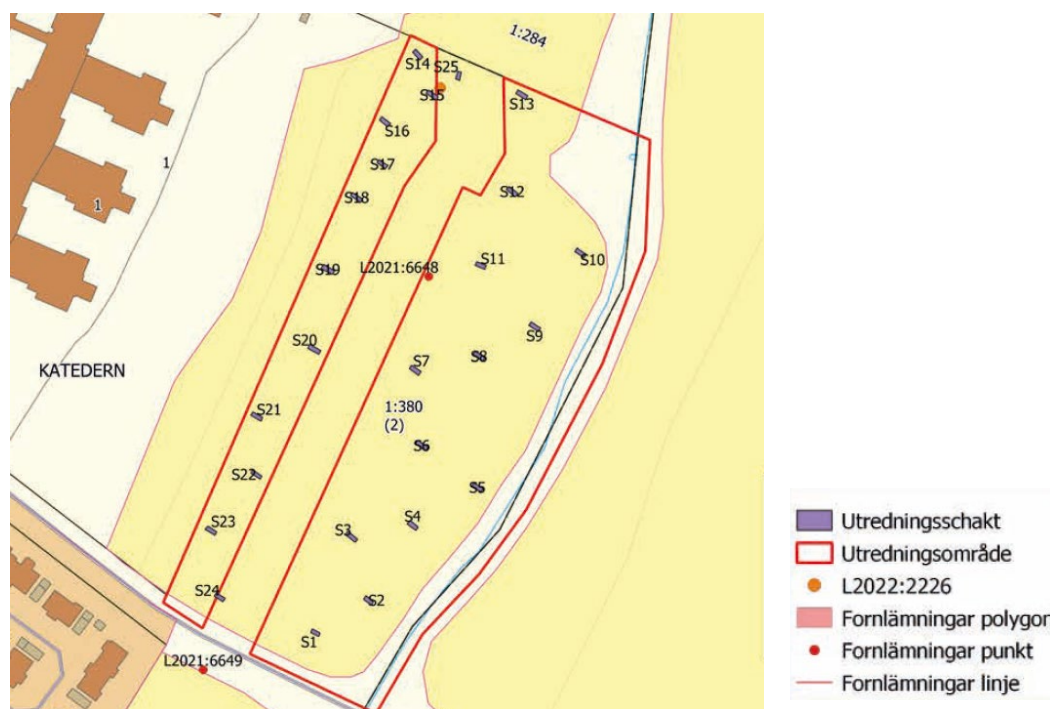


Bebyggelseregistret (Riksantikvarieämbetet 2023) som visar det statliga byggnadsminnet Kastellegården 1:1 (röd yta). Planområdet markerat med svart yta och svart ram.

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).



Översiktskarta med utredningsområdet med samtliga sökschakt samt metalldetektorfynd utmärkta.

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. För att säkerställa avstånd mellan föreslagen bebyggelse och jordbruksmark föreslås ett parkområde som är cirka 20-25 meter brett. Därutöver finns också en bestämmelse p₁, *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 äldreboende samt tandvårdscentral i 2 våningar med rött sadeltak. Äldreboendet 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 utmed Klevevägens norra del, 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 m² bostäder samt vård- och centrumverksamhet, vilket möjliggör cirka 100 bostäder. Största tillåtna byggnadsarea är 40%. Högsta nockhöjd är satt till 16 meter, vilket medger bostadshus i upp till cirka 3 våningar. Största tillåtna takvinkel är 45 grader vilket säkerställs med bestämmelsen o₁. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter. Inom kvartersmark ska föreslagna bebyggelse placeras minst 4,5 meter från användningsgräns vilket säkerställs med bestämmelsen p₁.

Föreslagna fastighetsgräns för det blivande bostadskvarteret ligger cirka 15 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 Kastellegården 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 Ytterbystation, cirka 500 meter väster om planområdet. Vid Ytterbystation 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

Planområdets har goda förutsättningar för hög tillgänglighet för boende och verksamma inom planområdet 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 kan bidra till att tillföra nya bostäder i form av framförallt mindre och tillgängliga lägenheter skapa möjligheter för äldre att lämna sitt småhus för ett bekvämare boende. Detta 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 oordnat intryck av den öppna gräsyten och att 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

Landskapsbilden kommer att förändras i samband med föreslagen bebyggelse. De föreslagna byggnaderna kommer vara mellan tre och fyra våningar höga vilket är högre än omkringliggande bebyggelse. Däremot är planområdet beläget på lägre marknivå jämfört med omkringliggande bebyggelse.

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 odslig på grund av ovårdad grönska och anses därför inte ha något rekreativt värde.

I närheten av planområdet finns det bra 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, vid Ytterbyhemmet, där det finns flertalet bouleplaner. Öster om planområdet finns exempelvis Nordre Älvs dalgång. 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 ges 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 utpekad 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

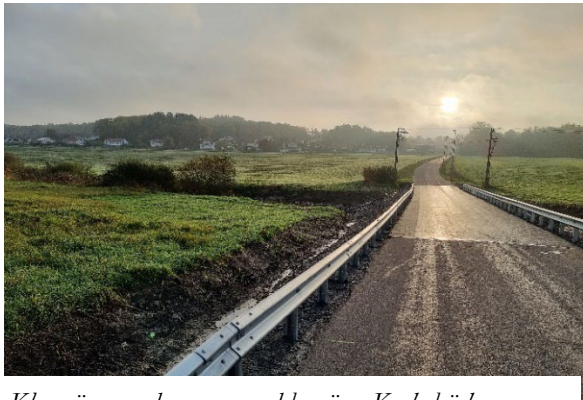
Förutsättningar

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 cykelvägen 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.*



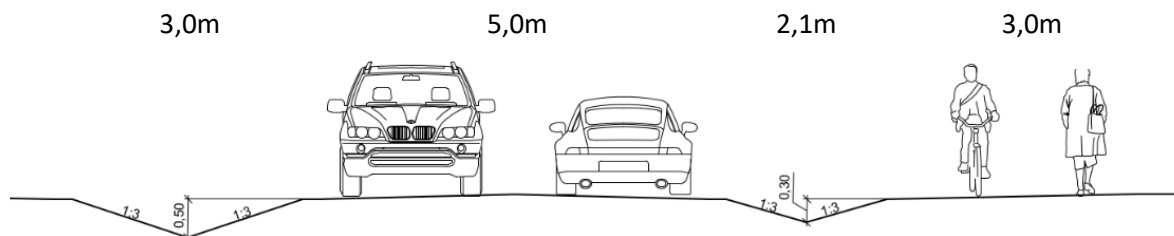
Torsbyvägen. Vy mot norr.

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. Kvartermarkens tillfartsväg ansluter till Klevevägen och leder fram till parkeringsplatser framför och längs med föreslagna flerbostadshus och 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 seniorboendets 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 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 planområdet föreslås även en ytterligare gångväg för att koppla an västerut. Gångvägen och gång- och cykelvägen i västra 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 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 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 bostäder i södra planområdet. Vid infarten till det planerade bostadsområdet 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-väg1. Klevevägens förslagna 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 även vid Ytterby vägskäl. 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, 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 kommun har en Parkeringsnorm – del av plan för smart och effektiv parkering (Kungälv 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

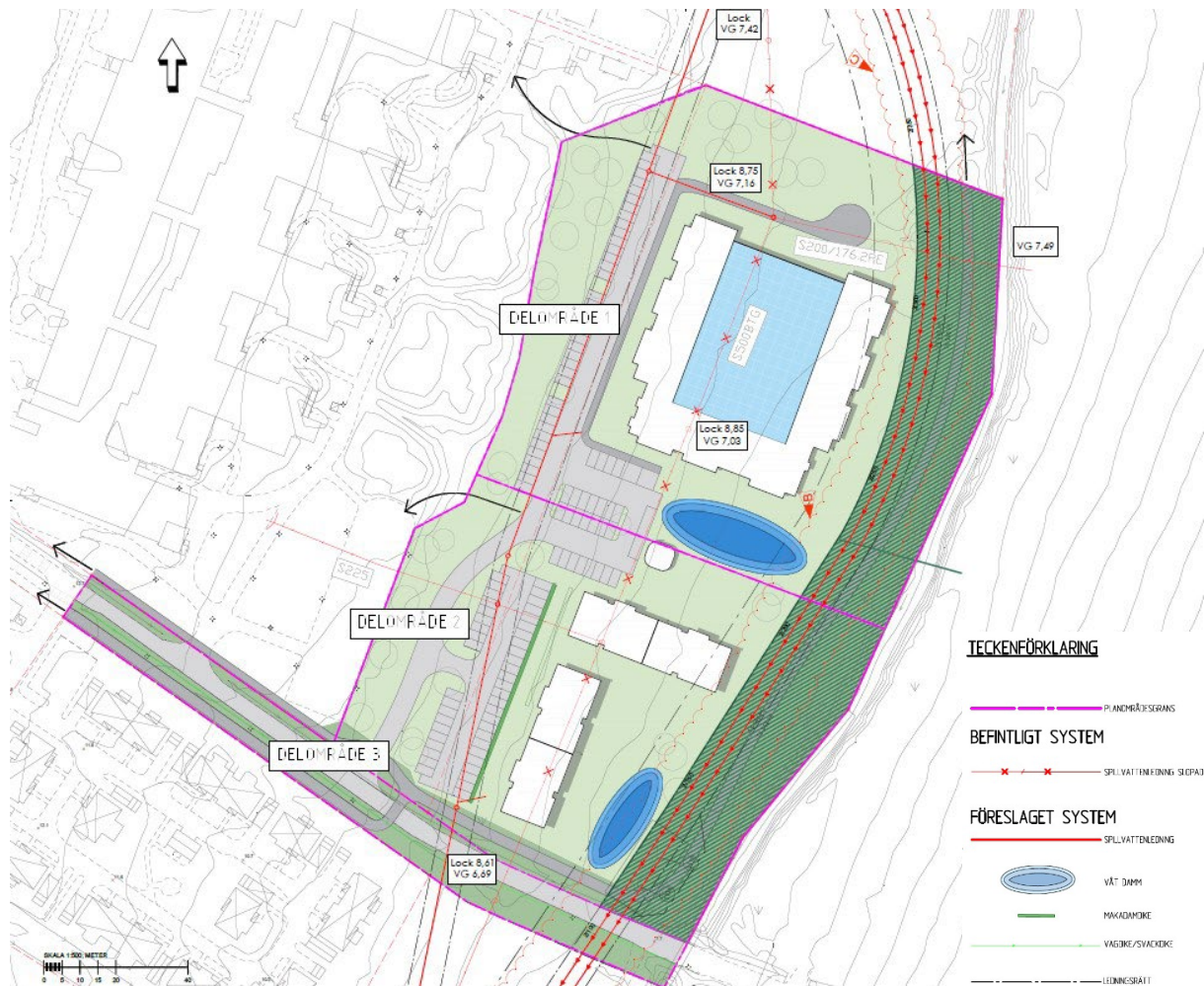
Spillvatten från befintlig bebyggelse i närheten av planområdet avleds via kommunalt ledningsnät för spillvatten till Valnäs avloppspumpstation och vidare till bergtunnel vid Rödbo söder om Nordre Älv. Därifrån avleds spillvattnet i tunnelsystem till Ryaverket i Göteborg.

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_1 , *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

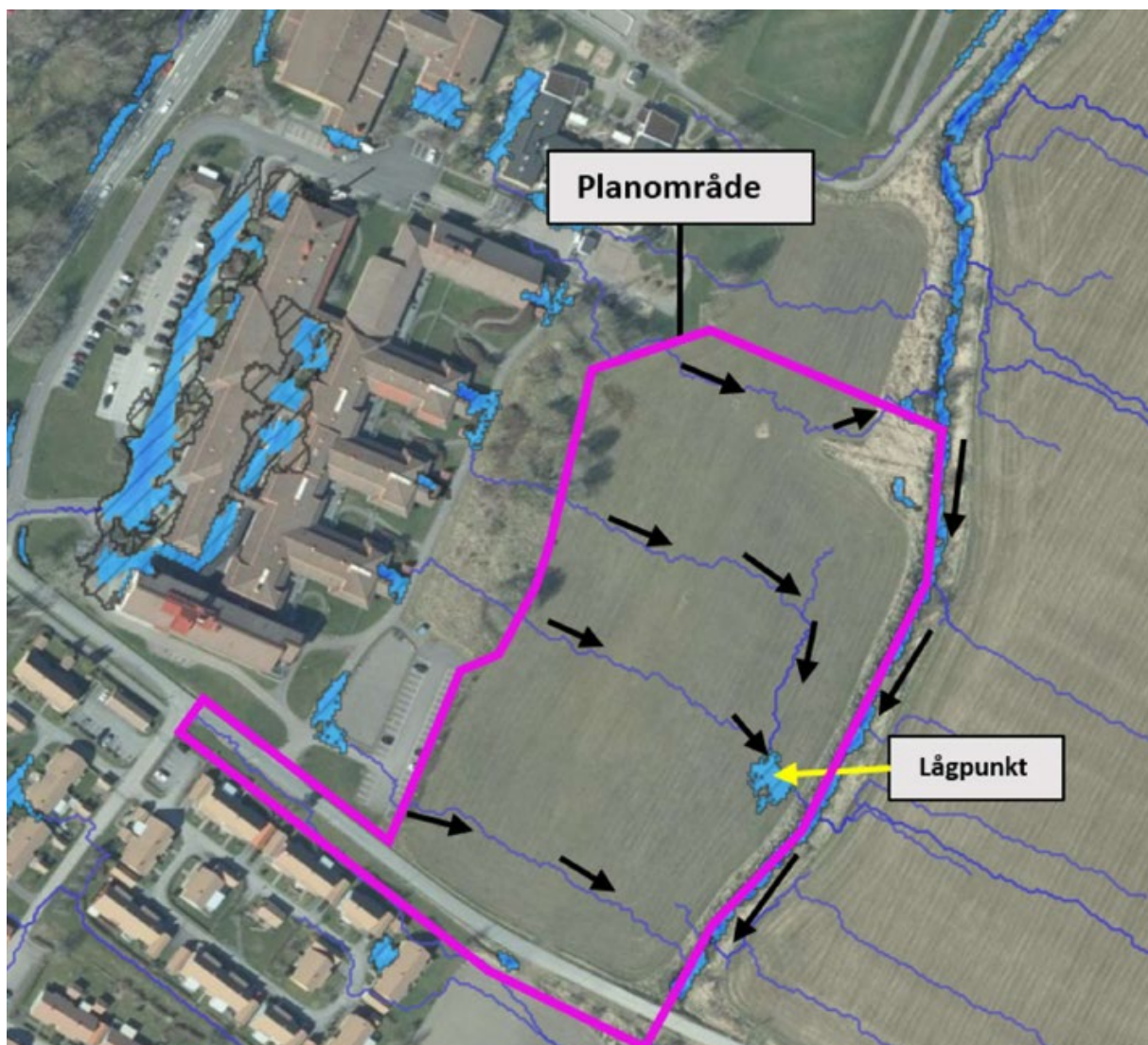
Förutsättningar

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.

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, vilken uppvisar måttlig ekologisk status och 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 Castellgården 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.



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 m^3 , vilket kan uppnås med en våt damm om ca 530 m^2 . Vidare kan även en tank placeras under föreslagna Bovieran 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^3 , vilket kan uppnås med ett makadamdike längs parkeringens östra kant. Även en våt damm föreslås i sydost om ca 315 m^2 . 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 m³ /100 m² hårdgjord yta. På så vis uppfylls med marginal föreliggande behov av såväl fördröjning som rening av dagvatten. Detta säkerställs med bestämmelsen b₁. 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]	Utflöde [l/s]	Dimensionerande regntid [min]	Erforderlig fördröjningsvolym [m ³]	Erforderlig fördröjningsvolym [m ³ /100 m ²]
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 m³ vilket uppnås med ett öppet vägdike/svackdike som kan placeras mellan Klevevägen och föreslagna GC-vägen.

Efter att föreslagna reningssystem implementerats hamnar alla föroreningskoncentrationer under riktvärdet för Kungälv kommun och detaljplanens genomförande bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökonsekvensnormer (MKN). Att samla upp dagvatten från exempelvis taktor och nyttja detta vatten som en resurs, exempelvis till bevattning, är något som förordas. Att sårhålla 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 m³.

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.

I östra planområdet, vid Kyrkebäcken planläggs som allmän plats PARK. Det ger kommunen fortsatt rådighet över bäcken och dess närområde, och möjligheten att inom egen fastighet att 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 och trummans kapacitet uppgår till omkring 20 000–30 000 l/s. Planområdet utgör ca 3 promille av det totala avrinningsområde som belastar trumman. Således bedöms trummas kapacitet med god marginal vara tillräcklig.

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 samtida 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, söder om Klevevägen vid befintliga radhus och elanläggning i form av ledningar och kabelskåp i närheten av planområdet.

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.



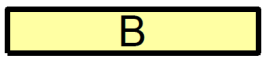
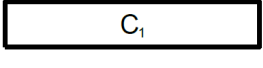
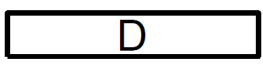
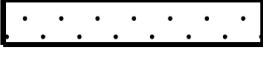
Planförslag

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 ₁	Bestämmelsen reglerar att ingen ytterligare belastning får påföras marken inom användningsområdet. I geoteknikutredningen beskrivs det att stabilitetshöjande åtgärder bör utföras inom planområdet för att höja stabiliteten inom området.
belastning ₂	Bestämmelsen reglerar att belastningen inom gångväg i östra delen av parkområdet samt inom nordvästra delen av planområdet av stabilitetsskäl ej skall överstiga 25 kPa.
gc-väg ₁	Bestämmelsen säkerställer att gång- och cykelväg uppförs inom allmän plats GATA. 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 ₁	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 ₁	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.
	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 ³ per 100 m ² hårdgjord yta inom användningsområdet. Syftet är att säkerställa att kvartersmarkens dagvatten fördröjs samt minska risken för skador och olyckor.
	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.
	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 landskapasanalysens 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. 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 istället 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 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 otrygg och ödslig 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 planområdet kan upplevas tryggare eftersom bostäder planeras med fönster och uteplatser mot parkstråket samt god belysning längst med 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 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 lekparkar 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, 3:a kvartalet 2023

Exploateringsavtal avses upprättas efter samråd och skall undertecknas innan antagande.

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 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
Allmänna platser			
GATA	Gata	Kungälv kommun	Kungälv kommun
PARK	Park	Kungälv kommun	Kungälv kommun
Egenskaps-bestämmelser för allmän plats			
belastning ₁	Ingen ytterligare belastning får påföras marken	Kungälv kommun	Kungälv kommun
belastning ₂	Belastningen inom planområdet skall av stabilitetsskäl ej överstiga 25 kPa	Kungälv kommun	Kungälv kommun
gc-väg ₁	Gång- och cykelväg	Kungälv kommun	Kungälv kommun
gång ₁	Gångväg	Kungälv kommun	Kungälv kommun
Kvartersmark			
B	Bostäder	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare
C ₁	Centrumändamål endast i bottenvåning	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare
D	Vård	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark			
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Ledningshavare	Ledningshavare
b ₁	Dagvatten ska fördröjas 3 m ³ / 100 m ² hårdgjord yta	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare	Fastighetsägare, nyttjanderättshavare
	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 genomförandeval mellan Kommunen och Exploatören som undertecknas innan detaljplanen antas.

Genomförandeval

Genomförandeval 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 Kungälv kommun. Del av denna fastighet planläggs med planbestämmelsen ö₁, kvartersmark för bostäder B, centrumändamål (endast i bottenvåning) C₁ och vård D. Planbestämmelse ö₁ 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.

Då 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 Kungälv 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.

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 u¹.

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, Castellegården 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.

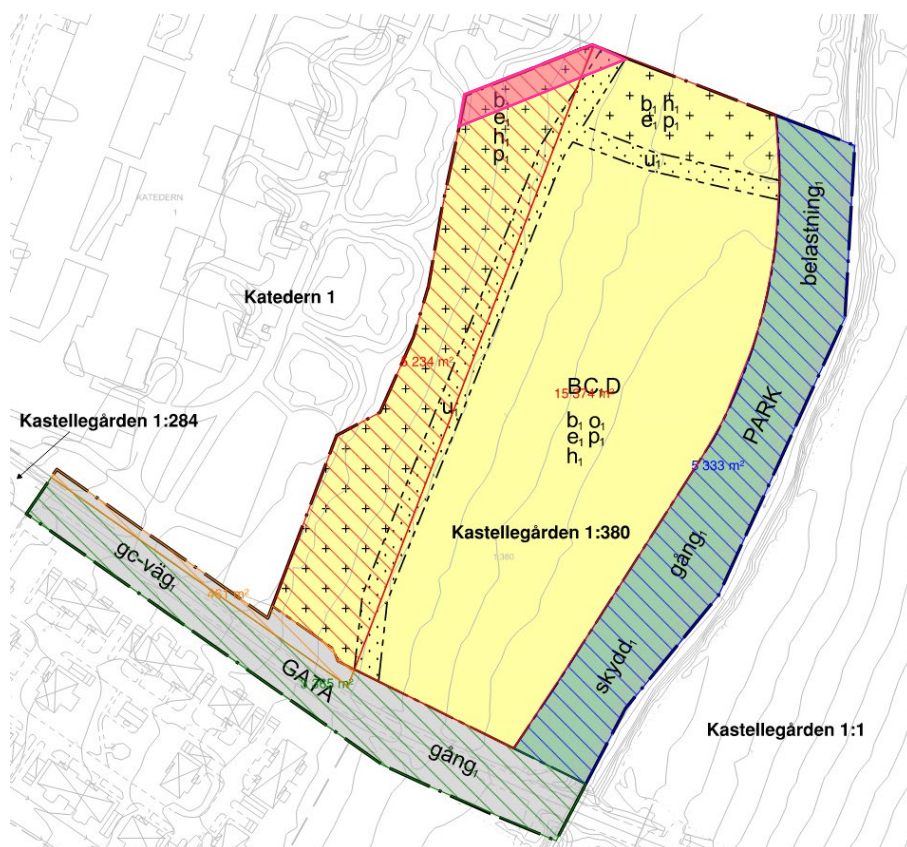
Ansökan om lantmäteriförrättning

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 ² 		Park: ca 5333 m ²  Gata: ca 3 365 m ²  Park: ca 102 m ² 	
Katedern 1	Park: ca 102 m ² 	ca 4830 m ² 	Gata: ca 461 m ² 	
Kastellegården 1:284	Park: ca 5333 m ²  Gata: ca 3 365 m ²  Gata: ca 461 m ² 			



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 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 177m³, vilket kan uppnås med en våt damm om ca 530 m². Området i mitten ska fördröja 80 m³, vilket kan uppnås med ett makadamdike längs parkeringens östra kant. Även en våt damm föreslås i sydost om ca 315 m². Området i söder ska fördröja 20 m³ vilket uppnås med ett öppet vägdikey/svackdike som kan placeras mellan Klevevägen och föreslagna GC-vägen.

Gator och allmän plats

Planområdet angränsar till Klevevägen 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 Klevevägen. 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

Exploatör 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 energi väljer att etablera fjärrvärme i området.

El-, bredband och teleförsörjning

Planområdet är anslutet till el-, bredband och telenät. Kungälv 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 2023-06-26

För Samhälle och utveckling

Johan Hellborg
Planarkitekt

Fredric Arpfjord
Verksamhetschef Planering och myndighet