

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2015/1972

Detaljplan för bostäder och skola

## NORDTAG

Del av Kastellegården 1:52

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER.....	3
STATLIGA BOLAG .....	9
REGIONALA ORGAN.....	9
KOMMUNALA NÄMNDER.....	11
KOMMUNALA BOLAG.....	12
FASTIGHETSÄGARE.....	12
BOENDE, ARRENDATORER.....	15
ÖVRIGA.....	16
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	22
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET.....	22
FÖRSLAG TILL BESLUT.....	22

Det rubricerade förslaget, daterat 2016-09-30 har varit utställt på samråd enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5:11, under tiden 4 oktober 2016 till 1 november 2016 på Kundcenter i Stadshuset och på biblioteket i Ytterby.

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras.

Under samrådet har inkommit 26 yttranden varav 12 från statliga/regionala organ/bolag och kommunala nämnder eller verksamheter. 12 yttranden var skrivna av kvinnor, 10 av män och 4 yttranden av både man och kvinna.

För att se yttrandena i sin helhet hänvisas till kommunens diarienummer KS2015/1972.

### SAMMANFATTNING

Myndigheter och regionala organ framhåller vikten av fortsatta utredningar kring påverkan på naturmiljö, kulturmiljö, hälsa och buller samt geoteknik och upplyste om befintliga förutsättningar som inte funnits redovisade. Vidare återfinns förslag om ökad volym bostäder i detaljplaneförslaget.

Föreningar framhåller vikten av att tydligare redovisa kulturmiljövärden i området samt möjligheter för odling, minskad miljö och klimatpåverkan, hållbart byggande samt biologisk mångfald. Därtill påtalas detaljplanens negativa konsekvenser för Kongahälla Ridsällskap och dess möjligheter att verka i området.

Yttranden från privatpersoner var i stort negativa till planförslaget, dock var vissa positiva till utveckling av bostäder och skola i området. Framst gäller synpunkter att planförslaget ianspråktar skog som används av ridsport, orienterare och vardagsmotionärer. Vidare framhålls även synpunkter på vägdragning, bullernivåer, hushöjder, säkerhet för barn, minskad livskvalitet och förstörande av befintlig lantlig karaktär.

### KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter bedöms gälla ianspråktagande av området och möjlighet att utöva ridsport inom framtida bostadsområde. Följande fastighetsägare anses ha kvarstående synpunkter: Kastellegården 1:569, Kastellegården 1:48, Kastellegården 1:279. Även arrendatorn Kongahälla Ridsällskap anses ha kvarstående synpunkter.

# STATLIGA MYNDIGHETER

## LÄNSSTYRELSEN

### YTTRANDE

2016-11-01

Handlingar daterade 2016-09-30 för samråd enligt 5 kap 11 och 11 a §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

#### Om ärendet

Enligt planbeskrivningen är syftet med detaljplanen att *"tillskapa byggrätter och infrastruktur för ca 350 bostäder i olika boendeformer, boende med särskilt stöd och förskola. Planförslaget syftar även till att skapa goda rekreations- och lekmiljöer inom området samt att koppla samman västra och centrala Ytterby"*.

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att frågan om geoteknik måste bearbetas enligt vad som anges nedan. Kommunen bör även bearbeta frågor som berör natur, vatten och fornlämningar samt trafik.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

#### Motiv för bedömningen

##### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

##### Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2016-10-27. I yttrandet hänvisas till det resonemang som återges i den geotekniska bedömningen som finns i planhandlingarna. Enligt denna bedömning finns det behov av ytterligare undersökningar för att klarlägga de geotekniska förutsättningar och eventuella risker för skred eller ras. I yttrande finns det marken ska vara lämplig ur geoteknisk säkerhetssynpunkt ska dessa regleras i detaljplanen på ett godtagbart sätt.

Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter. SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

##### Synpunkter beaktas.

Inför granskningen har en detaljerad stabilitetsutredning tagits fram (SWECO, 2017-05-12). Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande vid exploatering med höjdsättning omkring befintliga marknivåer. Om man planerar avschaktningar i eller i anslutning till sluttningar behöver stabilitet och eventuellt åtgärdsbehov utredas. Likaså om man planerar uppfyllnader eller tillför andra laster högt upp på lersluttningar. Stabilitet för dagvattendammar, diken mm utreds i samband med markprojekteringen (markprojektering pågår och ska vara klar innan planen antas).

Därtill har en bergteknisk undersökning tagits fram (SWECO, 2017-05-31). Undersökningen konstaterar att det inte finns behov av förförstärkning eller skrotning av block inför bergschaktningsarbeten samt att få block har observerats och bergets storstabilitet bedöms god.

#### Råd enligt PBL och MB

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

##### Generellt om naturmiljön

I planbeskrivningen anges att, *"Planförslaget är utformat så att naturvärden och rekreationsstråk i största mån bevaras eller stärks genom att byggrätter och infrastruktur är anpassade till landskapselement, biotopskyddade diken, berg-i-dagen och stenmurar. Ansökan om biotopskyddsdispens och/ eller artskyddsdispens görs till Länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet."*

Länsstyrelsen ser positivt på de kompensationsåtgärder som planeras i form av förbättring av brynmiljöer i området. Länsstyrelsen anser att naturmiljön så långt det är möjligt tas i anspråk (avverkning, markbearbetning mm.) mellan oktober-mars.

#### *Biotopskydd*

Länsstyrelsen noterar att biotopskyddsdispens ska sökas för borttagande av ett dike och en stenmur, men att flertalet skyddade objekt undantas från exploatering. Länsstyrelsen saknar en redovisning av vilka kompensationsåtgärder som ska utföras (och var de ska utföras) för att minimera skadan på naturmiljön. Länsstyrelsen ser inte dagvattendammar som en lämplig kompensationsåtgärd för borttagande av diken och småvatten; dessa kan inte ersätta naturliga vattenområdets biologiska betydelse. Lämplig kompensationsåtgärd för borttaget dike kan vara att anlägga ett nytt småvatten i solbelyst läge, med en minsta yta i kvadratmeter som motsvarar det borttagna dikets längd i meter. När det gäller stenmur kan en lämplig kompensationsåtgärd vara att ta vara på stenarna och bygga rösen som placeras i solbelyst läge.

#### *Artskydd-fåglar*

Kommunen har låtit utföra en naturvärdesinventering som är omfattande och ambitiös, men eftersom fältinventeringen utfördes under endast ett tillfälle i september kan man inte få en heltäckande bild av vilka arter som förekommer i området. Inventeringen, tillsammans med uppgifter från närområdet, kan dock ge viss vägledning om vad som behöver undersökas närmare under det fortsatta planarbetet. Enligt inventeringsrapporten har ett flertal fågelarter rapporterats *med häckningskriterium* i närområdet; duvhök, bivråk, gulspurv, gröngöling, spillkråka, sånglärka, buskskvätta, mindre hackspett och stare. Enligt Länsstyrelsens uppfattning - mot bakgrund av beskrivningen av naturmiljön i området - kan arterna tänkas nyttja planområdet. På vilket sätt och i vilken omfattning kan Länsstyrelsen däremot inte avgöra utifrån inventeringsrapporten. Detaljplanens effekter på ovan nämnda arter behöver bedömas och redovisas tydligare i planbeskrivningen. Länsstyrelsen ser i nuläget inget uppenbart behov av att området återinventeras med avseende på fåglar, om det är möjligt för rapportförfattaren att göra denna bedömning utifrån det redan genomförda fältbesöket. Uppgifterna som Länsstyrelsen efterfrågar är om kommunen bedömer det som sannolikt att arten häckar, födosöker eller övervintrar i området och om detaljplanens genomförande innebär risk att området inte längre kan användas av den berörda arten.

#### *Artskydd-groddjur*

Enligt inventeringsrapporten förökar åkergroda sig troligtvis inom inventeringsområdet. Det framgår dock inte var, om arten har andra lekområden inom hemområdet eller var arten övervintrar. Det är således svårt för Länsstyrelsen att bedöma hur detaljplanens genomförande kommer att påverka den berörda populationen. Länsstyrelsen anser att en groddjursinventering behöver utföras under lekperioden (april-maj). Kommunen behöver utifrån resultatet av denna redovisa ett underlag som gör det möjligt att bedöma effekten på åkergroda, inklusive andra groddjur som sannolikt också fortplantar sig i området. Av underlaget behöver också framgå var arterna fortplantar sig och var lämpliga landmiljöer för arterna finns.

#### *Om dispens enligt artskyddsförordningen*

Revlummer har noterats i inventeringsområdet. Om revlummer grävs bort i samband med exploatering krävs dispens enligt 15 § artskyddsförordningen *först om det innebär en risk för att artens bevarandestatus påverkas negativt*. Detsamma gäller åtgärder som riskerar döda eller skada vissa groddjursarter, däribland vanlig groda och mindre vattensalamander (se 6 § artskyddsförordningen).

Kommunen behöver tydliggöra sin bedömning av påverkan på bevarandestatus innan dispens enligt 15 § artskyddsförordningen söks. Ovan nämnda fågelarter samt åkergroda omfattas av strikta förbudsbestämmelser från vilka dispens inte kan ges (se 4 § artskyddsförordningen). Här blir det avgörande för detaljplanens genomförande att åtgärder inte vidtas som aktualiserar förbud, dvs. åtgärder som riskerar försämra arternas bevarandestatus. Bedömningen av påverkan på bevarandestatus kan dock göras först efter att miljöns betydelse för arterna beskrivits i enlighet med Länsstyrelsens efterfrågan ovan. Länsstyrelsen finner det i nuläget inte uppenbart att strikt skyddade arter eller deras livsmiljöer riskerar skadas på ett sådant sätt att dispens krävs. Däremot innehåller inventeringsrapporten uppgifter som behöver förtydligas. Skulle det visa sig att dispens krävs behöver detaljplanen anpassas på sådant sätt att skadan uteblir. Eventuellt kan det då bli aktuellt med ett särskilt samråd med Länsstyrelsen.

**FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**  
Synpunkter noteras.

Plan- och genomförandebeskrivningen kompletteras med uppgifter om att naturmiljön bör tas i anspråk (avverkning mm i samband med exploatering) mellan oktober och mars. Planbeskrivning kompletteras med tydliggörande kring kompensationsåtgärder för borttagande av biotopskydd, detta kommer vidare beskrivas i biotopskyddsansökan.

En komplettering av naturvärdesinventeringen har gjorts gällande skyddsvärda fågelarter, Norconsult 2017-01-26. Bedömningen i denna inventering är för samtliga arter att de inte riskerar att påverkas på ett betydande sätt av detaljplanens genomförande.

En groddjursinventering har gjorts inför granskningen, av Melica, daterad 2017-05-02. Inventeringen konstaterar förekomst av spelande hanar av vanlig groda, grodromsklumpar som individ av vanlig grad. Då gammal grodrom och nykläckta grodyngel är svårt att artbestämma samt att åkergroda och vanlig groda kan leka inom samma vatten, så går det inte att utesluta att åkergroda också har dikena som reproduktionsområde. I tre delområden har åkergroda observerats och i ett delområde mindre vattensalamander. Bara ett delområde, nr.6; öppet dike i åkern, står inför en eventuell större förändring beroende på hur dagvattenlösningen konstrueras. Inventeringens förslag till skyddsåtgärder tas med i det fortsatta arbetet med områdets dagvattensystem.

Stora område bevaras som allmän plats 7NATUR för att långsiktigt värna och utveckla områdets naturvärden.  
Flora/fauna mm

Planbeskrivningen kompletteras med uppgiften gällande att om revlumner grävs bort i samband med exploatering krävs dispens enligt 15 § artskyddsförordningen om det innebär en risk för att artens bevarandestatus påverkas negativt.

#### *Vatten*

Länsstyrelsen har begärt från kommunen, i sitt yttrande över behovsbedömningen daterat 2016-03-24, ett förtydligande om huruvida grundvatten i området i samband med grundläggning av de planerade bostäder samt våtmarksområdena är berörda till följd av planerade arbeten för infrastruktur. Länsstyrelsen kan inte hitta det efterfrågade förtydligandet i planhandlingarna. Därför kvarstår Länsstyrelsens synpunkter enligt yttrandet från 2016-03-24.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkt noteras.**

Mätningar i grundvattenrör som installerats i sandlager under leran visar på grundvattentrycknivåer varierande mellan 0,2 till 1,1 m under markytan i rör som installerats 30 till 50 m från fastmarksgräns, och mellan 1,2 till 1,5 m under markytan i rör som installerats ca 15 m från fastmarksgräns.

Som en förebyggande åtgärd gentemot grundvattensänkning kommer strömningsavskärande fyllning användas i VA-schakterna. Detta utförs som skydd för utdränering och hindrar grundvattnet från att flöda i VA-schaktens längdriktning

Någon permanent sänkning av grundvattennivån bedöms inte ske och är inget som eftersträvas.

#### *Buller*

Länsstyrelsen saknar tidigare framtagen bullerutredning (för Vena 1:3). Planens buller-PM utgör en komplettering av denna och visar bullerpåverkan för befintliga fastigheter vid planerade infarter. Inför nästa skede behöver kommunen redovisa trafikbuller för själva planområdet.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkt noteras.**

Planhandlingarna kompletteras med bullerutredningen för Vena 1:3.

Genomförd bullerberäkning för infartsgatan ger att inga befintliga bostäder bedöms få ljudnivåer som överskrider något riktvärde orsakat av exploatering med nya infartsgator. Beräkningar har gjorts för hastigheter om 30 km/h och en dygnstrafik om 1160 fordon/per dygn.

Dessa bostäder ligger i de mest bullerutsatta lägena där flest bilar kommer att passera. Längre in i planområdet bedöms antalet bilrörelser vara färre och hastigheten densamma eller lägre. Bullerpåverkan bedöms därmed vara lägre än vid infartsgatan.

Med utgång i Boverkets skrift *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket 2016) och i tabell 1 görs bedömningen att trafik inom planområdet inte kommer att ge upphov till bullernivåer som överskrider gällande bullerriktvärden.

#### Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2016-10-27. Trafikverket anser att, *"kapaciteten i korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen behöver utredas närmare innan granskningen"*. Skälet till detta är att *"Trafikprognos Sparråsvägen visar bland annat en tabell med restider efter exploatering. Den ökade restiden indikerar att trafikbelastningen kan bli hög i korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen på eftermiddagarna. Om det krävs åtgärder för att förbättra situationen i korsningen behöver ett avtal som reglerar finansiering och byggnation tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas."*

Trafikverket förutsätter också att riktvärdena om buller enligt Förordningen (2015:216) klaras. Länsstyrelsen instämmer med Trafikverkets synpunkter. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

#### Synpunkt noteras.

Se svar yttrande från Trafikverket.

### Synpunkter enligt annan lagstiftning, Kulturmiljölagen (KML)

#### Fornlämningar

En avgränsande arkeologisk förundersökning behövs av de fornlämningar som berörs av planförslaget för att veta vilka revideringar som krävs för att undvika eller alternativt att begränsa skador på kulturmiljön. I samband med planarbetet har en arkeologisk utredning steg 1 samt en arkeologisk utredning steg 2 utförts. Den arkeologiska utredningen steg 2 som genomfördes i juni 2016 resulterade i sex nyupptäckta fornlämningar i form av boplatser. **Det ska poängteras att dessa fornlämningar inte har avgränsats samt att det till fornlämningarna hör ett skyddsområde i form av ett fornlämningsområde.** Resultatet från den arkeologiska utredningen behöver inarbetas i planförslaget i frågan om hänsyn till fornlämningarna. Planförslagets konsekvenser för fornlämningar hanteras inte i planbeskrivningen. Mot bakgrund av planförslagets konflikt med kulturvärden i form av stor påverkan på fornlämningar så ställer sig Länsstyrelsen frågande till varför konsekvenserna inte beskrivs under miljökonsekvenser i planbeskrivningen. Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagens bestämmelser och får inte skadas. Lagens intentioner är att verka för att visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön och undvika eller begränsa skador på fornlämningar. Skyddet omfattar inte enbart själva fornlämningen utan även ett så stort område på marken som behövs för att bevara den och för att ge den ett tillräckligt utrymme, ett fornlämningsområde. Detta fornlämningsområde har samma lagskydd som själva fornlämningen. Länsstyrelsen anser att ingen hänsyn har tagits till fornlämningarna och att det aktuella planförslagets utformning innebär ingrepp i fornlämningarna vilket kräver länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagen 2 kap. 12 §. I enlighet med kulturmiljölagens syfte att bevara fornlämningar bör kommunen redovisa alternativet för att skydda de aktuella fornlämningarna. Inför en bedömning av vilka hänsyn till kulturvärden som krävs i form av tillräckliga skyddsavstånd till fornlämningar så behövs ett fullgott planerings- och beslutsunderlag om fornlämningarnas exakta utbredning i förhållande till tänkt exploatering. En arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte behövs därför för de fornlämningarna som berörs. Kommunen bör därför snarast inkomma med en ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämning så att en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte kan genomföras och resultatet inarbetas i planförslaget. Länsstyrelsen förutsätter att nödvändig revidering av planförslaget sker så att tillräcklig hänsyn tas till fornlämningar. Länsstyrelsen upplyser även om att fornlämningar ska finnas markerade på plankartan med upplysning om att ingrepp i fornlämningar kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

#### Synpunkter från Bohusläns museum

Bohusläns museum har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2016-10-24. Yttrandet bifogas i sin helhet.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

#### Synpunkter noteras.

En arkeologisk förundersökning har genomförts våren 2017 i syfte att avgränsa de fornlämningar som finns inom planområdet. De nya avgränsningarna har lagts in på plankartan ihop med upplysning om att ingrepp i fornlämningar kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Planbeskrivningen har kompletterats med information om, samt konsekvenser om ingrepp i fornlämningar. Kungälv kommun arbetar vidare med frågan i dialog med länsstyrelsen.

## Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte tas fram.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

## SJÖFARTSVERKET

### YTTRANDE

2016-10-05

Sjöfartsverket har inga synpunkter kring förslaget till rubricerad detaljplan.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

## STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

### YTTRANDE

2016-10-27

#### SGI:s Synpunkter

Stora skillnader i markförhållanden förekommer inom området enligt geoteknisk bedömning. Aktuellt område består till stor del av plan åkermark med angränsande bergpartier. För övrigt förekommer barrskog, lövskog och delvis sankpartier. Ett ca 0,5 m tjockt organiskt ytjordlager underlagras av lera. Jordmäktigheten varierar från berg i dagen till omkring 13 m jorddjup. Jordlagren består huvudsakligen av siltig eller sandig lera. Inom plana områden är leran relativt lös medan den närmare bergspartierna är av fastare karaktär.

I den geotekniska bedömningen anges att stabiliteten inom planområdet är helt beroende av var övergången mellan fastmark och lös jord är lokaliserad samt vilken lutning markytan har. Bedömningen anger även att det inte är möjligt att med befintligt underlag konstatera om området är stabilt mot skred eller inte. För att kunna gå vidare med analysen föreslår konsulten att fastmarksgränser mäts in. Om det efter inmätning visar sig att stora topografiska skillnader återfinns inom lerområden så behövs kompletterande geotekniska fältundersökningar som undersöker jorddjup, jordlagerföljd och parametrar på relevanta jordegenskaper så att stabilitetsanalyser kan genomföras. SGI delar denna bedömning och har inget att erinra avseende valt tillvägagångssätt. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanen område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras (oavsett om delområdet bebyggs eller ej) ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. Framkommer det att det erfordras åtgärder eller restriktioner för att marken ska vara lämplig ur geoteknisk säkerhetssynpunkt ska dessa regleras i detaljplanen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Konsulten anger att då det förekommer berg-i-dagen med delvis branta lutningar inom området behöver en bergteknisk undersökning utföras. Denna utredning ska undersöka rasrisk och blocknedfall. SGI delar denna bedömning och vill även lyfta att det är lämpligt att i detaljplaneskedet göra en bedömning av om bergschakt krävs och hur eventuella kvarstående och tillkommande bergslänter i så fall ska hanteras i senare skeden. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

SGI vill påminna om att stabiliteten för dagvattendammar och djupare diken ska utredas i arbetet med detaljplanen.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter beaktas.

Två geotekniska utredningar; detaljerad stabilitetsutredning och en bergteknisk undersökning har genomförts inför granskningen, Sweco 2017-05-12 resp. Sweco 2017-05-31. Utredningarna redogör för kartläggning av geotekniska förutsättningar, stabilitet och risker.

Den detaljerade stabilitetsutredningen konstaterar att totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande vid exploatering med höjdsättning omkring befintliga marknivåer. Om man planerar avschaktningar i eller i anslutning till sluttningar behöver stabilitet och eventuellt åtgärdsbehov utredas. Likaså om man planerar uppfyllnader eller tillför andra laster

högt upp på lerslutningar. Stabilitet för dagvattendammar, diken mm utreds i samband med markprojekteringen. (markprojektering pågår och kommer att vara klar innan planen antas)

Den bergtekniska undersökningen konstaterar att det inte finns behov av förförstärkning eller skrotning av block inför bergschaktningsarbeten. Få block har observerats och bergets storstabilitet bedöms god.

Vid bergschakt rekommenderas att schaktning i möjligaste mån görs längs med naturliga sprickplan. Schaktning av berget blir då enklare att genomföra och behovet av skrotning och förstärkning efter schaktning blir mindre. Efter bergschaktning för bergskärningar högre än 2 m rekommenderas att förstärkningsbehovet bestäms på plats av bergsakkunnig.

Innan bergschaktningsarbeten påbörjas ska inventering av befintliga byggnader och riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten upprättas enligt standard SS 4604866:2011.

## TRAFIKVERKET

### YTTRANDE

2016-10-27

I öster ansluter planområdet till Sparråsvägen via infartsväg i detaljplan för Vena 1:3. Sparråsvägen är idag endast utbyggd till hälften från Marstrandsvägen (väg 168) men projektering och byggnation pågår för resterande sträcka så att denna ansluter till Torsbyvägen (väg 604). Den sammantagna exploatering som planeras längs Sparråsvägen i form av cirka 500-1000 nya bostäder, området Nordtag är inräknat, bedöms enligt utredningen Trafikprognos Sparråsvägen (daterad 2014-04-02) ge upphov till cirka 2 500 fordon per årsdygn. Den norra infarten till Sparråsvägen förväntas bli det främsta alternativet för boende i Nordtag. Trafikverket anser att det är bra med förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse. Trafikverket anser dock att kapaciteten i korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen behöver utredas närmare innan granskningen. Detta påpekade vi även för detaljplanen Vena 1:3. Trafikprognos Sparråsvägen visar bland annat en tabell med restider efter exploatering. Den ökade restiden indikerar att trafikbelastningen kan bli hög i korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen på eftermiddagarna.

Om det krävs åtgärder för att förbättra situationen i korsningen behöver ett avtal som reglerar finansiering och byggnation tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas.

Kommunen gör bedömningen att området inte är utsatt för bullerstörningar. Trafikbuller från Torsbyvägen hanteras i detaljplanen för Vena 1:3. Trafikverket förutsätter att kraven klaras i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

### Synpunkt noteras.

Genomförd bullerberäkning för infartsgatan ger att inga befintliga bostäder bedöms få ljudnivåer som överskrider något riktvärde orsakat av exploatering med nya infartsgator. Beräkningar har gjorts för hastigheter om 30 km/h och en dygnstrafik om 1160 fordon/per dygn.

Dessa bostäder ligger i de mest bullerutsatta lägena där flest bilar kommer att passera. Längre in i planområdet bedöms antalet bilrörelser vara färre och hastigheten densamma eller lägre. Bullerpåverkan bedöms därmed vara lägre än vid infartsgatan.

Med utgång i Boverkets skrift *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* (Boverket 2016) och i tabell 1 görs bedömningen att trafik inom planområdet inte kommer att ge upphov till bullernivåer som överskrider gällande bullerriktvärden.

Kommunen bedömer att korsningen inte behöver utredas närmare i detaljplaneskedet eftersom eventuell köbildning bedöms uppstå på Sparråsvägen. Eftersom alternativa anslutningsmöjligheter till Rollsbomotet utreds till följd av ökade kostnader för Grotarebymotet ser kommunen att korsningen som konsekvens av detta kan komma att utredas i ett senare skede. Kommunen har uppdrag att arbeta med en fördjupad översiktsplan där den översiktliga trafikstrukturen utreds. Planområdet ligger ca 1 km från stationsområdet där expressbussar och tåg med hög turtäthet finns. Genom planområdet planeras en gång- och cykelbana som ansluter till befintlig gång- och cykelväg vilken går till stationsområdet, detta ger bra möjligheter för boende i området att välja kollektivtrafiken.



## STATLIGA BOLAG

### TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB

#### YTTRANDE

2016-10-11

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och låter meddela följande; I nordöstra delen av planområdet har Skanova en markförlagd kabel, vilken är markerad på bifogad lägeskarta. Angivet läge är ungefärligt.

För diskussion om eventuell undanflyttning av denna anläggning, skall Skanova kontaktas via e-post: [skanova-remiser-goteborg@skanova.se](mailto:skanova-remiser-goteborg@skanova.se) Detta skall ske i god tid innan eventuell åtgärd krävs.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

Skanova har inget att invända mot planprogrammet.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

##### Synpunkt beaktas.

Kungälv's kommun har tagit kontakt med Skanova gällande flytt av ledning österut.

### VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

#### YTTRANDE

2016-10-25

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har en 20 kV regionnätskabel som ev. ser ut att vara lokaliserad inom kvartersmarken för skola. Bifogar kartutdrag där kabeln illustreras med turkos streckad linje.

Inom kvartersmark önskar Vattenfall markreservat på minst 4 meter för denna typen av kabel. Alltså 2 meter på vardera sidan av kabeln. Ev. flytt av kabeln utförs av Vattenfall men bekostas av exploatör.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

##### Synpunkt beaktas.

Inom kvartersmark läggs ett markreservat i form av u-bestämmelse.

## REGIONALA ORGAN

### BOHUSLÄNS MUSEUM

#### YTTRANDE

2016-10-24

##### Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet ligger inte inom någon uttagen kommunal kulturmiljö eller inom område uttaget som riksintresse för kulturmiljövård.

En arkeologisk utredning etapp 1 utfördes augusti 2013 då påträffades lämningar som inte var kända sedan tidigare (Bohusläns museum rapport 2014:7). En arkeologisk utredning etapp 2 utfördes juni 2016. Enligt projektledaren Johan Peterson Bohusläns museum är resultatet från arkeologisk utredning etapp 2 under bearbetning.

##### Utlåtande ur ett fornlämningsperspektiv

För resultat från arkeologisk utredning etapp 2 kontakta projektledaren för slutgiltigt resultat

Inför fortsatt planprocess bör ni samråda med Länsstyrelsen om fortsatta arkeologiska insatser kommer att bli aktuella inför planerad exploatering.

##### Utlåtande ur ett bebyggelseperspektiv

Museet väljer att inte ha någon erinran mot förslaget då det inte bedöms innebära negativ påverkan på kulturhistoriskt värdefullt landskapsavsnitt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

### **Synpunkter noteras.**

En arkeologisk förundersökning har genomförts våren 2017 i syfte att avgränsa de fornlämningar som finns inom planområdet. De nya avgränsningarna har lagts in på plankartan ihop med upplysning om att ingrepp i fornlämningar kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Planbeskrivningen har kompletterats med information om, samt konsekvenser om ingrepp i fornlämningar. Kungälv kommun arbetar vidare med frågan i dialog med länsstyrelsen.

## **GÖTEBORGSREGIONENS KOMMUNALFÖRBUND (GR)**

### **YTTRANDE**

2016-11-01

Precis som den gällande översiktsplanen för Kungälv pekar på, ser GR att planområdet för Nordtag är mycket attraktivt för ny bebyggelse i och med det stationsnära läget. Översiktsplanen pekar även på att en hög bebyggelsetäthet bör ske främst i de stationsnära lägena. Planbeskrivningen anger ett varierat bostadsområde med 2 våningar i anslutning till Tega, och 4 våningar för andra delar av området. GR ser gärna en högre densitet för planområdet, i enlighet med både Hållbar tillväxt och översiktsplanen för Kungälv, och uppmanar en utveckling likt inspirationsbilden från planbeskrivningen, till höger. Målet för en utbyggnad av Sparråsvägen, mellan Marstrandsvägen och Torsbyvägen, är att trafikmängden inte bör öka, men inte heller minska betydligt. Då Nordtags lokalisering är cirka 1 km (fågelvägen) från Ytterby station skulle GR gärna se att större vikt läggs vid hållbara transporter, med målsättningen att minska årsdignstrafiken.

Precis som översiktsplanen för Kungälv poängterar för området Ytterby skulle även GR uppmanar en utbyggnadsordning där nya områden utvecklas efter principen ”inifrån och ut”. GR ser att det finns ytterligare mark mellan Ytterby station och planområdet för Nordtag och önskar därför ett förtydligande om hur denna plan förhåller sig till den övergripande utvecklingen av Ytterby.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

### **Synpunkt noteras.**

Inom planområdet tillåts upp till fyra våningar generellt. För planerade villatomter och i anslutning till befintlig bebyggelse tillåts två våningar. Ambitionen genom de generella planbestämmelserna är just att möjliggöra en utveckling likt inspirationsbild. Inom kommunen finns olika behov av bostäder och planområdet ska rymma alltifrån villor till flerbostadshus.

Området för detaljplan för Nordtag ligger inom planprogram för Västra Ytterby (antagen 2008) för vilken utveckling av ny skola, bostadsområde och tvärförbindelse ingår, dessa är nu i byggskede. Planprogrammet togs fram innan gällande ÖP2010 (antagen 2012).

Med planerade gång- och cykelvägar i detaljplanen förbinds Västra Ytterby med stationsområdet (tåg och expressbussar) vilket möjliggör för en ökning av gång- och cykeltrafikanter samt kollektivtrafikresenärer.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-16 om att påbörja arbetet med fördjupad översiktsplan för Ytterby. Inom ramen för detta kommer planområdet och anslutande områden belysas utifrån den övergripande utvecklingen av Ytterby.

## **LANTMÄTERIET**

### **YTTRANDE**

2016-10-19

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2016-09-30) har följande noterats:

Som tillfart till kvarteret väster om bostadshuset på Kastellegården 1:569 har egenskapsbestämmelsen utfart angetts inom allmän plats natur. Det är oklart varför tillfarten till detta kvarter inte ordnas genom en allmän plats – gata, som till samtliga andra kvarter. Denna typ av kombination bör användas undantagsvis för tillfartsbehov som används sällan, t.ex. för tillfarten till en teknisk anläggning. Det bör beskrivas tydligt i planbeskrivningen vad tanken är med att kombinera ett enskilt intresse av infart, med allmän plats som avses vara naturmark. Det finns möjlighet för planför-

fattaren att uppnå en utfartsmöjlighet utan att blanda enskilda och allmänna intressen. Det bör också vara väldigt tydligt att Lantmäteriet skall pröva huruvida det går att upplåta gemensamhetsanläggning eller servitut för enskilt ändamål inom den allmänna platsen och således är det oklart om utfartsväg rättsligen kan säkras för nämnda kvarter.

Ett kvarter har fått användningen SB, denna kombination återfinns inte i planbestämmelserna. Om kombinationen skola och bostad avses så bör ett eget användningsområde för ändamålet anges.

I planbeskrivningen har man skrivit ett stycke om ledningsrätt och att u-områden är redovisade i planen. Några u-områden kan inte återfinnas i varken plankartan eller bland planbestämmelserna.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkt beaktas.**

Plankartan har efter samrådet reviderats och utfart på allmän plats är borttagen.

Enligt Boverkets allmänna råd om användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5§ punkt 3) ska kombinationer av användningar redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. (Boverket BFS 2014:5 DPB)

U-områden kommer att redovisas på plankartan i granskningskedet.

## **VÄSTTRAFIK**

### **YTTRANDE**

2016-11-14

Västtrafik har tagit del av ovan nämnda detaljplan.

Västtrafik kan i dagsläget inte se att den föreslagna bebyggelsen stödjer Västra Götalandsregionens mål och hållbart resande. Området är dåligt försörjt med kollektivtrafik och ett avstånd på 1 km till tåg och expressbusstrafik.

I den mån planen genomförs önskar vi att man tar hänsyn till oskyddade trafikanters tillgänglighet till kollektivtrafiken genom säkra och trygga vägar till befintliga och framtida hållplatser.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkt noteras.**

Planförslaget är en del i en större utveckling av Ytterby som syftar till att ta vara på ortens goda förutsättningar till att tillhandahålla bra boende för en växande befolkning. Nordtag är del i en förtätning av orten och en sammanlänkning mellan olika tidigare separerade bostadsområden. Bra gång- och cykelförbindelser eftersträvas till Ytterby centrum där både tåg och expressbussar finns. Inom planområdet anläggs centralt en gång- och cykelväg vilken ansluter till befintlig gång- och cykelväg till stationsområdet.

Genom en förtätning och större befolkningensmängd i området ökar underlaget för att i framtiden kunna få till en bra kollektivtrafikförsörjning. Förhoppningen är, genom fortsatt exploatering, att kunna utveckla busstrafiken som idag går in och vänder på Sparråsvägen.

## **KOMMUNALA NÄMNDER**

### **MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

#### **YTTRANDE**

2016-11-17

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingar för detaljplan för bostäder och skola i Nordtag, del av Kastellegården 1:52 och har inga erinringar.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkt noteras.**

# KOMMUNALA BOLAG

## BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND

### YTTRANDE

2016-10-21

Räddningstjänsten har inga ytterligare synpunkter på planförslaget än vad som redovisas i planbeskrivningen under rubrik ” Brand och släckvatten”.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

**Synpunkt noteras.**

## FASTIGHETSÄGARE

### KASTELLEGÅRDEN 1:569

#### YTTRANDE

2016-11-01

Vi önskar lämna följande kommentarer till planförslaget: Området som sådant domineras av ett gammalt jordbruksområde och en mindre blandskog. Detta område har under många år fungerat som ett strövområde för boende i Ytterby. Naturliga stigar har nyttjats för daglig motion och rekreation. Kommunens planförslag omfattar 350 nya bostäder i olika former. Modellen för området är ”villastaden”. För oss som boende framstår förslaget som ett kraftigt utnyttjande av området som helt byter karaktär. Vi motsätter oss kraftigt mot att få ”höghus” (12 meter) i nära anslutning till vår fastighet. Sammanfattningsvis lämnar vi följande synpunkter:

Att kommunen väljer att anlägga ett mindre område, i huvudsak samma typ av enfamiljshus som närliggande områden.

Att kommunen bevarar närliggande skog så att det även i framtiden finns ett rekreationsområde nära bebyggelsen.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

**Synpunkt beaktas**

I anslutning till Kastellegården 1:569 har detaljplanen, inom bebyggelsekvarter i väster, reviderats efter samrådet till att tillåta 2 våningar för byggnation av villor.

**Synpunkt noteras**

Ytterby är utpekad som en strategiskt viktig ort för Kungälv's utveckling och därmed intressant för ny bebyggelse. Med tillgång till pendeltåg och bussar, till såväl Göteborg som centrala Kungälv, har Ytterby bra förutsättningar för en växande befolkning. Just förtätning i centrala delar, med närhet till kollektiva transportmedel och befintlig infrastruktur, är ett lämpligt sätt att nyttja ortens potential. Samtidigt är det viktigt att grön- och rekreationsområden avsätts.

För att det ska anses vara lönt att exploatera i området förordas en något högre exploateringsgrad än vad omkringliggande bostadsområden har. Upp till fyra våningar anses vara en bra nivå men kommunen eftersträvar en blandning i såväl skala som arkitektoniskt uttryck.

Planförslaget medger en förtätning av ett relativt centralt område i Ytterby och planen länkar samtidigt samman de västra delarna av orten med centrum genom bättre gång- och cykelförbindelser. Detaljplanen lägger dessutom fast större områden för natur och park som kan nyttjas av alla och säkerställer dess varande som grönområde för en över-skådlig framtid. Inom planområdet kommer stigar att rustas upp och nya gångvägar/stigar att anläggas (vissa sträckor med belysning) vilka ansluter till befintliga gång- och cykelmöjligheter. Sammantaget skapar detta en större tillgänglighet inom och till området och möjliggör för olika motionsrundor.

## SKÄPPAN 8 YTTRANDE 2016-11-01

Jag vill börja med att säga att vi motsätter oss planförslaget och önskar att detta omarbetas. Vi bor med våra 4 barn i det huset som hamnar närmast den väg man planerar. Jag vill före jag listar anledningarna till vår motsättning vara tydlig med att vi förstår anledningen och är positiva till bebyggelse, bostäder, ev cykelbanor. Det är den väg som i planförslaget går just utanför vår tomtgräns som är anledning till att vi motsätter oss planförslaget. Jag har listat orsakerna nedan:

- Våra barn leker i stort sett dagligen i grönområdet som med denna plan försvinner.
- För att kunna nyttja ev. nya delar av området måste de korsa en stor bilväg, bred nog för 2 tunga fordon att mötas (inte alls barnvänlig).
- Vi kommer i vår familj inte längre kunna nyttja vår baksida, 350 bostäder med säg 1,5 fordon per hushåll samt sopbilar osv, jag syftar givetvis här till den kraftigt ökade bullernivån.
- Vårt hus kommer med detta att ligga mitt emellan 2 vägar, våra barn kommer inte på egen hand kunna vistas ute. Detta tar bort en jättestor rörelsefrihet för våra barn.
- Jag kan lägga till en samlad punkt som jag benämner som en försämrad livskvalitet. Jag vilja ha utförliga svar på hur man från er sida bemöter de punkter jag listat i denna motsättning.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

#### Synpunkt beaktas

Vägområdet har efter bearbetning förlagts längre ifrån befintliga fastigheter än i förslaget som presenterades i samrådet.

#### Synpunkt noteras.

Området för detaljplanen har tidigare utretts inom planprogram för Västra Ytterby (antagen 2008) för vilken utveckling av ny skola, bostadsområde och tvärförbindelse ingick. Dessa är nu i byggskede; Sparråsskolan och Sparråsvägen. Nu aktuell infartsgata till detaljplanen för Nordtag finns redovisat i programmet. Vidare har denna förbindelse följts upp i detaljplan för Vena 1:3 som antogs 2016-02-25 (laga kraft 2016-06-30).

Gång- och cykelväg kommer att anläggas utmed gatan genom planområdet. Säkra passager planeras för i strategiska lägen, exempelvis vid förskolan och där gånganslutningen till Storskiftegatan sker.

Möjligheten finns att uppföra bullerskydd (bestämmelse m inom område E<sub>2</sub> mot Storskiftegatan) om störningar skulle uppkomma från den nya gatan.

Det kommer fortsatt att finnas grönområden bevarade både norr och söder om den nya centrala gatan vilket innebär att det inte är nödvändigt att behöva passera gata med biltrafik för att ta sig ut i naturen. Därtill kommer passager över gatan att uppföras för att på ett bra och säkert sätt kunna röra sig i området. Vidare kommer lekmöjligheter och stigar för motion och rekreation anläggas, samt skapas en genare anslutning för gående och cyklister till centrala Ytterby.

## SKÄPPAN 10 YTTRANDE 2016-11-01

Vi motsätter oss planförslaget för Nordtag och önskar att det omarbetas. Vi önskar att förslag på tillfartsväg till planerat område omarbetas. Vi är oroade över störande buller i trädgård och inomhus från planerad väg, då föreslagen vägsträckning är mycket nära befintliga fastigheter. Föreslagen vägsträckning kommer att medföra minskad rörelsefrihet för barn i området då de behöver korsa vägen för att ta sig till tidigare lekområden. De kommer att behöva sällskap av vuxen i större utsträckning än i nuläget och risken för olyckor kommer att öka markant. Möjlighet att leka och vistas i en naturlig skogsmiljö minskar drastiskt på grund av att stora delar av nuvarande skogsområde kommer att bebyggas. Vi värdesätter möjlighet att på ett enkelt sätt vistas i skogsmiljö, då vi vet att det innebär bra träning av motoriska färdigheter för barnen samt för att främja förståelse, intresse och omtanke för natur och miljö. Vi vill ha ett förtydligande över hur ni planerar att lösa så att barnen i Tega fortsatt tryggt och säkert, utan vuxnas sällskap, ska kunna leka och vistas i skogen samt att ta sig till och från kompisar. Ett övergångsställe som tidigare nämnts är inte tillräckligt enligt oss. Hur planerar ni att den ökade trafikmängden från 350 hushåll varav många har flera bilar, varutransporter och lämning/hämtning till förskola, sophämtning och postutlämning ska kunna lösas utan att vi som redan bor i området

ska påverkas negativt? Vi förstår att Tegabarnen behöver en väg till skolan och tycker själva att det kan vara vettigt med en gång- och cykelbana på marken intill vår baksida. Det skulle inte medföra ytterligare buller och skulle ge Tegabarnen en trygg och säker väg till Sparråsskolan. Vi motsätter oss biltrafikerad väg på föreslagen sträckning och önskar att andra förslag arbetas fram.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

##### Synpunkter beaktas och noteras

Se förvaltningens kommentar till yttrande från Skäppan 8.

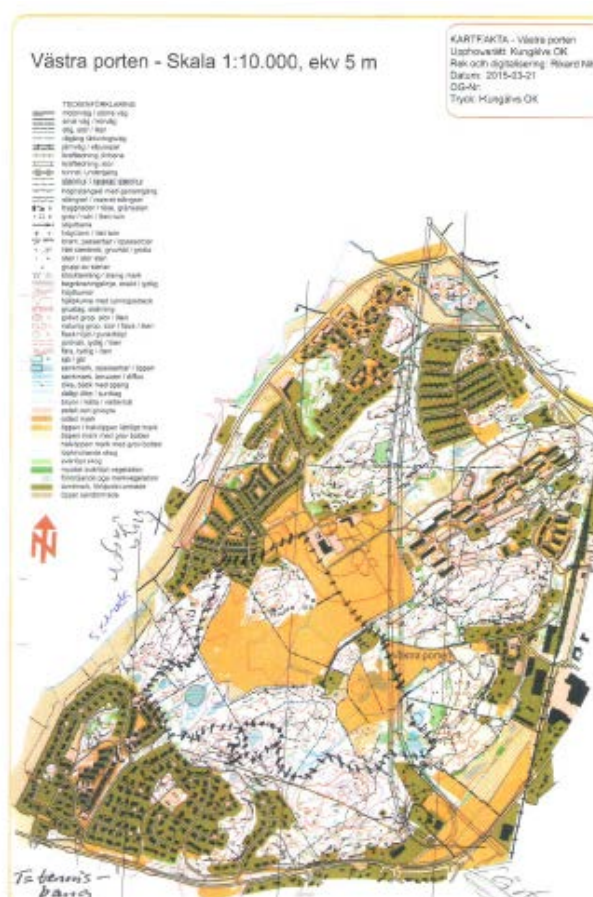
#### KASTELLEGÅRDEN 1:48

##### YTTRANDE

2016-10-14/-18

Hej som markägare och hästägare vill jag lämna synpunkter på hur kommunen planerar stigar och slingor i området, jag är medlem i en grupp på facebook med 213 medlemmar som heter för säkra ridvägar i Kungälv's kommun vilken jag också för talan för. Vi vill att kommunen inte bebygger fin skog med befintliga slingor som planerat i sydost samt att vi får ha kvar vår ridväg på ett bra sätt och att den inte byggs bort. Det finns ca 4-6 stall i närområdet som använder slingan förutom ridklubben. Glöm inte bort oss! vi var här först.

Hej vill gärna komplettera mina synpunkter med en karta som visar slingan som idag används regelbundet av ryttare, motionärer och hundägare. Den tar ca 45 min att promenera runt och är väldigt fin i skogsområdena. Ett av de finaste partierna ser att byggas bort om planen går igenom.



#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

##### Synpunkt noteras.

Se förvaltningens kommentar till yttrande från Kongahälla Ridsällskap och Privatperson 3.

#### KASTELLEGÅRDEN 1:279

##### YTTRANDE

2016-11-01

Jag önskar lämna följande kommentarer till planförslaget: Området som sådant domineras av ett gammalt jordbruksområde och en mindre blandskog. Detta område har under många år fungerat som ett strövområde för boende i Ytterby. Naturliga stigar har nyttjats för daglig motion och rekreation. Kommunens planförslag omfattar 350 nya bostäder i olika former. Modellen för området är "villastaden". För mig som boende framstår förslaget som ett kraftigt utnyttjande av området som helt byter karaktär. Jag motsätter mig kraftigt mot att få "höghus" (12 meter) i nära anslutning till min fastighet. Sammanfattningsvis lämnar jag följande synpunkter: Att kommunen väljer att anlägga ett mindre område, i huvudsak samma typ av enfamiljshus som närliggande områden. Att kommunen bevarar närliggande skog så att det även i framtiden finns ett rekreationsområde nära bebyggelsen.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

##### Synpunkt noteras:

Se förvaltningens kommentar till yttrande från Kastellegården 1:569.

# BOENDE, ARRENDATORER

## KONGAHÄLLA RIDSÄLLSKAP

### YTTRANDE

2016-10-31

#### Sammanfattningsvis

Förslaget till detaljplan innebär mycket stora sportsliga och ekonomiska konsekvenser för Kongahälla Ridsällskap. Ökade kostnader för hästhållningen och minskade intäkter på grund av ett mindre attraktivt erbjudande kan komma att leda till höjda ridavgifter, precis motsatt det föreningen vill.

KRS kräver att de ekonomiska konsekvenserna kompenseras samt att detaljplanen tar hänsyn till den befintliga verksamheten och att tillgängligheten till ridvägar inkluderas i planeringen. Detaljplanen behöver kompletteras med en väl genomarbetad konsekvensbedömning som kommunen tar fram i dialog med KRS.

Konsekvensbedömningen bör integreras i den sociala konsekvensanalysen såväl som i den ekonomiska. Med anledning av detta måste detaljplanen hantera nollalternativet att föreningens verksamhet ligger kvar i befintlig anläggning på Björkås.

#### Nulägesbeskrivning

Beskrivningen av områdets nuvarande användning är bristfällig då den inte inkluderar hur markområdet nyttjas av KRS medlemmar och är en förutsättning för en fungerande verksamhet. T ex så är flera av de vägar som i detaljplanen anges vara gångvägar eller stigar är i själva verket ridvägar och är skyltade som sådana. Under avsnitten Sociala aspekter saknas helt perspektivet om hur ridvägarna används idag och under Arbetsplatser och verksamheter finns ingen beskrivning av de sociala strukturer och mötesplatser som KRS verksamhet utgör både inom och strax intill planområdet.

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

#### Synpunkt beaktas:

Planbeskrivning kompletteras och tydliggörs med information om nuvarande användning av ridstigar och stallets funktion som mötesplats.

#### Synpunkt noteras:

Gällande ekonomiska konsekvenser: Parallellt med detaljplanens framtagande pågår arbete med en framtida lösning för ridskolan, ärende KS2011/2374. De ekonomiska konsekvenserna för ridskolan hanteras inom ramen för det ärendet och inte inom detaljplanen. Ridskolan arrenderar idag mark inom planområdet. Kommunen har som en följd av pågående planläggning sagt upp del av arrendeområdet. Arrendet uppgår efter uppsägning/exploatering av Nordtag till omkring 12,5 hektar, tidigare arrende uppgick till cirka 17 hektar.

I detaljplanen ingår en stor andel allmän platsmark (NATUR/PARK) för att säkerställa en långsiktig användning som närströvsområde. Gång- och cykelvägar kommer att iordningställas och rustas upp. Det är inte tillåtet att rida på gång- och cykelvägar/-banor. Det kommer att bli otillåtet/svårare att likt idag rida inom delar av planområdet. Kommunen har därtill inte resurser att underhålla ett parallellt eller kombinerat system av ridvägar och gångvägar inom området.

Förutsättningarna för hästhållning inom tätorten Ytterby kommer genom strategiska beslut avseende Ytterbys utveckling bli svårare i takt med att nya bostäder kommer till och orten förtätas. Inom tätortsavgränsningen för Ytterby ser kommunen att nya och befintliga bostäder prioriteras. Detta innebär att intressen som kommer i konflikt med utvecklingen av orten kan behöva stå tillbaka. I prioriteringen mellan exempelvis ridsportintresset och nya bostäder väger möjligheten till nya bostäder tyngre.

## BOENDE LISPUNDET 1 YTTRANDE 2016-10-12

Hej Angående område Nordtag. Vi anser att den återvändsgata som ska byggas, ligger för nära vårt område idag. Vi kommer också ha barn på skolan där och undrar hur säker vägövergång fungerar för barnen på väg till skola? Kommer cykelgångbana finnas? tunnel under väg? övergångsställe? Bullerplank mot vägen och vårt område? Vi bor på i radhusen på storskiftegatan och hamnar granne med det nya området

### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

#### Synpunkt beaktas:

Vägområdet för infartsgatan har efter bearbetning förlagts längre ifrån befintliga fastigheter än i förslaget som presenterades i samrådet.

#### Synpunkt noteras:

Gång- och cykelväg kommer att anläggas utmed gatan genom planområdet. Säkra passager planeras för i strategiska lägen, exempelvis vid förskolan och där gånganslutningen till Storskiftegatan sker.

Möjligheten finns att uppföra bullerskydd om boende längs Storskiftegatan skulle uppleva störningar från den nya gatan.

## ÖVRIGA

### NATURSKYDDSFÖRENINGEN YTTRANDE 2016-11-01

Planområdet är variationsrikt med ett stort antal olika naturtyper vilka ger området ett högt naturvärde. Detta ställer extra krav på exploateringen.

Vi ser positivt på detaljplanens intentioner att skapa ett bostadsområde i anslutning till befintlig tätort med god tillgång till allmänna kommunikationer. Både tåg och buss nås med cykel och till fots vilket ger möjligheter för minskad bilanvändning. Detta är i linje med miljömålen nationellt, regionalt samt lokalt. Utformning och hänsyn till naturmiljön samt konsekvenser av exploateringen är i stort väl genomfört. Våra synpunkter grundar sig på sådant som vi menar saknas helt, behöver utredas djupare och/eller där planen nämner miljömål men ej tar hänsyn till dem vid utformningen.

#### 1) Energi

Vi anser att husen skall byggas som passivhus och/eller plusenergihus.

#### 2) Gång och cykelvägar

Dessa skall prioriteras så att det blir så korta avstånd som möjligt till det centrala området där buss, tåg och affärer finns.

#### 3) Jordbruksmark

Vi är kritiska till att kommunen återigen föreslår byggnation på produktiv jordbruksmark I samrådshandlingen (s 10) redovisas 9 av miljömålen som anses de mest angelägna att lyfta fram i planen.

#### 4) Stadsnära odling

I planen kan delar av den odlingsbara marken avsättas till odlingslotter för boende i området. Sedan mars 2012 har stadsnära odling i Göteborg ett inriktningsdokument. Här framgår att projektet ska arbeta bland annat med att öka antalet odlings- och kolonilotter,

#### 5) Våtmark mm

Diken, kärr och våtmarker behöver förstärkas genom att utnyttja dagvattnet till nya kompletterande dammar

#### 6) Biltvätt



Det står inte uttryckligen i lagen att det är förbjudet att tvätta bilen på gatan, men enligt Miljöbalken får man inte släppa ut orenat avloppsvatten. Vi anser att kommunen skall införa ett förbud mot biltvätt

#### 7) Trädgårdsavfall

För att minska risken att trädgårdsavfall, växter, gräsklipp o dyl tippas i anslutning till skogen bör ett eller flera gemensamma kompostställen anordnas.

#### 8) Biologisk mångfald

Skogsbryn är viktiga utforma så att det gynnar den biologiska mångfalden med bärande buskar och träd.

#### 9) Ekosystemtjänster

Vi anser att en värdering av ekosystemtjänster skall användas! Genom att ekosystemtjänster integreras i planprocessen ökar möjligheterna för en hållbar

### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

#### **Synpunkter beaktas/noteras.**

Kommunen får i en detaljplan inte ställa hårdare krav gällande energieffektivitet än annan lagstiftning/reglering gör. Kommunen ser dock positivt på att kommande exploatörer väljer att uppföra energieffektiva byggnader och använda sig av energilösningar såsom solpaneler/-celler.

Inom planområdet planeras för en större gång och cykelväg enligt sektion 1 på illustrationskartan vilken binder samman Ytterby stationsområde via planområdet med Sparråsvägen.

Genom översiktsplan 2010 har en del åkermark inom Ytterbys tätortsavgränsning pekats ut för bebyggelseändamål. Jordbruksmark utanför tätortsavgränsningen kommer fortsatt vara jordbruksmark. Kommunen vill upplysa om att uppdrag (KS2016/1524) finns för att arbeta med ett tematiskt tillägg till översiktsplanen avseende kommunens jordbruksmark.

Kommunen ser positivt på stadsodling och uppmuntrar till detta i mindre skala inom kvartersmark. Ett mindre område för gemensamhetsanläggning för omkringliggande fastigheter har getts användningen L (stadsodling) för att möjliggöra att platsen kan användas för odling.

I planområdet kommer dagvattendammar och diken att uppföras.

Kommunen kan i en detaljplan inte skriva in lokala förbud mot biltvättning på gata utan detta regleras genom andra föreskrifter/regler/lagar och via eventuella tillsynsärenden.

Naturvärdesinventeringen beaktar biologisk mångfald. Planförslaget har efter samrådet reviderats, bland annat har avståndet mellan stenmurar och kvartersmark ökat och strävan har varit att stenmurar ska ligga på utanför kvartersmarken för att säkerställa deras varande. Detta är tyvärr inte möjligt på alla platser.

Kommunen ser positivt på värdering av ekosystemtjänster. I planarbetet har ett tidigt arbete gjorts kring att spara naturvärden, anlägga dagvattendammar och dikessektioner som ett led i att anpassa området efter de naturliga förutsättningarna.

### **KUNGÄLVS MUSEIE VÄNNER**

#### **YTTRANDE**

2016-10-31

Kungälv Musei Vänner har fått rubricerad detaljplan för yttrande och har följande synpunkter:

Planområdet ligger i ett gammalt nordiskt gränsland och har mycket stort historiskt och arkeologiskt intresse.

Stora delar av den politiska dragkampen mellan dansk, ”svenska” och norska intressen, från slutet av 800-talet fram till mitten av 1000-talet, utspelades kring det första Kungahälla, d.v.s. kring den vikingatida kungsgården Kungahälla i dagens Ytterby. Nordtag och området däromkring utgjorde kärnan av kungsgårdens marker.

Samrådshandlingarnas planbeskrivning innehåller mycket kortfattade beskrivningar av områdets kulturmiljövärden och fornlämningar.

Vi finner det anmärkningsvärt att kommunen gått ut på samråd innan man haft tillgång till en arkeologisk utredning (s.k. stek 2-utredning) för hela området och kunnat anpassa planförslagets utformning utifrån kulturmiljöintresset.

I det fortsatta planarbetet måste områdets kulturmiljövärden tydligare lyftas fram och Bohusläns Museum arkeologiska utredning fullföljas och påverka planförslagets utformning och innehåll.

Föreningen hänvisar i övrigt till Bohusläns museums slutsats i sin första Arkeologirapport (2014:7) ”Hela det aktuella området bör ingå i en etapp 2-utredning, men med särskilt fokus på de utpekade högriskområdena, kallade lägen i figur 2. En särskild hållristningsinventering bör också ingå.”

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkter noteras.**

En arkeologisk förundersökning har genomförts våren 2017 i syfte att avgränsa de fornlämningar som finns inom planområdet. De nya avgränsningarna har lagts in på plankartan ihop med upplysning om att ingrepp i fornlämningar kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen. Kungälv kommun arbetar vidare med frågan i dialog med länsstyrelsen.

#### **PRIVATPERSON 1**

##### **YTTRANDE**

2016-11-01

Jag tycker förslaget är utmärkt. Bra att det är flexibelt och ger möjlighet till flera olika typer av bebyggelse. Viktigt att det även fortsättningsvis ges plats åt flerbostadshus. Bra att det tillåts upptill fyra våningar, jag hade dock inte haft något emot fem eller sex på några platser. Det är bra att det blir en förhållandevis hög täthet på bebyggelsen. Dock negativt om det blir en återvändsgränd även i framtiden. Genomfartstrafik till antingen Stället eller Björkås bör utredas. Som helhet är det ett bra förslag som jag hoppas blir verklighet.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkt noteras.**

I kommunen finns olika behov av bostäder och planområdet rymmer alltifrån villor till flerbostadshus.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-16 om att påbörja arbetet med en fördjupad översiktsplan för Ytterby. Inom ramen för detta kommer planområdet och anslutande områden och kopplingar belysas utifrån den övergripande utvecklingen av Ytterby.

Möjligheten finns att fortsätta gatan och ansluta till nya och/eller befintliga områden, även om detta inte är planerat för i dagsläget.

#### **PRIVATPERSON 2**

##### **YTTRANDE**

2016-11-04

Baserat på den information och svar som vi fick på presentationen i Stadshuset om planen för ovannämnda område har vi nu följande kommentarer.

Tega/Sparrås/Länsmansgårdsområdet begränsas av Marstrandsvägen, järnvägen, Torsbyvägen och nya Sparråsvägen. Att korsa dessa vägar är farligt och ska undvikas för alla typer av motionärer, vandrare och skolbarn. Närmaste sammanhållna friluftsområden med motions- och promenadvägar är Kastellegården resp. Yttern. Avstånd till båda från Sparråsskolan är drygt 3 km fågelvägen. Vi anser därför att ett sammanhållet naturområde med motions-och vandringstigar inom Nordtags-området är ett absolut krav.

En del av byggnationen föreslås ske på område G i Naturvårdsinventeringen för projektet. Detta är, förutom ett mindre område vid den nya skolan, det enda område klassat med värde 3 – påtagligt naturvärde. 100-årig granskog med ett flertal stigar som motionärer, bärplockare, hundägare mfl frekventerar. Bebyggelse av detta område förstör det enda sammanhållna skogsområdet mellan Marstrandsvägen, Torsbyvägen, järnvägen och den nya Sparråsvägen. I Lanskapsanalysen för projektet i avsnitt 3.2 framhålls att sammanhållande grönstråk bör behållas. I avsnitt 4.1 framgår av karta att förslaget till sammanhållet grönstråk i sydost är placerat på privat mark och längre västerut i en risig sumpmark.

Den avsättning av orört skogsområde område närmast den nya skolan är i dagsläget acceptabel för orienteringsutbildning och mulleverksamhet men får inte inskränkas med ytterligare bebyggelse för att elevernas natur- och orienteringsmässiga utbildning ska fungera enligt läroplanen.

Vidare kan nämnas att Kungälv OK för ett år sedan med stöd av kommunen tog fram en karta över området för lokal motionsorientering (bl.a. det kommunfinansierade Hitta ut – projektet), undervisningsstöd till den nya skolan mm. Med byggnation i område G kommer kartans värde för rekreation och undervisning i orientering för alla skolor i Ytterby att kraftigt reduceras.

Behovet av ett uppdaterat motionsspår med belysning i Sparrås-Tega-området är akut. Det gamla ridspåret från 80-talet är i bedrövligt skick och förslag till åtgärder har lämnats till Miljöenhet och Fritid för över ett år sedan utan att något hänt.

Det unika naturområdet Smällen måste göras mer tillgängligt. Förfrågan till Kungälv kommun om parkering på den oanvända ängen norr/öster om den norra ingången hänvisades till Länsstyrelsen som avtog begäran om parkering för ett mindre event. Entree till hela naturområdet Nordtag/Tega/Sparrås med parkering och informationstavla över stigsystemet behöver anordnas snarast vid Smällen och den nya Sparråsskolan.

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkter noteras.**

Inom planområdet kommer stigar att rustas upp och nya stigar att anläggas (vissa sträckor med belysning) vilka ansluter till befintliga gång- och cykelmöjligheter, sammantaget skapar detta en större tillgänglighet inom och till området och möjliggör för olika motionsrundor.

Skogsområdet som kommer att angränsa till nybyggd och planerad skola/förskola kommer att få funktionen av en skolskog. Bebyggelseutvecklingen kring denna skog begränsas i den omfattning som planen reglerar, ytterligare exploatering i detta område är inte aktuellt i dagsläget.

Kommunen ser positivt på engagemang och initiativ angående skyltning och informationstavlur, dock ryms inte dessa inom arbetet med detaljplanen.

#### **PRIVATPERSON 3**

##### **YTTRANDE**

2016-11-01

Jag blir så besviken när jag fick höra om den planerade byggnationen på nordtag. Mina föräldrar äger gården nordtag och jag har mina hästar där. Därför blir jag så ledsen och besviken när ni planerar att ta bort skogen och grönområden runt om gården. Vart skall vi nu motionera våra hästar, längs med högt trafikerade vägar? Vart tog löftet om ridstigar vägen? I över 20 år har jag ridit, promenerat och motionerat i denna underbara skog samt grönområde. Det gör så ont i hjärtat att denna möjlighet och självklarhet inte ska finnas kvar. Jag tycker det är synd att den lantliga charmen som vi har här i Ytterby kommer att försvinna och vi får bo i ett bostadsområde istället för på landet som vi har valt en gång i tiden. Kommunen kanske skulle börja tänka på naturen och oss boende som redan finns här istället för att exploatera våra fina grönområden

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkter noteras.**

Ytterby är utpekad som en strategiskt viktig ort för Kungälv utveckling och därmed intressant för ny bebyggelse. Med tillgång till pendeltåg och bussar, till såväl Göteborg som centrala Kungälv, har Ytterby bra förutsättningar för en

växande befolkning. Just förtätning i centrala delar, med närhet till kollektiva transportmedel och befintlig infrastruktur, är ett lämpligt sätt att nyttja ortens potential. Samtidigt är det viktigt att grön- och rekreationsområden avsätts.

För att det ska anses vara lönt att exploatera i området förordas en något högre exploateringsgrad än vad omkringliggande bostadsområden har. Upp till fyra våningar anses vara en bra nivå men kommunen eftersträvar en blandning i såväl skala som arkitektoniskt uttryck.

Planförslaget medger en förtätning av ett relativt centralt område i Ytterby och planen länkar samtidigt samman de västra delarna av orten med centrum genom bättre gång- och cykelförbindelser. Detaljplanen lägger dessutom fast större områden för natur och park som kan nyttjas av alla och säkerställer dess varande som grönområde för en över-skådlig framtid. Inom planområdet kommer stigar att rustas upp och nya gångvägar/stigar att anläggas (vissa sträckor med belysning) vilka ansluter till befintliga gång- och cykelmöjligheter. Sammantaget skapar detta en större tillgänglighet inom och till området och möjliggör för olika motionsrundor.

Inom tätortsavgränsningen för Ytterby ser kommunen att nya och befintliga bostäder prioriteras. Detta innebär att intressen som kommer i konflikt med utvecklingen av orten kan behöva stå tillbaka. I prioriteringen mellan exempelvis ridsportintresset och nya bostäder väger möjligheten till nya bostäder tyngre och möjligheten till att bedriva rid-verksamhet inom tätortsavgränsningen kommer att bli svårare i framtiden. Kommun arbetar därför med att hitta en långsiktigt strategisk placering av Kongahälla Ridsällskap. Det innebär med största sannolikhet att den största andelen hästar i området försvinner och att satsningen på ridsport inom Ytterby tätort inte längre kommer att vara ekonomiskt och lämplighetsmässigt motiverad då nya ridstigar kräver anläggnings- och underhållskostnader. Kommunens satsning på ridning kommer att koncentreras till platsen för ridskolan.

## PRIVATPERSON 4

### YTTRANDE

2016-11-01

Min flickvans föräldrar äger gården Nordtag. Så jag är ofta där och hälsar på och de finns inget finare ställe i hela Ytterby med skog och marker, fina promenadstigar/ridstigar i skogen och en klippt slinga runt åkern vid stallet. Nu med detta förslag så kommer ni att förstöra ett jätte fint och omtyckt område. Vi som har valt att bo lite i utkant för att kunna ha de lugnt och skönt på en liten gård kommer snart att bo mitt i ett bostadsområde, hade de inte varit bättre att bygga på åkrarna mellan enekulle och citygross. Då hade alla nyinflyttade fått närmare till affärer, tåg/buss och kommit närmare allt till och med en fin natur som står kvar istället för att förstöras. Alla ryttare och motionärer som är ute i skogen och håller sig från trafik och vägar, kommer istället att bli tvingade att dra sig ut mot trafikerade vägar för att kunna fortsätta sin dagliga rutin/motion. Detta utgör en ren livsfara med tanke på alla trafikanter som sitter och kollar i telefonen, påverkade av droger/alkohol, eller bara skiter fullständigt i allt för att komma hem är viktigare än andras liv. Ja arbetar längs vägen och ser bevis på dessa saker dagligen. Folk visar ingen hänsyn. Och detta vill ni utsätta människor och djur för istället för en lugn och skön skogspromenad. Hade varit mycket bättre att bygga vid citygross istället för den underbara naturen vid Nordtag. Eller fortsatt att bygga Kungälv på höjden. Sluta förstöra vår fina natur och boende i Ytterby. Ni får gärna ringa mig om ni vill ha fler anledningar till att flytta/stoppa bygget på nordtag.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

### Synpunkter noteras.

Se förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 3

## PRIVATPERSON 5

### YTTRANDE

2016-11-01

Hej, Mina föräldrar äger gården Nordtag, nordtagsvägen 3. Där på gården är jag uppvuxen, och där har jag också kvar mina hästar. Vad jag har förstått så kommer det bli väldigt stora förändringar i närområdet kring gården, att mycket grönområde kommer försvinna och istället bli bebyggt. Det kommer beröra dom som bor där och utnyttjar området, i och med närheten till naturen försvinner. Eftersom jag fortfarande har kvar mina hästar, så blir jag väldigt upprörd över hur ni tänker ta bort en stor del av skogen, då jag utnyttjar den mycket till att motionera mina hästar i. Det har

alltid funnits hästar i och runt Ytterby, och gör det fortfarande, som utnyttjar skogen och den befintliga ridstigen till att motionera sina hästar i. Vart ska dom ta vägen? När ridskolan försvinner då försvinner ytterligare ett ställe att kunna rida på. Nu kommer ni även att ta bort skogen och ridstigarna ifrån oss. Vart ska vi hålla till då, på trottoarerna? Vi har ju blivit lovade en ridstig. Vad händer med det löftet? Vad kommer ni göra för oss ryttare?

Det förvånar mig att ni inte tar hänsyn till oss, försöker få det bra för alla. För dom som bor här och utnyttjar skog och natur. Nu verkar ni vilja ha bort det gamla Ytterby. På senare år så har man förstått och det har gjorts mycket forskning om naturens och djurens betydelse för människors hälsa, så varför tar ni då bort så mycket av något som kan främja människors hälsa? Alla mår ju bra av komma ut i skog och natur, och kunna utnyttja den. Spelar ingen roll om det är det till häst, promenad med hunden, joggingtur, orientering eller för nya skolan i sparrås att ordna aktiviteter i och lära vår nya generation om naturen. Eller man kanske bara vill njuta av naturen. Charmen med Ytterby är ju närheten till naturen och djuren, både tama och vilda djur. Det tycker jag är värt att bevara!

#### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

##### **Synpunkter noteras.**

Se förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 3

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Flertalet intressena för att bevara/kunna använda planområdet som det är idag har framförts i samrådet vilka inte kunnat tas hänsyn till i den omfattning som yttrandena efterfrågar. Planförslaget står i sina huvuddrag fast i sin utformning och i tillåten markanvändning.

Kvarstående synpunkter bedöms gälla ianspråktagande av området och möjlighet att utöva ridsport inom framtida bostadsområde.

Följande fastighetsägare anses ha kvarstående synpunkter: Kastellegården 1:569, Kastellegården 1:48, Kastellegården 1:279. Även arrendatorn Kongahälla Ridsällskap anses ha kvarstående synpunkter.

## FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande förändringar/kompletterande arbete av/till planförslaget:

- Minskad tillåten byggnadshöjd i bebyggelsekvarter väster om fastigheten Kastellegården 1:569
- Kompletterande naturvärdesinventering
- Framtagande av detaljerad stabilitetsutredning samt bergteknisk undersökning.
- Genomförande av groddjursinventering/utredning
- Arkeologisk förundersökning – information om fornlämningars utbredning har lagts till på plankartan samt att ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Infartsgatan har efter bearbetning förlagts längre ifrån befintliga fastigheter på Storskiftegatan samt gjorts smalare.
- Planområdet har utökats något mot nordost för att rymma dagvattenhanteringen.
- Generella förändringar av detaljplanens planbestämmelser och användningsgränser

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att Kommunstyrelsen godkänner samrådsredogörelsen samt godkänner planförslaget för granskning enligt PBL (2010:900) 5:18.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 26 juni 2017

Anna Silfverberg Poulsen  
Verksamhetschef Planering  
(Tj. *enbetschef plan*)

Viktor Zettergren  
Planarkitekt