

UTSTÄLLNINGSENTLÅTANDE 2

2015-11-26

Detaljplan för
Bostäder i Tega, Ytterby
Tega 2:5,
Kungälv kommun, Västra Götalands län.

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLV
KOMMUN



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-632 37
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Detaljplan för
Bostäder i Tega, Ytterby, Tega 2:5, Kungälv kommun, Västra Götalands län.

UTSTÄLLNINGSPÅSTÄLLNING

Det rubricerade förslaget daterat 2015-08-27 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 1987:10 5:23), under tiden 4 september t.o.m. 5 oktober 2015, i Stadshusets entréhall och på Biblioteket i Ytterby, Ytterbyskolan. Planförslaget och samtliga utredningar har även funnits tillgängliga på Kungälv kommunens hemsida.

Innehåll:

STATLIGA MYNDIGHETER	sid 2
STATLIGA BOLAG	sid 5
REGIONALA ORGAN	sid 5
FASTIGHETSÄGARE	sid 6
SAMMANFATTNING	sid 7

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under utställningstiden har det inkommit totalt 8 st yttranden, varav 1 yttrande är från privatpersoner skrivna av en man och en kvinna. Utav de 7 st yttranden som inkommit från statliga myndigheter, statliga bolag och regionala organ är 3 st skrivna av män och 5 st är skrivna av kvinnor.

Bifogar Länsstyrelsen yttrande.

STATLIGA MYNDIGHETER YTTRANDE

Länsstyrelsen 2015-10-05

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen ser positiv på ambitionen att dagvattnet bromsas upp och blir rent innan det når recipienten och att markens hydrologiska balans ska bevaras, med målet som bygger på att minimera dagvattnets negativa miljöpåverkan på naturen och återföra vattnet till det naturliga kretsloppet.

Viktigt är då att beakta att dimensionering av anläggningar och reningsgraden av dagvattnet innan den når recipienterna samt kapaciteten på recipienten redovisas utförligt. Miljö kvalitetsnormer för vatten ska beaktas och Länsstyrelsen understryker vikten av att föra ett faktabaserat resonemang kring ställningstagandet.

I planbeskrivningen står det att i planområdet sydöstra hörn rinner en mindre bäck, från nordöst till sydväst, som mynnar i Synnerödsbäcken. Denna kommer att bevaras inom ett 7 meter brett

naturmarksområde, som ger utrymme för underhållsarbete och översvämningssytor vid höga vattenflöden. Beskrivningen bör redovisa om det innebär att bäcken kommer breddas eller användas som recipient eller något sorts fördröjningsmagasin.

Dagvattnet kommer liksom tidigare avledas till befintliga diken och till Synnerödsbäcken och sedan vidare via Ormobäcken till Nordre Älv. I söder kan cirka 550 m³ fördröjningen ske i en kombination av magasin och våt-mark norr om Synnerödsbäcken. I den norra delen föreslås att dagvatten fördröjs i befintligt våtmarksområde vilket utformas som ett magasin.

I den södra delen föreslås att fördröjningsmagasin dimensioneras för ett 20- årsregn och kräver då en effektiv volym om ca 553 m³. För ytterligare fördröjning och för att möjliggöra avledning ifrån den sydöstra delen av området föreslås även en mindre våtmark eller översilningsyta anläggas söder om husen, närmast bäcken.

På ett flertal fastigheter inom den södra delen av planområdet krävs avskärande dränering eller diken för uppsamling av dagvatten från mindre ytor angränsande mark. Detta för att minska risken för skador på bebyggelse. Dagvattnet avleds sedan via fastighetens dagvatteninstallation.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen ställer krav på en arkeologisk slutundersökning av fornlämning RAÄ-nr Ytterby 213:1 och att RAÄ-nr Ytterby 212:1 skyddas genom att den läggs i grönområde. I denna version av planen framgår dock att grönområdet som skulle skydda RAÄ-nr Ytterby 212:1 krympt och att delar av fornlämningen nu berörs av en tänkt väg. Innan vägen anläggs ställer länsstyrelsen därför krav på att de av vägen berörda delarna av fornlämning slutundersöks.

Länsstyrelsen anser att de hydrologiska förutsättningarna påverkas till följd av genomförande av denna plan och behöver utredas ytterligare. Frågan om det krävs åtgärder som innebär markavvattning för att genomföra denna detaljplan ska utredas. Om markavvattning blir aktuell ska dispens från Markavvattningsförbudet ansökas hos Länsstyrelsen vattenvårdsavdelningen företrädesvis innan man planen antas. I annat fall kan processen köras parallell.

Planområdet angränsar till ett befintligt markavvattningsföretag som heter Synneröds DF 1948 och hänsyn ska tas till detta. Om företaget kommer påverkas påtagligt kan det kräva omprövning av det befintliga markavvattningsföretaget detta bland annat för att ändra delägare förtäckningen eller ändra underhållsplanen samt avbördningskapaciteten.

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har förtydligats kring Miljö kvalitetsnormer för vatten.

Anläggningar för omhändertagande och rening av dagvatten kommer att dimensioneras och utformas så att utgående flöde från planområdet begränsas till att motsvara befintligt flöde och reningsgrad.

Anläggningar kan utformas på flera sätt för att uppnå samma effekt. Särskild omsorg får läggas vid detaljutformning på anläggningarna. Avsikten med våtmarken/översilningsytan längs med Synnerödbäcken i planområdets södra del är bland annat att fördela flödet jämnt till bäcken.

Kommunen vill förtydliga att inga förändringar har skett mellan utställning 1 och 2 avseende det grönområde som ska skydda RAÄ-nr Ytterby 212:1.

Grundvattennivåerna i södra delen av planområdet styrs av vattennivån i Synnerödsbäcken.

Grundvattennivån kommer inte att gå högre än vattennivån i bäcken. Byggrätterna i den södra delen av planområdet, närmast bäcken, ligger på en högre nivå än HHW. Ytterligare säkerhetsmarginaler finns då ingen byggnad eller del av byggnad, enligt planbestämmelse, får uppföras på mark med lägre nivå än + 19,5 m längs med bäcken. Kommunen bedömer inte att det krävs åtgärder som innebär markavvattning för att genomföra denna plan, varför plankartan förtydligats genom att texten ”Om bortledning av grundvatten blir aktuell kan eventuellt anmälan eller tillstånd enligt 11 kap, Miljöbalken krävas” tagits bort under upplysningar.

YTTRANDE

Trafikverket 2015-10-02

Trafikverkets synpunkter

Kommunen är väghållare för den sträcka av väg 604 som angränsar till planområdet. Lite längre västerut blir Trafikverket väghållare för väg 604.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt hade det varit att rekommendera att skapa två förskjutna trevägskorsningar istället för en fyrvägskorsning. Det hade också varit att föredra att den nya anslutningsvägen till väg 604 är av god standard enligt Vägar och gators utformning, VGU. Detta är dock en kommunal fråga och endast en rekommendation.

Det är positivt att planförslaget har kompletterats med en gång- och cykelväg som ger en säkrare förbindelse till den befintliga busshållplatsen.

KOMMENTAR

Kommunen står fast vid tidigare ställningstaganden i frågan kring områdets anslutning till väg 604.

YTTRANDE

SGI, Statens Geotekniska Institut 2015-09-28

Kvarstående synpunkter från första utställningsskedet gällde belastningsrestriktionerna b₂₀ och b₃₀. Tidigare överensstämde inte restriktionerna i planen med rekommendationerna i den geotekniska utredningen och föreslagna plan för belastningsrestriktioner.

Den geotekniska utredningen har reviderats och innefattar både justerade rekommendationer och nya beräkningar. Beräkningar visar hur stabiliteten påverkas av föreslagna laster, 20 och 30 kPa. Dessutom har belastningsplanen uppdaterats och överensstämmer, efter revidering, med planförslaget.

SGI anser att stabiliteten har klarlagts på ett för planskedet lämpligt sätt. Marken är, förutsatt att belastningsrestriktioner följs, lämpligt för ändamålet. SGI har därmed utifrån ett geotekniskt säkerhetsperspektiv inget av invända mot planförslaget.

KOMMENTAR

Noteras.

YTTRANDE

Riksantikvarieämbetet 2015-09-11

Riksantikvarieämbetet avstår från att lämna synpunkter i ärendet. I detta fall anser Riksantikvarieämbetet att ärendet bäst hanteras i kontakt med länsstyrelsen, som företrädare för de statliga kulturmiljöintressena.

KOMMENTAR

Noteras.

STATLIGA BOLAG

YTTRANDE

Skanova 2015-09-11

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har inget att invända mot planförslaget.

KOMMENTAR

Noteras.

REGIONALA MYNDIGHETER/ORGAN YTTRANDE

Lantmäteriet 2015-10-02

Delar av planen som bör förbättras/kompletteras

Plankarta

Under avsnittet *utnyttjandegrad* anges att ”*minsta tomtstorlek är 750 m², tillfart via skaft oräknat*”. Det är Lantmäteriets bedömning att detta är en otydlig bestämmelse då det är oklart vad som är att anse som skaft eller inte. Det är även tveksamt om det finns lagstöd för att göra en sådan avgränsning.

Under avsnittet *utnyttjandegrad* bör fastighetsstorlek användas istället för tomtstorlek. Plankartan bör i allmänhet ses över vad gäller användandet av begreppet tomt. Det är exempelvis oklart vad som avses med begreppet tomtgräns under avsnittet *begränsande av markens bebyggande*. Fastighetsgräns är tydligare och ska istället användas.

Under rubriken *Övriga upplysningar* anges att ”*Tomtindelningen ska i princip göras enligt illustrationskartan.*” och ”*Det ska finnas utrymme att ställa upp två bilar på varje tomt*”. Bestämmelser som utformas som upplysningar sakar lagstöd. Lantmäteriet kommer helt bortse från dessa upplysningar vid kommande fastighetsbildning. Dessa upplysningar i plankartan skapar därför endast otydlighet och bör tas bort.

I de delar där avskärande dike ska anordnas inom kvartersmark kommer behov av att samverka mellan olika fastigheter uppstå. Det vatten som samlas i diken kommer till största delen från områden utanför Detaljplaneområdet, det går troligen inte ordna sådan samverkan genom reglerna i fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen. Det vore bra att i genomförandebeskrivningen redovisa ur denna samverkan är tänkt att regleras.

Genomförandebeskrivning

Under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* anges att ”*Kvartersmarken delas in i lämpliga fastigheter genom avstyckning i huvudsak med illustrationskartan*”. Som nämnts tidigare saknas lagstöd för sådan bestämmelse utan vill kommunen styra fastighetsindelningen får det göras med fastighetsindelnde bestämmelser. Skrivningen bör därför göras mjukare. Under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* beskrivs det som att gemensamhetsanläggning ska bildas, någon fastighetsindelnde bestämmelse härom finns inte. Planen möjliggör för bildande av gemensamhetsanläggning men skrivelsen bör göras mjukare då det inte finns någon bestämmelse om att den ska bildas.

KOMMENTAR

Planbestämmelsen kring ”*minsta fastighetstorlek är 750 m², tillfart via skaft oräknat*” har förtydligats till ”*minsta tomtstorlek är 750 m²*”.

Genomförandebeskrivningen har justerats så att det anges att den gemensamhetsanläggning som är möjlig att bilda inom området har ändrats från *ska* bildas till *kan* bildas.

Planhandlingarna har justerats avseende frågan kring begreppet *tomt* och *fastighet*.

Kommunens är medveten om att upplysningar på plankarta, illustrationskarta eller genomförandebeskrivning inte ligger till grund för fastighetsindelnde beslut utan ser upplysningarna som ett förtydligande av intentionerna av planen. Kommunens avsikt är inte att styra fastighetsindelningen så hårt som med fastighetsindelnde bestämmelser utan att medge en viss flexibilitet.

Av plan- och genomförandebeskrivningen framgår det att dagvatten i diken ska avledas via respektive fastighets dagvatteninstallation.

YTTRANDE

Polisen Västra Götalands län 2015-09-11

Lokalpolisområde Södra Bohuslän har inga synpunkter på detaljplanen för bostäder i Tega, Ytterby, Tega 2:5, Kungälv kommun, Västra Götalands län.

KOMMENTAR

Noteras.

FASTIGHETSÄGARE

YTTRANDE

Fastighetsägare till Tega 4:5 2015-10-04

- Den nya infarten till fastigheten som skissats i utställningsmaterialet är inte acceptabel med en sväng från gatan på ca 130 grader. Vi kräver en fungerande infart som är spegelvänd mot nuvarande och som bekostas av Bokab/kommunen.
- Den nya infarten till området med en fyrvägs korsning är med nuvarande trafiksituation en uppenbar trafikfara. Vi vill ha ett bindande besked att det byggs en fungerande avlastningsväg mellan Torsbyvägen och Marstrandsvägen.
- En GC-väg skall finnas från nya infarten till busshållplatserna. Vi godtar inte att kommunen enväldigt "prickmarkerat" delar av vår tomt.
- Nya transformatorn planeras byggas i direkt anslutning till vår tomt. Vi godkänner ingen byggnation närmare än 4,5 m.
- Nuvarande infart får ej stängas innan byggnationen i området är avslutad.
- Bokab/kommunen ansvarar för väghållningen av befintlig väg inom byggområdet under byggtiden
- I övrigt är vi överens med Bokab betr. våra servitut men skriver inte på innan ovanstående punkter är ok.
- Avrinningen för dagvatten försvinner när/om nuvarande markbädd tas bort. Hur skall det fungera i fortsättningen??

KOMMENTAR

Lokalgatan inom den denna del av planområdet har inför utställning 2 utökats på några ställen, för att kranbil med totallängd på ca 13 meter ska kunna komma fram. Kommunen gör fortsatt bedömningen att detta innebär att ett fullgott alternativ till befintlig tillfart har tillskapats.

I detaljplan för Vena 1:3 m fl. föreslås ny väg i Sparråsvägens förlängning som kopplar ihop Marstrandsvägen och Torsbyvägen. När detaljplan för Vena 1:3 m fl har vunnit laga kraft kan vägen börja byggas. Avtal mellan Trafikverket och Kungälv kommun finns upprättat gällande samverkan och medfinansiering av ny korsning mellan Torsbyvägen och Sparråsvägen.

En ny GC-väg från den nya infarten till busshållplatsen är inte planerad dels då den gång- och cykelväg som infört till utställning 2 bedöms ge en säkrare förbindelse till den befintliga busshållplatsen och dels med hänsyn till att det redan finns GC-väg på andra sidan Torsbyvägen där ytterligare en passage över vägen kommer att tillskapas vid ett genomförande av detaljplanen. Förslaget bedöms även i större utsträckning kunna bidra till upplevd trygghet i bostadsområdet om fler vistas i bostadsområdet än alternativet med GC-väg längs med Torsbyvägen.

En tomt öster om fastigheten Tega 4:5 togs bort inför utställning 2 med hänsyn till fastighetsägarna. Prickmark med en bredd av 4,5 m infördes på samtliga angränsande fastigheter på plankartan inför utställning 2 för att tillgodose tidigare synpunkter fastighetsägarna. Kommunens avsikt är att ge befintliga

likväl som blivande fastighetsägare i norra delen av planområdet samma rättigheter och skyldigheter i denna fråga. Transformatorstationen kommer att lokaliseras närmare än 4,5 m till fastighetsägarnas fastighetsgräns, dock behövs ett visst avstånd runt byggnaden för att drift och underhåll av byggnaden.

Nuvarande infart kommer att stängas när den nya planerade infarten öppnas. Kommunen ansvarar för underhåll av den nya infarten och gc-vägen (befintlig infart) under byggtiden.

VA-utredningen föreslår att anslutningspunkt för dagvatten från nordvästra hörnet av fastigheten i fråga.

SAMMANFATTNING

Av de yttranden som inkommit på förslaget daterat 2015-08-27 har majoriteten inget att erinra på förslaget. De synpunkter som inkommit på förslaget har endast föranlett redaktionella ändringar på planförslaget.

De revideringar som gjorts inför antagande är följande:

- Planbeskrivningen har förtydligats kring Miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Genomförandebeskrivningen har justerats så att det anges att den gemensamhetsanläggning som är möjlig att bilda inom området har ändrats från *ska* bildas till *kan* bildas
- Upplysningstext på plankartan har förtydligats genom att text kring bortledning av grundvatten tagits bort.
- Planhandlingarna har justerats avseende användandet av begreppet *tomt* och *fastighet*.
- Planbestämmelsen kring "*minsta fastighetstorlek är 750 m², tillfart via skaft oräknat*" har förtydligats till "*minsta tomtstorlek är 750 m²*".
- Bestämmelse kring placering av huvudbyggnad har förtydligats till att gälla för kvartersmark med ändamål B och B₁.

Fastighetsägarna för Tega 4:5 i norra delen av planområdet har haft flertalet synpunkter under planprocessen, vilka i största möjliga mån har försökt att tillgodoses. Enskilda samtal har hållits med fastighetsägarna.

Följande sakägare och övriga berörda har framfört synpunkter under programsamrådet, samrådet och/eller utställningen som helt eller delvis inte har tillgodosetts:

Fastighetsägare till Tega 4:5.

Med detta föreslås att kommunstyrelsen/samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget samt föreslår kommunfullmäktige att anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-11-26

Linda Andreasson
T.f. planchef

Marie Fagerberg
Planhandläggare