

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 2016-09-30
Diarienummer KS2015/1972
Utökat förfarande



Detaljplan för bostäder och skola

NORDTAG

Del av Kastellegården 1:52

KUNGÄLV
KOMMUN



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INFORMATION	5
Handläggning	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Kommunala beslut	7
Övriga kommunala beslut	7
Översiktsplan	7
Planprogram och Detaljplaner	8
Planprogram	8
Detaljplaner	9
GR- strukturbild, Bostadsförsörjningsprogram, Energiplan mfl	9
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	10
Miljömål	10
Behovsbedömning	11
Avvägningar enligt Miljöbalken	11
Riksintressen (3 kap MB)	11
Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)	11
Strandskydd	12
Biotopskydd	12
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	12
Natur	12
Mark och vegetation	12
Geotekniska förhållanden	15
Förorenad mark	15
Radon	15
Risk för skred	16
Risk för översvämning	16

Kulturmiljö & Fornlämningar	16
Bebyggelseområden	17
Bostäder och befintlig bebyggelse	17
Sociala aspekter	18
Arbetsplatser och verksamheter	19
Service	19
Tillgänglighet	19
Byggnadskultur och gestaltning	20
Skyddsrum	21
Friytor	21
Mötes-, aktivitets- och lekplatser	21
Natur- och rekreationsområden	22
Vattenområden	22
Våtmarker	22
Diken	22
Gator och trafik	23
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	23
Kollektivtrafik	25
Parkering, varumottagning, utfarter	26
Störningar och risker	26
Buller	26
Lukt och allergener	26
Teknisk försörjning	27
Vatten och avlopp	27
Dagvatten	28
Brand och släckvatten	30
Värme	31
El	31
Avfall	31
Administrativa frågor	31
Lagstöd/planbestämmelser	31
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	32
Miljökonsekvenser	32
Sociala konsekvenser	33
Ekonomiska konsekvenser	34
GENOMFÖRANDE	34
Genomförandebeskrivningens syfte	34
Organisatoriska frågor	34
Preliminär tidplan	34
Genomförandetid	34
Huvudmannaskap	34
Tillgänglighet under produktionstiden	35

Ansvar för anläggningar	35
Allmän plats	35
Kvartersmark	35
Tekniska anläggningar	35
Avtal och överenskommelser	35
Arrenden	35
Markförvärv	35
Ansvariga myndigheter/upplysningar	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Markägare	36
Erforderlig fastighetsbildning	36
Gemensamhetsanläggningar	36
Ledningsrätt	36
Servitut	37
Markavvattningsföretag	37
Ekonomiska frågor	37
Detaljplaneekonomi	37
Ekonomiska konsekvenser	37
Avgifter	37
Framtida driftkostnader	37
Tekniska frågor	38
Vatten och avlopp	38
Dagvatten	38
Gator och allmän plats	38
Parkering	38
Avfall	38
Marksanering	38
Värme	38
El-, bredband och teleförsörjning	38
Tillstånd	38
FORTSATT HANDLÄGGNING	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	39

INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen exempelvis för bostäder, kontor, handel och 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, samt de åtgärder som behövs för genomförandet. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning 2016-09-21 (publiceras ej på internet)
- Behovsbedömning 2016-03-04

Utredningar:

- Landskapsanalys, Landskapsgruppen AB, 2009-12-07
- Arkeologisk utredning etapp 1, Bohusläns museum, 2014-04-03
- Arkeologisk utredning etapp 2, Bohusläns museum, Pågående
- Naturvärdesinventering, Norconsult, 2015-10-19
- Geoteknisk bedömning, Tyrens, 2016-05-19
- VAD-utredning, Sweco, preliminärhandling 2016-09-29
- PM trafikbuller, WSP, 2016-06-17
- Vägutredning, ÅF infrastructure AB, 2016-06-13
- Trafikprognos Sparråsvägen, ÅF infrastructure AB, 2014-04-02

Handlingarna (ej fastighetsförteckningen) finns på Kungälv's kommuns hemsida: www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-detaljplaner/nordtag

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälv's Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, 442 30 Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

Handläggning

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

Detaljplanen är ute på samråd under ca 4 veckor. Efter samråd sammanställs alla inkomna synpunkter i ett samrådsutlåtande med förslag till eventuella justeringar och kompletteringar. Därefter skickas reviderad detaljplan ut för granskning. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast fjärde kvartalet 2017.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är 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.

Planförslaget möjliggör för ett nytt stadsdelsområde att växa fram i västra delen av Ytterby och knyter samman befintlig byggelse i nordväst och sydväst, med Ytterby centrum och stationsområde. Planområdet är idag oexploaterat och består till största del av skogsområde för närrekreation och betesmarker för ridskola. Området är sedan länge utpekade som utvecklingsområde för bostäder. Bebyggelse planeras i varierande skala i små kvarter främst på betesmarken men ett mindre område skog tas även i anspråk. Genom området från öst till väst föreslås en trafikseparerad infartsgata med bred gång- och cykelväg, denna ansluter till planerade Sparråsvägen och infart i detaljplan för Vena 1:3. Gång- och cykelvägen kopplas samman med befintlig gång- och cykelvägnät. Längs infartsgatan föreslås även lokalisering av ny förskola och boende med särskilt stöd samt en återvinningsplats. Befintligt närrekreationsområde sparas i stort som natur och befintliga kärr, diken och åkerholmar blir värdefulla inslag i närmiljön tillsammans med nya lösningar för omhändertagande av dagvatten och tillkommande stråk. Skogsbeklädda berghällar ramar fortsatt in området samt tillgängliggörs genom parkmiljöer och nya gångvägar, befintliga stigar ses över och rustas upp. Inom området föreslås även en lekplats som är tillgänglig för allmänheten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i västra Ytterby mellan bostadsområdena Sparrås och Björkås i norr (Kastellegården 1:55) och Tega i söder. Söder om planområdet ligger även fastigheten Vena 1:3, där nytt bostadsområde planeras.



Bild 1. Kommunövergripande bild med planområdets lokalisering markerat rött

Areal

Planområdet är cirka 30 hektar stort.

Markägförhållanden

Planområdet är i kommunal ägo.

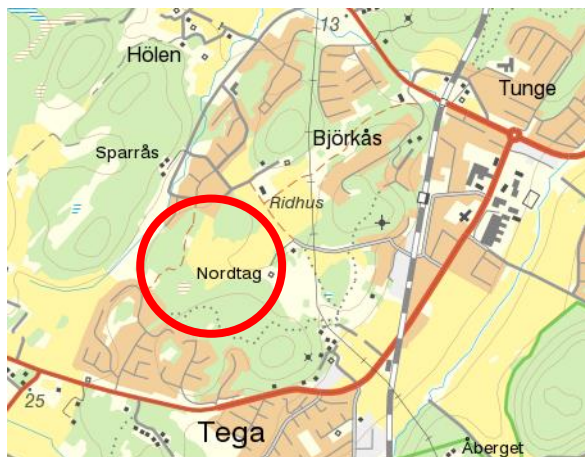


Bild 2. Ortsövergripande bild med planområdet markerat rött

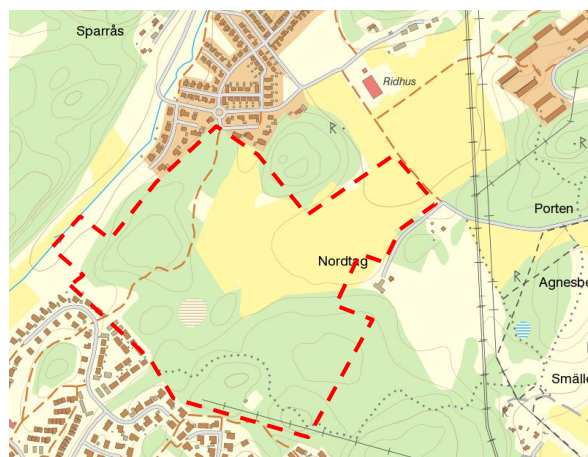


Bild 3. Planområde markerat med streckad rött

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

- Kommunfullmäktige, 2008-06-18, godkännande av planprogram
- Kommunstyrelsen, 2016-03-23, uppdrag att upprätta detaljplan
- Delegationsbeslut Kommunstyrelsen, 2016-09-26, godkännande av behovsbedömning och beslut om samråd genom enhetschef planering

Övriga kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade om att anlägga ny kommunal ridanläggning på kommunens fastighet Trankärr 2:1 2015-09-10 § 235/2015 Ramhandling för ridanläggning (Dnr KS2011/2374). Beslutet innebär att nuvarande ridskola norr om planområdet kommer att flyttas.

I översiktsplan 2010 och planprogram för Västra Ytterby har hänsyn tagits till ridskolans lokalisering. Beslutet innebär att denna hänsyn inte längre är relevant för detaljplanen.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-06-16, § 180/2016 om förslag om att kommunstyrelsen får i uppdrag att påbörja arbetet med fördjupad översiktsplan för Ytterby (Dnr KS2016/0329).

Översiktsplan

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger att exploatering bör tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintlig infrastruktur. Även en mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas. Översiktsplanen medger också att stationssamhället bör bebyggas.

”inifrån och ut”, samt en blandning av bostäder. Områden inom gångavstånd till stationsområdet ska ha särskilt hög bebyggelsetäthet. Naturmiljöer är viktiga mötesplatser och ska vara tillgängliga.

Aktuellt område ligger inom tätorten Ytterby och är ett redovisat område för bostäder år 2020 och år 2050. Aktuellt planförslag följer Översiktsplan(2010) intentioner samt användning och nyttjade av mark.



Bild 4. Utdrag ur Översiktsplan 2010 över planområdet

Planprogram och Detaljplaner

Planprogram

Området behandlades i planprogram för Västra Ytterby, antaget av Kommunfullmäktige 2008-06-18. I detta redovisas fortsatta utbyggnaden av Sparråsvägen som binder samman Torsbyvägen och Marstrandsvägen, nytt läge för skola samt bostäder i söder och norr.

Huvudinriktningen är att området nås via en ny infart från Sparråsvägen söder om Sparråsskolan, och att en gen gång och cykelväg ska finnas från västra Ytterby till Ytterby centrum. Gröna kilar lämnas för rekreation mellan bostadsområden och bostadsbebyggelsen ska innehålla en blandning av bostäder i varierande skala och upplåtelseform. Aktuellt planförslag följer planprogrammet i stort.



Bild 5: Planförslag i planprogram för västra Ytterby (2008),

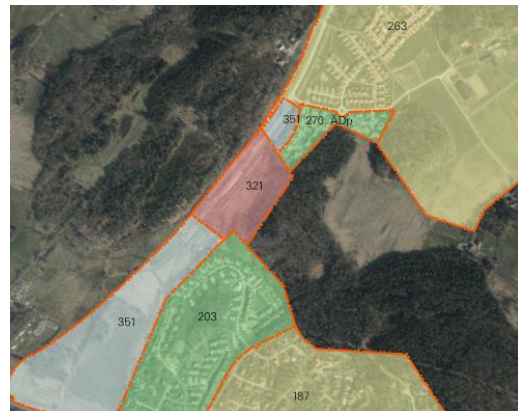


Bild 6: Gällande detaljplaner i området

Detaljplaner

Planområdet är till stor del inte tidigare detaljplanlagt, men området angränsar i söder till detaljplan för Tega östergård 3:1 mfl(akt nr 187) och i väst till detaljplan för Vena 1:3(akt nr 351). Vena 1:3 vann laga kraft den 30 juni 2016 och i denna återfinns en infartsgata med gång- och cykelväg samt område för dagvattenhantering, vilka ansluter till aktuellt planområde.

Planförslaget påverkar följande detaljplaner;

- ”Detaljplan för skola i västra Ytterby” (akt.nr 321). I gällande detaljplan anges markanvändningen PARK för område där aktuell detaljplan föreslår användningen S, skola.
- ”Detaljplan för del av fastigheten Klockarebolet 1:1 m.fl.” (akt.nr 203). Gällande detaljplan anger markanvändning PARK för det område där aktuell detaljplan istället föreslår användningen NATUR.
- ”Detaljplan för västra Björkås etapperna II –III” (akt.nr 263). Gällande detaljplan anger markanvändning L för odlingsmark (1- med ej stadigvarande djurhållning, 2- med efterbete) samt NATUR för det område där aktuell detaljplan föreslår användningarna PARK och B, bostäder.

GR- strukturbild, Bostadsförsörjningsprogram, Energiplan mfl

I *GR-strukturbild* som syftar till att visa på en hållbar övergripande utveckling av Göteborgsregionen, ligger stationssamhället Ytterby inom huvudstråk för kommunikation genom Bohusbanan. Bostadsbyggande i stationsnära lägen är en förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen.

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

I *Miljöpolitiskt program* (antaget av kommunfullmäktige 2016-04-21) redovisas prioriterade programområden i miljöarbetet vilka bland andra är att kommunen ska bidra till hållbara och klimateffektiva resor, främja energieffektivisering och förnybara energikällor, utveckla naturvård och friluftsliv för att vara en attraktiv kommun.

I *Social översiktsplan steg 1,2,3* (Ingår i beslut 2015-12-10 KF§315/2015) presenteras Kungälv kommun överlag som välmående men inom Ytterby finns utanförskap geografisk koncentrerat till vissa nyckelkodsområden. Ett övergripande mål är att minska segregationen och i samband med förtätning och utbyggnation av serviceorter är det särskilt angeläget att investera i de mjuka värdena, såsom livet mellan husen, lekplatser, mötesplatser.

I *Naturvårds- och friluftslivsplan*, (Antagen av kommunfullmäktige 2008-04-10) Kungälv kommun, pekas aktuellt planområde ut som lokalt värdefullt närströvsområde för långpromenader och detsamma gäller dessförinnan i *Grönplan* (Antagen av kommunfullmäktige oktober 2006) där området ses som en stadspark och ett fokus är att förbättra tillgängligheten till naturen.

I *Energiplan* (Antagen av kommunfullmäktige 2010-02-11) redovisas översiktligt mål om att kommunen ska minska de fossila utsläppen från uppvärmning och transporter, samt öka andelen förnybar el producerad i Kungälv kommun.

Aktuellt planförslag har bedömts överensstämma med styrdokumentens mål.

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.

Planområdet ligger inom tätorten Ytterby och består av odlingsmark/betesmark och skogsmark. Ytterby är ett stationssamhälle med goda förutsättningar för kollektivtrafik både lokalt och regionalt, planområdet är lokaliserat inom 1 km till buss- och tågstation. Bostadsbyggande i detta läge anses avvägt gentemot andra intressen och innebär en god hushållning med mark och vattenresurser.

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 kulturer resurser 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:

Begränsad klimatpåverkan innebär att minska utsläpp och övergå till förnybar energi och arbeta med energieffektiviseringar, inom planområdet ses möjligheter för fjärrvärme över.

Frisk Luft handlar främst om att minska luftföroreningar, bland annat genom att minimera biltrafiken. Inom planområdet planeras för goda gång- och cykelmöjligheter.

Grundvatten av god kvalitet handlar främst om att säkerställa en säker dricksvattentillgång och kvalitet, inom planområdet planeras det för kommunalt VA.

Levande sjöar och vattendrag handlar om att skydda eller återskapa naturelement såsom våtmarker, småvatten mfl och inom planområdet omhändertas vatten lokalt.

Giftfri miljö innebär att minska utsläpp och farliga avfall i miljön och inom planområdet planeras för en återvinnings- eller kretsloppsstation.

Myllrande våtmarker i odlingslandskapet omfattas av generellt biotopskydd. Inom planområdet kommer dike att bevaras och utvecklas.

Ett rikt växt och djurliv innebär främjandet av biologisk mångfald och inom planområdet har en naturvärdesinventering enligt SIS standard gjorts. Denna ligger till grund för planförslagets utformning.

Säker strålmiljö innebär att riktvärden vad gäller byggande på radonhaltig mark tillämpas i kommunen. Planområdet ligger till större del inom lågriskområde för radon och gällande riktvärden för radon beaktas.

God bebyggd miljö betyder att marken är lämplig att bebygga med hänseende till människors hälsa och säkerhet samt natur- och kulturvärden.

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

Behovsbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömmas enligt Miljöbalkens 6 kap 11§. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida 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. Syftet med en miljöbedömning är enligt Miljöbalken 6 kap 11§ att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

En behovsbedömning 2016-03-04 har tagits fram för planområdet om 22,5 ha (aktuellt planområde 30 ha) och samråd om den har skett med Länsstyrelsen 2016-03-24. Enhetschef planering har godkänt Behovsbedömningen enligt kommunstyrelsens delegation 2016-09-26. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Förslaget till detaljplan är förenligt med Miljöbalkens 3,4 och 5 kap och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Riksintressen (3 kap MB)

Inom område för aktuell detaljplan återfinns inga riksintressen. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)

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

Inom planområdet planeras för ca 350 bostäder vilket innebär en trafikökning. Trafiken orsakar utsläpp vilket bidrar till bland annat föroreningar i luft och vatten samt omgivningsbuller. Trafikökningen anses inte vara av den mängd och art att luftföroreningar som överskrider gällande normer uppstår, det har vidare konstaterats att riktvärden för buller inte överskrids.

Närliggande vattendrag omfattas inte av några miljökvalitetsnormer. Vattnet från planområdet leds dock via kyrkobäcken ner till slutrecipient Nodre älv som omfattas av MKN enligt EU:s vattendirektiv och som innehar måttlig ekologisk status. Föroreningsbelastningen beräknas öka efter exploateringen men med föreslagna åtgärder, där dagvatten renas i fördröjningsmagasin och diken, bedöms exploateringen inte påverka miljökvalitetsnormerna för Nodre älv negativt.

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

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Biotopskydd

Naturvärdesinventering (Norconsult, 2015) redogör för ett antal biotopskyddsobjekt inom området såsom; stenmur som löper sydöstlig riktning på ängsmark, dike och mindre åkerholmar. I (G) granskogen finns det också revlummer som är fridlyst och övriga värde element såsom sumpskog och hållparti.

I aktuellt planförslag-bevaras flertalet åkerholmar genom att dessa antingen ligger inom allmän platsmark NATUR/PARK eller hålls fria från bebyggelse med prickmark – mark får ej bebyggas. Värde elementet sumpstråket skyddas inte och delar av detta kommer troligtvis att försvinna i byggnationsskede. Inom planförslaget föreslås nya ytor för dagvatten som möjliggör nya livsutrymmen för våtmarksberoende djur och växter. Biotopskyddsdispens avses sökas för dike och stenmur för genomfart av lokalgata samt hantering av dagvatten. För revlummer söks dispens från fridlysningsbestämmelserna.

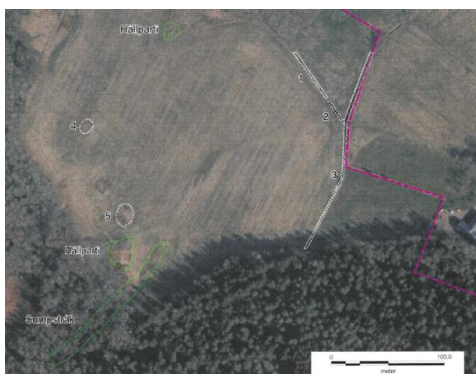


Bild 7: Biotopskyddsobjekt i vitt och värdeelement i grönt (Norconsult, 2015) Bild 8: Åkerholmar

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består av skogsmiljöer av skiftande karaktär och jordbruksmark i form av vall samt finns mindre inslag av betesmark som används som hästhage. Området ligger inom utpekat närströvsområde och skogsmarken varierar i nordväst från klen lövskog av sälg och björk med inslag av tall till sydväst med grövre lövträd och gran. Topografin är varierad från 25 till 50 möh, med kuperad skogsterräng, berg i dagen och plana delar av jordbrukslandskap. En landskapsanalys (2009/1207) har gjorts för ett större område än vad som innefattas i aktuellt planområde. Inventeringen beskriver hur området ser ut idag och innehåller rekommendationer om hur dessa förutsättningar ska ligga till grund för en framtida exploatering. Dock är vissa delar av landskapsanalysen inte aktuella eftersom efterkommande styrdokument visar på en annan inriktning och exploateringsgrad.



Bild 9: Landskapsinventering med ungefärlig planområdesgräns streckad i rött (Landskapsgruppen AB, 2009)

Nedan följer ett antal bilder som är tagna i olika miljöer och årstider över planområdet.



Framtagen naturvärdesinventering (Norconsult 2015) har gjorts enligt SIS-standard och beskriver ett antal naturvärdesobjekt och dess naturvärdesklassning inom området. Inventeringsområdet anses hysa en variationsrik natur med förekomst av ett stort antal naturtyper.

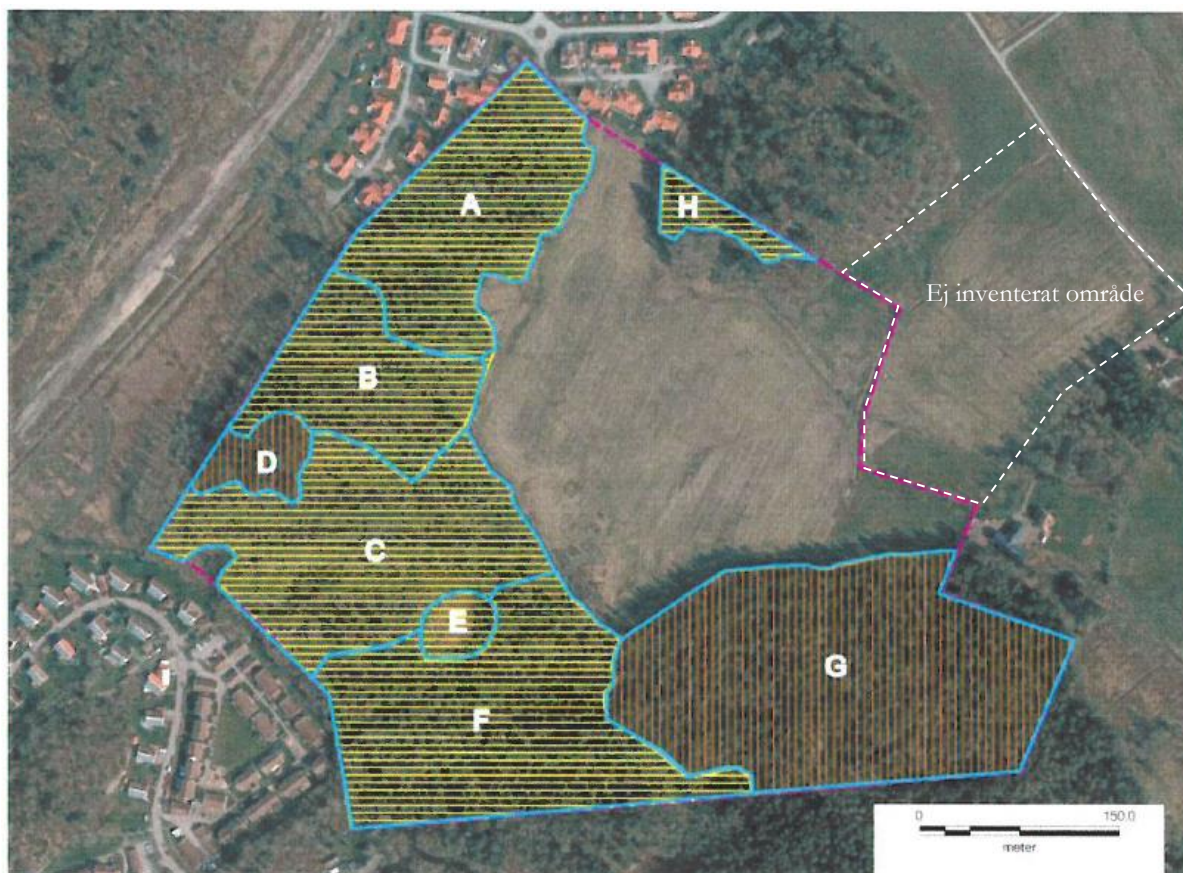


Bild 10: Naturvärdesklassning (Norconsult, 2015)

Området består enligt naturvärdesinventeringen av följande områden med naturvärde;

- A. Klen lövskog med inslag av grov tall.
- B. Lövskog med inslag av gran
- C. Lövskog dominerad av sälg
- D. Grovvuxen tallskog
- E. Igenvuxet kärr. Utgör en öppen yta utan träd och buskar.,
- F. Sumpskog
- G. Grov granskog

Område G och D utgör naturvärdesklass 3 och A,B,C,D,E och F utgör naturvärdesklass 4. Naturvärdesklass 3 bör omfattas av generell hänsyn och motsvarar sådana områden som avses i miljöbalken 1 kap 1§ punkt 3 gällande att den biologiska mångfalden bevaras.

Planförslag

Planförslaget följer landskapsanalysens inventeringsdel och bevarar i stort höjder och gränser i naturen som återfinns inom planområdet. Planförslaget tar stöd i landskapselementen för nya bebyggelseområden inom det öppna ängsområdet och tar då i anspråk jordbruksmark. Bebyggelsen koncentreras på de öppna ängsmarkerna samt inom stora delar av det som i Naturinventeringen kallas område C. Utblickar fastställs främst genom vägdragningarna.

Område E med igenvuxet kärr ligger inom allmän platsmark NATUR. Dagvattenhanteringen i planområdet är utformat med hänsyn till att inget vatten från kvartersmark eller vägområden ska ledas till kärret. En exploatering enligt förslaget innebär ändå sannolikt en påverkan på området exempelvis genom att andelen vatten som rinner till området idag istället tas omhand genom dagvattenssystemet. Det skulle leda till att kärret ytterligare växer igen och det tillkommer träd och buskage. Eftersom många träd försvinner inom skogspartierna (samt med tanke på ökade flöden med anledning av klimatförändringar med kraftigare regn) kan mängden vatten som leds till kärret även tänkas öka. Både mindre eller mer andel vatten på platsen skulle kunna påverka eventuella flick- och trollsländor samt grodor. Under byggtiden av vägen kan tillfälliga åtgärder anläggas för att inte påverka kärret och dess växt- och djurliv negativt.

Område G med naturvärde klass 3 exploateras delvis och här kan kompensationsåtgärder såsom förbättring av skogsbrynen med ökade inslag av blommande buskar och träd planteras, vilket gynnar fåglar och insekter och kan tillskapa värden för biologisk mångfald. Ett sammanhållet grönstråk bevaras i väster, med undantag för vägpassage. Fina stenmurar sparas i största möjliga mån och används med fördel som gestaltande element vid byggnation. För stenmurar med biotopskydd som påverkas söks dispens hos Länsstyrelsen.

Större delen av områdena med naturvärdesklass 3 har höga rekreativa värden för Ytterbyborna och kommer att ligga under allmän platsmark NATUR, inom denna användning planeras nya gångstråk och upprustning av befintliga stigsystem.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Ett geotekniskt PM (2016-05-19, Tyrens) har tagits fram för aktuellt detaljplaneområde. Planområdet består av berg i dagen och plan åkermark av lera och det finns förutsättningar för stabilitetsproblematik och sättningsrelaterade rörelser. Stabiliteten är beroende av var övergång mellan fast mark och lösjord är lokaliserad som lutningen på markytan. Inom området finns en osäkerhet med avseende på gränsdragning mellan fast och lösmarks partier. Vissa branta slänter tycks vara belägna inom lösmarkspartier. Rapporten konstaterar att leran inom aktuellt område tycks vara normalkonsoliderad, vilket innebär att ingen belastning kan påföras marken utan att sättningar uppkommer.

Planförslag

De branta slänterna inom lösmarks partier i planområdets norra del kommer inte att bebyggas för bostäder. Inom ramen för framtagande av detaljplan avses fastmarksgränser mätas in och en bergtekniskundersökning utföras för att kunna säkerställa stabilitet mot sked och rasrisk. Inom kvartersmark återfinns en planbestämmelse (b) som reglerar byggnadsteknik till att byggnader som uppförs ska pålas, vilket har stöd i 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL.

Förorenad mark

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Planförslag

Ny detaljplan behandlar inte frågan om förorenad mark.

Radon

Förutsättningar

Enligt översiktlig uranhaltskarta från SGU (statens geologiska institut) befinner sig planområdet till större del inom lågriskområde för radon.



Bild 11: Digitalt kartutdrag ur SGIs databas

Planförslag

I aktuell detaljplan regleras inte skydd mot radon, detta görs senare i bygglovssked. Byggnader ska konstrueras så att konstruktionen är tät mot marken. Gällande riktvärden för radon ska beaktas och får inte överskridas.

Risk för skred

Förutsättningar

En översiktlig stabilitetskartering (2001-08-31, Räddningsverket och Flygfältsbyrån) har gjorts för Ytterby som omfattar vissa delar av planområdet där dessa delar bedöms till stabilitetszon 2 och 3. Enligt geotekniskt PM (2016-05-19, Tyrens) förekommer berg i dagen med delvis branta lutningar.

Planförslag

En undersökning av rasrisk och blocknedfall avses göras inom detaljplanens framtagande.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Inom planområdet bedöms igen risk för översvämning. Idag finns inom planområdet ett igenväxt kärr i skogsområdet och diken inom hagmark.

Planförslag

I planförslaget bevaras idag naturliga stråk för ansamling av vatten, dock tas jungfrulig mark i anspråk och ytor hårdgörs, vilket ökar flödena inom och från området. I planförslaget föreslås därför åtgärder mot översvämning genom att säkerställa ytor för dagvatten att samlas samt avses vägsektionen utformas så att diken omhändertar och renar vatten från vägområdet.

Kulturmiljö & Fornlämningar

Förutsättningar

En arkeologisk utredning etapp 1, har genomförts för Kastellegården 1:52 m.fl. (Bohusläns museum Rapport 2014:7) där det kan konstateras att det finns erfarenhetsmässigt risk för okända fornlämningar. Under planarbets gång har en arkeologisk utredning etapp 2 varit aktuell för större delen av planområdet, denna har till samråd tid inte färdigställts. Bohusläns museum som ansvarar för utredningen har i detta skede kunnat redogöra för att sex nya fornlämningarna

tillkommit som kan bli aktuella för fortsatt undersökning. Den redan befintliga fornlämningen Ytterby 152:1 (uppgift om hög) fanns inga belägg för varpå den rekommenderas att inte bli föremål för vidare undersökning. En karta på ungefärlig utbredning av fornlämningarna redovisas nedan och är högt osäker i detta skede. Det betyder att de nya fornlämningarna antingen kan öka eller minska i omfattning efter en förundersökning.

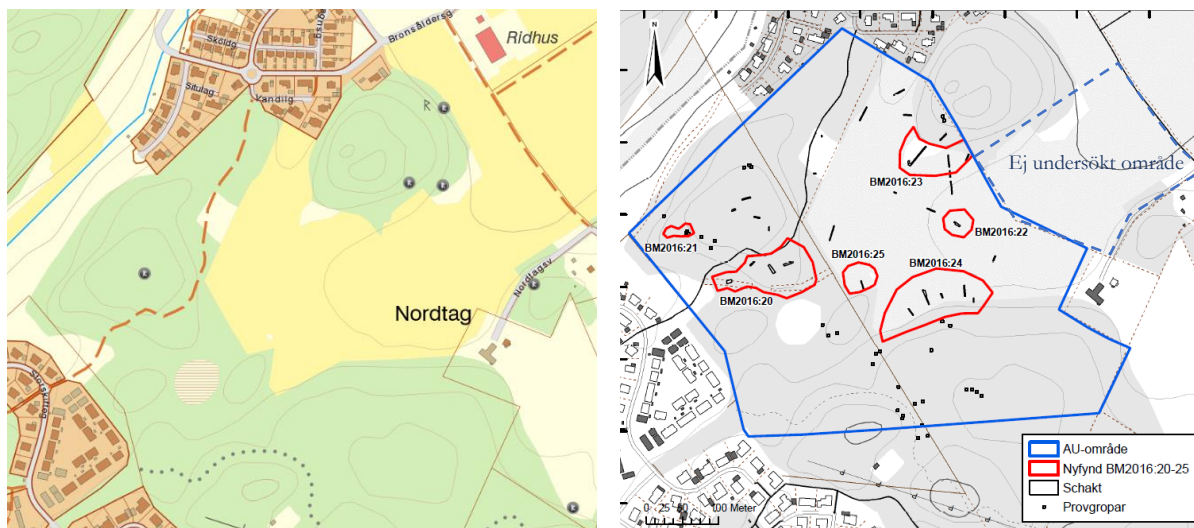


Bild 12; Utdrag ur digitala karta fornlämning, www.raa.se Bild 13; utdrag ur pågående arkeologisk utredning steg 2, Bohusläns museum

Planförslag

Planförslaget har med osäkerhet till fornlämningarnas status och läge inte anpassats efter dessa. I fortsatta processen för planläggning kommer kulturmiljöfrågan fortsatt att hanteras och beaktas.

Bebyggelseområden

Bostäder och befintlig bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet återfinns idag inga byggnader men det angränsar till befintlig bebyggelse främst i sydväst och nordväst, i övrigt omges det idag av naturområden. Befintlig bebyggelse i Tega och Sparrås är inte sammankopplade. Ängsområdet bildar idag ett öppet landskapsrum som har en starkt rumsskapande vegetationsbarriär runt om sig. Det finns en befintlig gård i direkt anslutning till planområdet i öst. I landskapsanalys, planprogram och i översiktsplan föreslås byggnation på ängsområdet samt inom ett småkuperat skogsområde i sydost. Inom kommunens serviceorter förordas en koncentrerad och sammanhållen bebyggelse med flera olika bostadstyper och upplåtelseformer.

Planförslag

Genom att bebygga de lågt liggande delarna av området och behålla områdets yttre gränser, ofta skog i kuperad terräng, så kan dagens tydliga landskapsrum behållas. Planförslaget som redovisas möjliggör för ca 350 bostäder, vilket är en grov uppskattning som baserar sig på illustrationskartan nedan, som är ett förslag av flera möjliga. I illustrationskartan redovisas för en blandning av olika bostadstyper inom kvarteren som är baserat på 2 våningar medan planen medger 4 våningar på många håll. Antalet bostäder kan komma att variera då ett flertal kvarter har flexibilitet i planbestämmelserna och marken kan antingen nyttjas både för en- eller flerfamiljsbostadshus. Däremot kommer inom kvartermark krav på parkering, sophantering, lek och utomhusmiljöer som tillsammans med bostadshusen kan skapa goda boendemiljöer. Inom

kvartersmark för bostäder möjliggörs en blandning av kedjehus, radhus, parhus och flerbostadshus, för att skapa en variation i bebyggelsestrukturen.



Bild 14; illustrationskarta på möjligheten till blandad bebyggelse inom kvartersmark, antalet bostäder räknat på två våningar.

Sociala aspekter

Utformning, innehåll och organisation av bebyggelsestrukturen skapar rumsliga förutsättningarna för livet och genom sociala aspekter framhålls det mänskliga perspektivet i olika fokus.

Sammanhållen stad handlar om sociala och rumsliga sammanhang och kopplingar, vardagslivets utgångspunkt är rutiner och tillgänglighet till dagliga aktiviteter, samspel och möten handlar om gemensamma arenor och miljöer för kontakt och integration, identitet hänger samman med speciell karaktär, igenkännande och tillhörighet till områden.

Förutsättningar

Sammanhållen stad: Planområdet ligger i de västra delarna av Ytterby, mellan öst och väst, syd och norr har det inte funnits tydliga kopplingar utan bebyggelsen återfinns i enskilda enklaver, uppdelade i mindre bostadsområden med tydlig avgränsning. En mindre stig löper mellan norr och söder i naturen.

Vardagsliv: Närliggande områden är främst bostadsområden och hyser inga andra funktioner, delar av planområdet fungerar som rekreationsområde för dessa. Från de sydvästra bostadsområdena tar du dig till stationen och centrum via Torsbyvägen, för närvarande byggs en ny skola i anslutning till Sparråsvägen i väster.

Samspel och möten: Människor passerar området i öst längs med gång- och cykelbana som löper från ridstallet till stationen, ängsområdet är inhägnat och tillgängligheten till naturen saknas österut. I skogen löper promenadstigar där människor motionerar och barn leker och lär.

Identitet: Områdets identitet är idag lantlig med betande hästar i området omgivet av skog och låg bebyggelse.

Planförslag

Sammanhållen stad: Planområdet binder samman norr och söder i de västra delarna av Ytterby och ansluter direkt till planerad tillkommande bebyggelse. En gång och cykelbana binder samman området med stationsområdet samt tillgängliggörs naturen av fler förbindelsepunkter.

Vardagsliv: Återvinningscentral planeras tillgängligt i området samt förskola och förbindelser till målpunkter såsom hållplatser och Ytterby centrum.

Samspel och möten: Lekplatser och rekreationsstråk planeras från centrala delar i Ytterby vilket inbjuder fler människor till lek och naturupplevelse än den framtida boende vilket skapar möten

Identitet: I Ytterby och stationsområdet ska hög täthet eftersträvas och planförslaget är en blandning av en låg bebyggelse i väst och högre bebyggelse i öst. Inom planområdet skapas en ny attraktiv stadsdel med möjligheter för ett blandat bostadsbestånd med hög täthet i större kvarter längs med ett stadsligt gaturum.

Arbetsplatser och verksamheter

Förutsättningar

Inom området finns idag inga arbetsplatser eller verksamheter. Dessa återfinns i Ytterby centrum.

Planförslag

Inom planområdet föreslås inga arbetsplatser eller verksamheter utöver behoven för kommunal service.

Service

Förutsättningar

Inom området återfinns idag ingen offentlig eller kommersiell service, ny skola och förskola byggs för närvarande i direkt anslutning till planområdet. Delar av skolgården för dessa är planlagda för allmän platsmark och inte för kvartersmark som önskas av skola.

Inom 1 km avstånd återfinns service i form av livsmedelsbutik, apotek, vård- och familjecentral, bageri, restauranger och dylikt. I Ytterby centrum finns även idag ett antal verksamheter i anslutning till spårområdet.

Planförslag

I planområdets västra del föreslås detaljplanerad parkmark att istället bli kvartersmark för Sparrås skolan.

Inom planområdet föreslås en ny förskola med 6 avdelningar samt boende med särskilt stöd på kvartersmark för S och B. Förskolebyggnaden ska utformas flexibelt så att den kan byggas om till grundskola vid behov.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är relativt flackt centralt inom ängsområdet, men det finns höjdskillnader i de omkringliggande skogsområdena. Gångvägar och stigar är idag inte tillgänglighetsanpassade. Att

samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga och att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla.

Planförslag

Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska följas inom planområdet. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Boverkets rekommendationer.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

I nordväst angränsar planområdet till ett bostadsområde med enplans fribyggda villor i trä från 00-talet. Befintlig bebyggelse i sydväst består av friliggande minde enplans tegelhus samt ett bostadsrättsområde med parhus och radhus i två plan och tegel, detta område är byggt på 80-talet. I öster återfinns idag närmast en mindre gård och på lite längre avstånd ligger flerbostadshusområdet Björkås med trevåningshus från 70-talet.



Bild 13; Bostadsområden från 00-tal, Bild 2; Bostadsområde från 70-tal, Bild 3; Bostadsområde från 80-talet

Planförslag

Planförslaget anger 2 våningar (byggnadshöjd 6 meter) för nytt bostadsområdet som angränsar till Tega i sydväst. Planförslaget möter upp mot befintliga fribyggeritomter i nordväst med tomter för friliggande villor i tvåplan. Centralt på åkern föreslås varierande bebyggelse i upp till 4 våningar (byggnadshöjd 12). Genom en god gestaltning av bebyggelsen här skapas en ny karaktär för området där stad möter land som är spännande, hållbar och bidrar till att skapa attraktiva gaturum. I planområdets södra del föreslås byggnation inom befintligt skogsområde i terräng vilket ställer krav på anpassning till omkringliggande natur i byggnaders utförande och gestaltning. Fina stenmurar sparas i största möjliga mån och används som gestaltande element vid byggnation. Här kan med fördel byggnader gestaltas i samklang med natur och utföras i trä.

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget för varierad bebyggelse inom större kvarter med gemensamma ytor centralt. Planförslaget bygger på en kvartersprincip som innehåller hög flexibilitet för att skapa möjlighet för den variation som eftersträvas i bostadsbeståndet gällande skala, utformning och upplåtelseform. För alla kvarter gäller generella bestämmelser kring minsta tomtstorlek och byggandsarea som syftar till att skapa en tät ny stadsdel med kvalitativa gemensamma ytor. Bebyggelsens utformning styrs inte i detaljplanen utöver max takvinkel för att möjliggöra kreativa nya lösningar av god arkitektonisk kvalitet. Inspirationsbilder följer nedan.



Bild 14; Inspiration från illustration Vallastaden, Okidoki arkitekter.

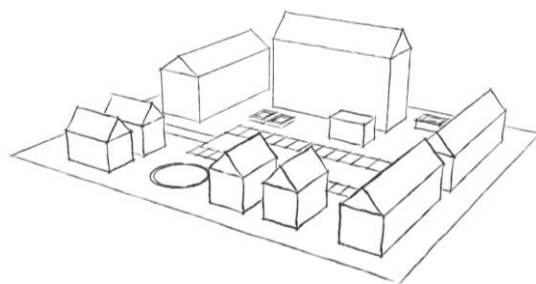


Bild 15; Kvarterprincip med gemensam gård



Bild 16; Ösby park, Eqator arkitekter, Bild 17; Hareslätt, Krook och tjäder, Bild 18; Äppelträdgården, White arkitekter

Skyddsrum

Förutsättningar

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Planförslag

Det föreslås inga nya skyddsrum inom planområdet.

Friytor

Mötes-, aktivitets- och lekplatser

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga allmänna mötes- eller lekplatser, skogsområdet används för rekreation och fritidsaktiviteter. I områdets södra del återfinns en tennisplan.

Planförslag

Detaljplan möjliggör för allmänna ytor för aktivitet och lek genom PARK. Ny områdeslekplats med utrymme för att utvidgas föreslås centralt inom detta område, inom kvartersmark i bostadsområden möjliggörs även för lek. Vidare innehåller planförslaget förskola med stor skolgård. Tennisplanen kommer att ligga kvar och området för denna utgör bestämmelse för NATUR.

Natur- och rekreationsområden

Förutsättningar

Området ligger inom utpekad närströvsområde. Området nyttjas idag flitigt för detta ändamål och av föreningar, dock är många stigar i behov av upprustning och vissa delar är otillgängliga. Det öppna landskapsrummet där hästar går används idag inte av allmänhet.

Planförslag

Inom planområdet föreslås stora områden som idag är närströvsområden bevaras och utvecklas genom bestämmelse för NATUR. Upprustning av befintliga stigar och eventuellt förslag på tillkommande ses över. Närströvsområdet föreslås tillgängliggöras från östra och centrala Ytterby genom att det sammanbinds med ett allmänt parkstråk för rekreation och aktivitet.

Vattenområden

Våtmarker

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett igenväxt kärr som har naturvärdesklassningen 4.

Planförslag

Inom aktuell detaljplan avses kärret bevaras inom markanvändning NATUR.

Diken

Förutsättningar

Inom området finns ett dike som ingår i ett dikessystem. De övre delarna av dikessystemet utgör dikningsföretag 0-E1b-0287, ”Vattenavlopp från ägor till Kastellegården 1:52 och 1:56 i Ytterby socken, Göteborg och Bohus län 1938”. Dikningsföretaget upphör i höjd med planområdesgränsen och hela båtnadsområdet ryms inom planområdet.



Bild 19; Figur 8, 7 – karta över dikesföretaget och bild på dike (SWECO)

Planförslag

Diket kommer att fungera som dagvattenavledning och rekreationsstråk och i aktuell detaljplan återfinns det inom PARK och användningen dagvattenhantering. Dikesföretaget avses avvecklas inom planprocessen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Gatunät: Inom planområdet återfinns idag inga befintliga gatustrukturer. I öst angränsar planområdet till en gång och cykelväg som löper centralt mellan stationsområdet och ridhuset, vilken även övergår till gata som från väst försörjer bostadsområdet Västra porten. I norr och söder angränsar planområdet till befintliga bostadsområden och mindre bostadsgator. I en äldre detaljplan ("Detaljplan för del av fastigheten Klockarebolet 1:1 m.fl.", akt nr 203) finns ett utrymme för bussgata i anslutning till planområdet.

I öster ansluter planområdet till Sparråsvägen via infartsväg i detaljplan för Vena 1:3 (laga kraft 2016-06-30). 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). Sparråsvägen kommer både i tillkommande och befintlig sträckning, att föras med gång- och cykelväg och utformas för en hastighet på 50 km/h. Den planerade förlängningen av Sparråsvägen innebär att Torsbyvägen väntas bli avlastad från en del trafik till och från Marstrandsvägen enligt utredning *Trafikprognos Sparråsvägen* (2014-04-02, ÅF). Den sammantagna exploatering som planeras längs Sparråsvägen, i form av cirka 500-1000 nya bostäder, området Nordtag är inräknat, bedöms enligt prognosen ge upphov till cirka 2 500 fordon per årsdygn. Den norra infarten till Sparråsvägen förväntas bli det främsta alternativet för boende i Nordtag.

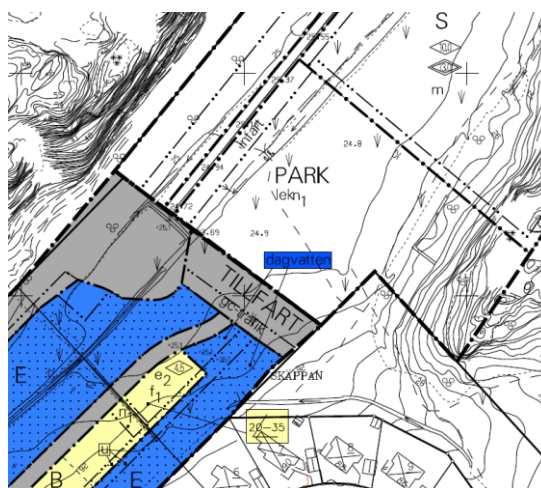
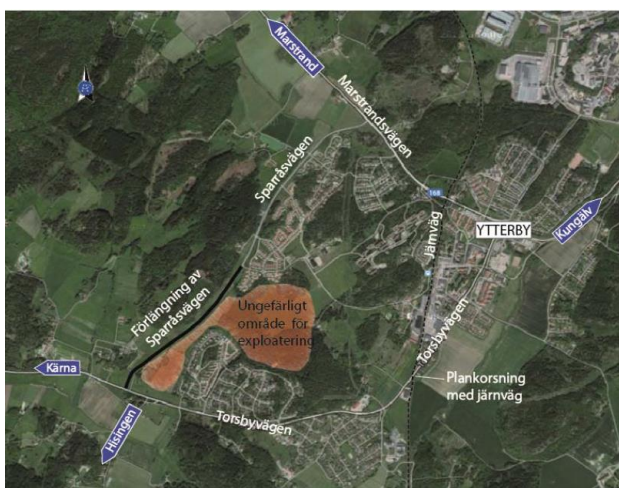


Bild 20; Utdrag ur *Trafikprognos Sparråsvägen* (2014-04-02, ÅF). Bild 21; Utdrag ur detaljplan för Vena 1:3

Gång-och cykeltrafik; Det finns inga cykelvägar inom området idag, däremot återfinns många stigar viktiga för fritid och rekreation i närströvarområdet, flera av dem i behov av upprustning. Främst används en grusad gångstig som förbinder bostadsområden i norr och söder.

Planförslag

Gatunät; Planförslaget ska bidra till att skapa bättre kopplingar mellan befintliga bostadsområden samt östra och västra delen av Ytterby. Inom planområdet har flera tänkbara alternativ till lämplig in- och utfart diskuterats, i planförslaget föreslås infartsväg ansluta till redan planerad väg i Vena 1:3. Denna väg har studerats i rapporten *Vägutredning i detaljplan Nordtag* (ÅF infrastructure AB, 2016-06-13), där det nuvarande planförslaget bygger på scenario 2 för 350 bostäder och som även tar stöd i *Trafikprognos Sparråsvägen* (2014-04-02, ÅF).

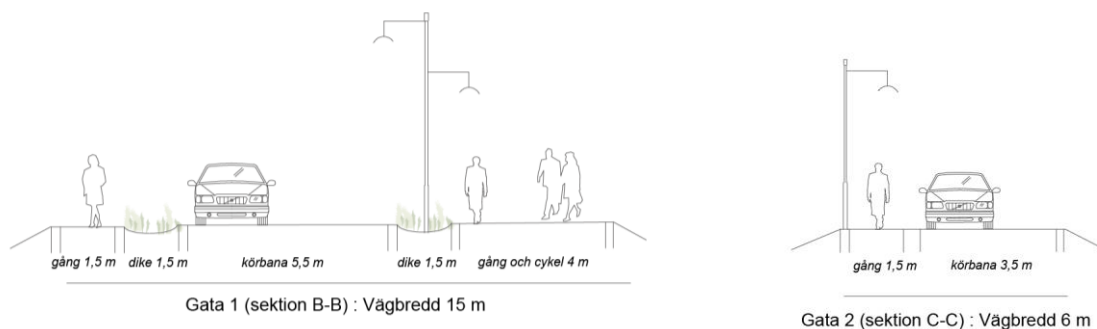


Bild 17; Bilder över GATA 1 och GATA 2

Gång- och cykel; I planförslaget återfinns centralt inom området en bred gång och cykelväg om 4 meter där olika trafikanter separeras för säkerhet och framkomlighet. Alla gator inom området är utrustad med gångvägar. Vid vissa passager utformas gatumiljö för gångtrafikanter. Gångvägar inom området betecknas då dem inte ligger i GATA som GÅNG och dessa skapar kopplingar mellan natur, befintliga och tillkommande stigar samt infrastruktur. Gångväg norr om infartsgatan ska ansluta de båda skolområdena för att barn här ska kunna passera trafiksäkert.

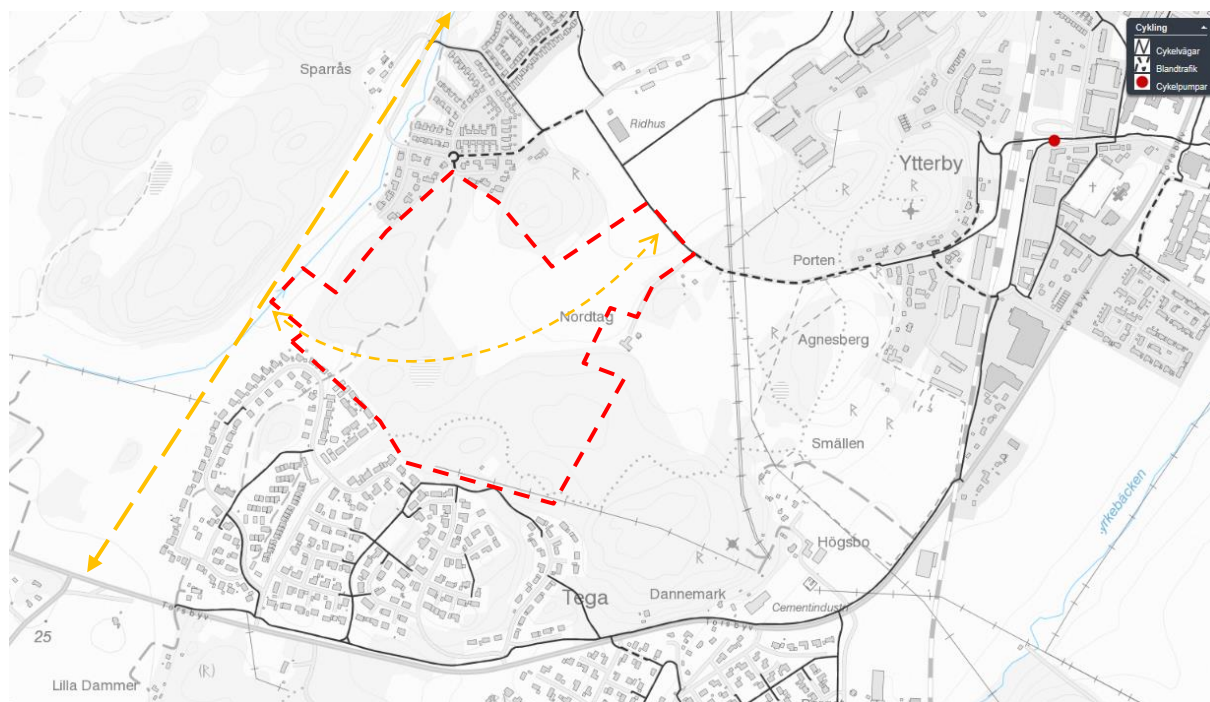


Bild 22; Cykelkarta över västra Ytterby med planområde markerat i rött, pilar i gult markerar planerad väg och gc-dragning

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet försörjs idag inte av kollektivtrafik. En busshållplats vid Sparråsvägen, Sparråsskolan är planerad men inte utbyggd. Avståndet från planområdet till stationsområde och busstorg i Ytterby centrum är ca 1 km via central gång- och cykelväg. Turtätheten för expressbussar bedöms som mycket god.

Planförslag

Detaljplanen föreslår inga nya hållplatser för busstrafik. En bred gång och cykelgata, separerad från biltrafik förbinder planområdet med stationsområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Inom området finns idag inga parkeringar, varumottagningar eller dylikt. Översiktsplanen (ÖP 2010) anger att det inom kommunens serviceorter ska vara möjligt att bo utan att ha egen bil.

För planområdet finns en planlagd infart/utfartsväg i väst från Sparråsvägen i detaljplan Vena 1:3, i övrigt finns anslutande infrastruktur i öst, norr och söder. I norr har kommunen ingen rådighet över vägområdet, i öster matas trafik över järnvägen och söder återfinns en i gammal detaljplan bussgata i befintligt bostadsbestånd som leder rakt in i naturområde och befintligt kärr.

Planförslag

GATA1 är infartsgata till planområdet och förses med utfartsförbud för större del av sträckan, undantaget är för in- och utfarter till kvartersmark för skola samt för vissa delar av bostadskvarter. För GATA2 anges inte utfartsförbud.

Varumottagning för skola kommer att anordnas inom kvartersmark. Parkering ska anordnas inom kvartersmark, denna ska anordnas centralt och inte förläggas i anslutning till GATA1 vilket säkerställs i planbestämmelse. Andelen parkeringar beräknas till 1 plats per bostad, behovet för parkeringsplatser vid förskola beräknas till ca 20 stycken för 6 – 8 avdelningar.

Störningar och risker

Buller

Förutsättningar

Området är idag inte utsatt för bullerstörningar. En bullerutredning (PM trafikbuller, WSP, 2016-06-17) för infartsvägen till aktuellt detaljplaneområde har gjorts för att säkerställa att lokalisering av denna klarar riktvärden för buller gentemot befintliga fastigheter.

Planförslag

Planläggning av bostäder och förskola ger upphov till infrastruktur och medför en ökning av trafik. Trafikökningen innebär inte att gällande riktvärden för acceptabla inomhus och utomhusnivåer för buller gentemot befintliga fastigheter överskrids. Planförslaget medger ändå inom område mellan befintliga bostäder och GATA 1 att bullerskydd får uppföras, om boende anser att behov ändå föreligger. Inom detaljplanen föreslås ett område för teknisk anläggning (E), transformatorstation, vilken ibland kan upplevas avge lågfrekvent buller/surr.

Lukt och allergener

Förutsättningar

I anslutning till aktuellt detaljplaneområde finns en mindre gård med hästar, en hobbyverksamhet som inte har några planer på att utöka. Hästarna går ute året om och bostadshuset och stallbyggnaden fungerar som en barriär mot planområdet eftersom hagarna där hästarna oftast vistas är västerut och den förhärskande vindriktningen brukar vara väst/sydväst.

Planförslag

Inom aktuell detaljplan kommer nuvarande ”sommarhage” bebyggas för bostäder. Kvarvarande hagar kommer alla att vara väst/sydväst om planområdet. Inget skyddsavstånd har tagits gentemot befintlig bebyggelse eftersom avståndet inte bedömts vara relevant för risken för spridning av allergener i detta fall. Kommunen anser att det allmänna intresset över att kunna bygga planerade bostäder överväger de eventuella inskränkningar som skulle kunna uppstå för den enskilda hobbyverksamheten om klagomål skulle uppstå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga ledningar eller anläggningar för vatten och avlopp. Marknivåerna inom området bedöms variera mellan ca +25 m till +48 m (höjdsystem RH2000), varav de högsta höjderna återfinns i områdets södra delar. Större delen av planområdet lutar av varierande grad mot öster eller nordöst men flera höjdryggar med berg i dagen finns inom området. En VA- dagvattenutredning har tagits fram som underlag i planarbetet (SWEKO, 2016). I denna framgår att vattenförsörjning av planområdets kringliggande områden sker från Ytterby högreservoar. Botten på reservoaren ligger på +62,35 m medan normal nivå sällan ligger under +65 m. Detta medför något förenklat att bebyggelse med högsta tappställe upp till nivån ca +40 m kan försörjas från Ytterby högreservoar utan att ytterligare tryckstegring erfordras om friktionsförlusterna i områdets distributionsledningsnät är minimala.

Planområdet är delvis omgärdat av områden vilka är anslutna till kommunal spillvatten-avledning. Från bostadsbebyggelsen söder och sydväst om planområdet avleds spillvattnet delvis via Klockarbölets pumpstation, vilket sker österut längs med Torsbyvägen mot Valnäs avloppspumpstation. Även spillvattnet från övriga intilliggande områden avleds till Valnäs pumpstation men då istället först norrut, via Marstrandsvägen, österut genom Ytterby centrum och sedan söderut mot Valnäs pumpstation. Från Valnäs pumpstation pumpas vattnet vidare mot Kastellegårdens avloppspumpstation och mot Gryaabs tunnelsystem i Göteborg.

Planförslag

VA-dagvattenutredningen redogör för att lägsta trycknivån inom planområdet vid maximal förbrukning beräknas bli ca +55 m. Vid brandvattenuttag kan trycket tillåtas falla ytterligare. Detta medför att bebyggelse med högsta tappställe på nivåer över till ca +40 m erfordrar tryckstegring. En genomgående lågzonsledning föreslås mellan Torsbyvägen (PE 315 mm) i söder till Björkås (GJJ 200 mm) i norr, samt en lågzonsledning mellan Nordtag och Stället (PE 160 mm). En högtryckszon föreslås för övrig bebyggelse. Sträckan Torsbyvägen till Björkås bör vara PE 225 mm och att sträckan Stället till Nordtag bör vara PE 110 mm.

Spillvattenavledningen från planområdet föreslås i huvudsak ske via självfallsledningar med en minsta lutning om 7 promille. Det föreslagna spillvattensystemet förutsätter till stora delar att den skissade bebyggelsen inom de mer kuperade delarna av området förläggs på marknivåer i höjd med de föreslagna gatorna. Avledning av spillvatten föreslås i huvudsak ske till 4 – 5 punkter på det befintliga självfallsledningssystemet och förhåller sig enligt gatudragning för planförslag.

Föreslagen VA-lösning presenteras i sin helhet med planförslaget i bilaga 1, *VA-utredning för detaljplan Nordtag* (SWEKO, 2016).

Dagvatten

Förutsättningar

Inom planområdet har en utredning för dagvatten tagits fram (SWECO, 2016). Befintligt omhändertagande av dagvatten sker huvudsakligen genom avrinning på ytan. I de lägre belägna delarna finns ett dikessystem som utgör ett dikningsföretag. I dikessystemet ansamlas vatten från stora delar av planområdet till följd av naturlig avrinning då området förutom dessa diken saknar anlagda system för omhändertagande av dagvatten. Områdets topografi medför att planområdet har delats in i sju avrinningsområden utefter planområdet idag. Rinntiderna har bedömts variera mellan ca 15 minuter och 2 timmar för de olika avrinningsområdena, men skulle kunna vara längre till följd av avrinningsområdenas karaktär med bland annat kärr som kan ge utjämningsmöjlighet. Det är av sju redovisade avrinningsområde främst A, B och F vars utbredning och hårdgörningsgrad påverkas av exploateringen och därför redogörs för nedan.

Avrinningsområde A är beläget i den nordvästra delen av planområdet och dagvatten avleds idag norrut och in i en kupolbrunn ansluten till dagvattensystem för befintlig villabebyggelse i södra Stället. Detta ledningssystem bedöms vara kraftigt belastat varför ytterligare dagvatten inte bör avledas till detta system.

Avrinningsområde B är det största avrinningsområdet och är beläget i planområdets centrala och nordvästra delar, det utgörs huvudsakligen av flacka åkermarker. Genom avrinningsområdet finns ett dikessystem där dagvattnet ansamlas och avledningen av dagvatten sker åt nordväst och ansluter till ett ledningssystem i Björkås.

Avrinningsområde F är beläget i den västra delen av planområdet och utgörs huvudsakligen av ett sluttande bergsparti med barrskog och här återfinns även ett kärr som utgör en lågpunkt där vatten blir stående vid nederbörd. Avrinning från kärret och området sker västerut i ett dike utmed planområdesgränsen och följer den angränsande bebyggelsen norrut. Detta vatten ansluter då till vatten från kärret vid en väg som, tillsammans med flertalet anläggningar för bland annat VA- och dagvatten, är under exploatering väster om planområdet.

Nedan visas ett utdrag från en ytvavrinningskartering som tagits fram för ett dagvattensystem beläget nordöst om aktuellt planområde samt en karta över avrinningsområdena.

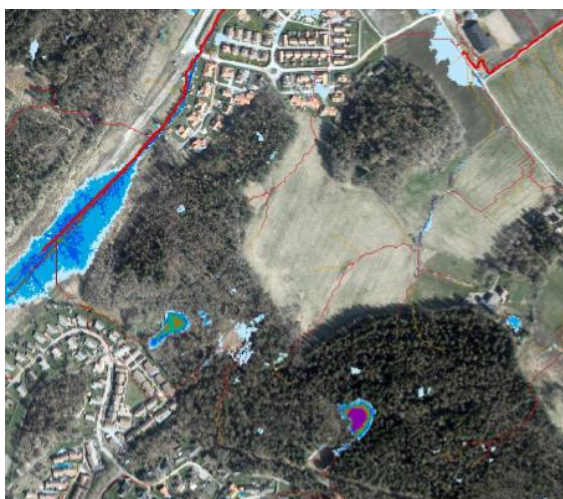


Bild 23; Grov ytvattenkarteringskarta (SWECO, 2016)

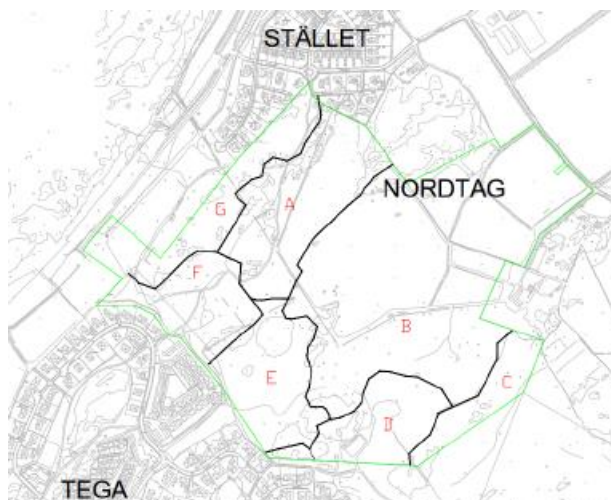


Bild 24; Avrinningsområden (SWECO, 2016)

Planförslag

Inom planområdet övergår en väsentlig del av det som idag utgörs av ojämna bergsytor, skogs- och naturmark till hårdgjorda ytor i form av hustak, gator och parkeringsytor med en snabbare och mer riktad avrinning som ökar flödet från området. Utgångspunkten är att följa de befintliga avrinningsvägarna genom området, samt att inte öka flödena ut från området. Den maximala avrinningen föreslås därför begränsas till motsvarande nuvarande naturlig avrinning. Som beskrivet ovan är det främst avrinningsområde A, B och F vars utbredning och hårdgörningsgrad som påverkas av exploateringen, i B och F ökar flödet kraftigast och erfordrar utjämning av dagvatten för att minska påverkan på dagvattensystemen nedströms. Dagvatten från exploaterade ytor inom detaljplaneområdet skall först passera genom dagvattenanläggningar i form av makadamdiken/magasin, öppna diken eller dammar innan det släpps ut i områdets recipienter.

I planförslaget föreslås dagvatten omhändertas lokalt dels genom ett dammstråk i område B med öppet dagvatten i dike och två utjämningsdammar i östra delen av planområdet samt genom gräsbeklädda flacka dagvattendammar i område A och F. Ytorna för dagvatten i område B utgör i planförslaget PARK med användning dagvatten och för A föreslås istället NATUR. Inom område F utgör ytan för dagvattenhantering i planförslaget TEKNISK ANLÄGGNING.

Dagvattendammar kan utformas så att de med fördel under perioder kan stå under vatten och därmed utgöra ett extra magasin.



Bild 25; Figur 10 – exempel på dagvattendammar i Växjö under torrt och vått väder (SWEKO, 2016)

Damm stråket kan utformas som ett öppet system längs hela den stäcka mellan planerad bebyggelse och naturmarken där dagvattnet inte samförläggs med vatten och spillvatten i gatan. Med ett djup på ca 0,5 m krävs totalt utrymme 1 800 m² samt ytor för släntlutningar för ett sådant utjämningsstråk.



Bild 22; Figur 12 – exempel på öppen avledning av dagvatten i dike, Bild XX; Figur 13- Våt dagvattendamm (SWEKO, 2016)

Vid nederbörd med högre återkomsttid, till exempel 100 år, ska höjdsättningen inom området vara anpassad så att fastigheter inte kan översvämmas och att vattnet naturligt kan rinna av mot recipienten utan att skada bebyggelsen. För planområdet gäller att lägsta höjd på färdigt golv för att anslutning med självfall skall tillåtas ska vara 0,3 m över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt spill- och dagvattennät.

Vägen föreslås försees med gröna skiljeremсор med huvudsyftet att skilja olika trafikslag från varandra och dessa föreslås då utformas som flacka diken för avvattning av vägen. Då dagvattenledningar kommer att förläggas i vägen för avledning av dagvatten från kvartersmark föreslås vägdagvattnet tas in till ledningssystemet via intagsbrunnar där så bedöms lämpligt. Dikena behöver därför inte utformas för att erhålla en viss kapacitet men får ändå en viktig funktion avseende dagvatten då ett gräsförsett dike/slänt har en renande effekt på vägdagvattnet när detta tillåts rinna över gräsytan.

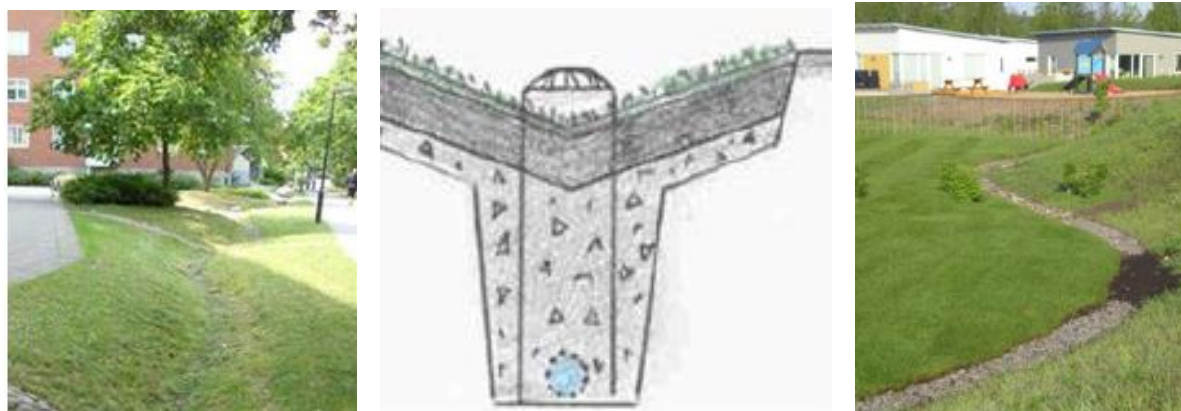


Bild 26; Figur 14– exempel på svackdiken och exempelsektion, Figur 15 – exempel på avskärande dike (SWEKO, 2016)

Brand och släckvatten

Förutsättningar

Insattiden från brandstation i Kungälv är ca 20 minuter för större delen av planområdet. Tillgänglighet med räddningstjänstens fordon ska tryggas inom området så insatspersonalen inte behöver bära utrustning mer än 50 meter. När det gäller brandvattenförsörjning kan alternativsystemet med räddningstjänstens tankfordon tillämpas för flerbostadshus upp till tre våningar. Förutsättningar och placering av brandposter utarbetas i VA-dagvattenutredning.

Planförslag

Ny vägsträckning genom planområdet kan påverka insatstiden för räddningstjänst positivt. Placering av brandposter sker dels intill skola, centralt i området, i enighet med VA-dagvattenutredning. Ledningssystemet (lågzon) dimensioneras för möjlighet till branduttag (20 l/s) för bebyggelse med fler än 3 våningar.

Värme

Förutsättningar

I befintligt fjärrvärmenät finns i dagsläget ingen kapacitet för ytterligare påkopplingar. Nätet planeras inte att byggas ut vilket medför att detaljplanområdet inte kan anslutas.

Planförslag

Detaljplanen redogör inte för en specifik värmekälla. Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag och en minskad energianvändning för uppvärmning av byggnader är en viktig del i arbetet för långsiktig hållbarhet. Kommunen ser därför positivt på förslag med bättre energiprestanda än BBR (boverkets byggregler) kräver.

El

Förutsättningar

Området försörjs idag inte med el. Befintligt elnät ansvarar Kungälv's energi för.

Planförslag

Inom aktuell detaljplan föreslås en byggrätt(E) för en transformatorstation centralt i området, området kopplas på befintligt elnät.

Avfall

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen avfallshantering, en större återvinningsstation återfinns centralt i Ytterby på ett avstånd om ca 2 km. Inom Kungälv's kommun sker avfallshantering i två separata behållare, varav en för matavfall och en för sopor.

Planförslag

Inom aktuell detaljplan föreslås kommunal sophämtning och i anslutning till skolområdets infrastruktur planeras för en mindre återvinningsstation/kretsloppsstation, så att backrörelser för hämtningsfordonen kan minimeras. Miljöhus för flerbostadshus ska anordnas på kvartersmark i lämpliga lägen för gemensamma hämtställen. Vändplatser inom planområdet utformas så att renhållningsfordon har god tillgänglighet.

Administrativa frågor

Lagstöd/planbestämmelser

Allmän platsmark

- GATA(1 + 2); 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL
- GÅNG; Gång – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL
- NATUR; 3.9 Natur – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL
- PARK; Park – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL
- ÅTERVINNING; Återvinningsstation – 4 kap. 5 §

Egenskaper allmän platsmark

Användningen av allmänna platser – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

I användningen av allmänna platser ingår även anläggningar och byggnader som behövs för platsens skötsel och bruk.

- Dagvatten; 4 kap. 5 § 1, 2
- Lek; 4 kap. 5 §
- Utfart; körbar förbindelse får angöras. 4 kap 9 §

Kvartersmark

- B Bostäder: Bostäder – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL
- E transformatorstation; Tekniska anläggningar – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL
- S (skola) 4.17; 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Egenskaper kvartersmark

- Exploateringsgrad; Fastighetsstorlek – 4 kap. 18 § första stycket, 18 § första stycket 3 och 30 § PBL
- Höjd på byggnader – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL
- p1, Placering – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL Bestämmelser om placering
- n1, Samlad parkering får ej orienteras mot GATA1. 4 kap. 10 § och 13 §
- m, bullerskydd 4 kap 12 och 14 §
- utformningsbestämmelser, 4 kap 11 §

Administrativa bestämmelser, 4 kap 21 §

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

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

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

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

Ett genomförande av detaljplanen innebär att jungfrulig mark tas i anspråk för bebyggelse. Det innebär att grönsstrukturen förändras och att jordbruksmark försvinner. Hänsyn har tagits till de naturvärden som finns i området. Planförslaget är utformat så att naturvärden och rekreatiionsstråk 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 samt anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet. I och med föreslagen dagvattenhantering bedöms föroreningshalterna i dagvatten från området vara begränsade.

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. En bullerutredning är framtagen för att säkerställa att befintliga bostäder, söder om planområdets infart, inte får en bullersituation som överskrider gällande riktvärden. Inga åtgärder krävs men planen möjliggör att bullerskydd sätts upp om trafiken upplevs som störande.

Sociala konsekvenser

I plan och bygglagens portalparagraf 1 kap, 1§ anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Sociala konsekvenser belyser planering utifrån ett människoorienterat perspektiv och berör såväl jämställdhetsfrågor och barnperspektiv.

Kommunen arbetar med social hållbarhet genom översiktsplan 2010 och Social Översiktsplan. Mål och utgångspunkter är att minska segregation och genom planering skapa ett gott sociala liv som underlättar för människor vardag och lägger grunden för att på lika villkor få goda sociala levnadsförhållanden. Planförslaget har utifrån detta analyserats genom begrepp som vardagsliv vilket hanterar människors tillgång till service, arbetsplatser och bra resevägar, att identitet berör samhörighetsaspekter samt att samspel och möten redogör för olika människors möjligheter att mötas. Begreppet sammanhållen stad hänger samman med mål om att minska segregationen i Kungälv kommun.

Konsekvenserna av planförslaget innebär att centrala Ytterby binds samman genom gc-nät med de västra delarna vilket tillsammans med utsuddandet av enskilda bebyggelse enklaver, bidrar till en mer sammanhållen stad. Inom kvartersmark är ambitionen med detaljplanen att skapa möjlighet för olika typer av bebyggelse vilket i sin tur möjliggör för olika grupper med olika ekonomiska resurser att blandas. En koncentrerad och sammanhållen bebyggelse är ett sätt att ge jämnare levnadsvillkor genom att bidrar till kortare avstånd mellan bostad och målpunkter, samt stödjer det kollektivtrafik. Genom en attraktiv gc-väg finns möjligheter för fler att bo i området och vidare att välja ett hållbart resande. Planförslaget föreslår ett parkstråk för rekreation och aktivitet som tillgängliggör Ytterbys utpekade närströvsområde för fler vilket förväntas kunna medföra positiva aspekter för folkhälsa. Centralt inom området lokaliseras område för lek och rekreation, det avses bli en gemensam mötesplats såväl inom planområdet som för befintliga boende i dess närhet. Hänsyn till barnperspektiv tas förutom planerade områden för lek och natur bland annat genom att lokalisera nytt skolområde i anslutning till befintligt naturområde och planerad skola samt skapa möjlighet att ta dig mellan skolområdena på säkra gångvägar.

Risker är att planen medför negativa sociala aspekter genom att den ger en miljö utan blandade funktioner och därför förutsätter resor. Resmönstren ser olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel vilket kan påverka jämställdhetsperspektivet.

Ekonomiska konsekvenser

Aktuell detaljplan antas medföra kommunala investeringskostnader i form av byggnation av skola, boende med särskilt stöd, park område, upprustning av stigar i natur samt för utbyggnad av infrastruktur. Positivt för kommunen är att området förväntas kunna husera nya kommunmedborgare och bringa ökade skatteinkomster. I genomförande redogörs ytterligare för planförslagets ekonomiska konsekvenser.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningens syfte

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

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Bostäder och skola Nordtag, Kastellegården 1:52 i Kungälv kommun. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samrådstid	4:e kvartalet 2016
Granskning	2:a kvartalet 2017
Antagande	4:e kvartalet 2017

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till tio år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad bygg rätt.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter.

Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

Tillgänglighet under produktionstiden

Områdets förskola och LSS-boende planeras att byggas i först etappen när detaljplanen är antagen. Under den fortsatta utbyggnaden av området ska tillgängligheten till förskola och LSS-boendet vara fullgod.

Ansvar för anläggningar

Allmän plats

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av de anläggningar som i detaljplanen är utlagda som allmän plats.

Kvartersmark

Inom mark som i aktuell detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar de framtida exploatörerna för byggnads- och anläggningsarbeten, t ex parkeringsplatser, miljöhus, lekplats och bostadsgator.

Konstruktionen av byggnader i närheten av gator ska anpassas med hänsyn till geotekniken för att undvika olägenheter från markvibrationer.

Tekniska anläggningar

Kungälv kommun ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar.

Kungälv Energi AB ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar och ett öppet stadsnät för opto. Telefoni eller annat fibernät beställs av respektive fastighetsägare/exploatör från respektive operatör i god tid innan byggstart av infrastrukturen i området.

Avtal och överenskommelser

Detaljplanen ger möjlighet till ett stort antal byggrätter och har en genomförandetid på tio år. Sannolikt kommer därför området att byggas ut i etapper. Detta medför att jämförelseförfarandet för att välja ut exploatörer sker vid flera tillfällen. Markanvisningsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och de exploatörer som väljs ut enligt kommunfullmäktiges antagna principer. Markanvisningsavtalen avses sedan att ersättas med marköverlåtelseavtal.

Arrenden

Delar av detaljplaneområdet är utarrenderat för jordbruk. I takt med att området byggs ut kommer upplåtelseerna att sägas upp.

Markförvärv

Kungälv kommun är ägare till den mark som omfattas av detaljplanen.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet, Göteborg.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Kungälv kommun är fastighetsägare till Kastellegården 1:52. Övriga fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

Erforderlig fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för ansökan om avstyckning av lämplig fastighet för förskolan. Kommunen avser också att ansöka om avstyckning av villatomter för självbyggnation, som sedan ska förmedlas via kommunens tomtkö.

Övrig kvartersmark kommer att fastighetsbildas genom avstyckning av lämpliga exploateringsfastigheter före överlåtelse till kommande exploatörer. Exploateringsfastigheterna kan utökas genom fastighetsreglering.

Exploatörerna ansvarar sedan för fastighetsbildning inom respektive kvarter.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen, eller så kan den förvaltas av en särskild bildad samfällighetsförening. Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäteriet. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningarna, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom kvartersmarken i Nordtags detaljplaneområde kan det uppstå behov av att förvalta gemensamma anläggningar. Omfattningen och antalet gemensamhetsanläggningar är beroende av hur kvartersmarken utformas. Exempel på gemensamma anläggningar är till exempel kvartersgator, parkeringar, miljöhus, lekplats m.m.

Inom kvartersmark ansvarar framtida exploatörer för att ansöka om anläggningsförrättning för bildandet av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisat. Inom dessa områden kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas i den mån området inte redan är upplåtet för ledningsrätt eller koncession. Utöver dessa kan det bli aktuellt med ytterligare ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, avloppspumpstation m.m. beroende på hur VA-nätet byggs ut.

Anläggningar inom kvartersmark, E (tekniska anläggningar) kan upplåtas genom ledningsrätt.

Ingen ersättning ska utgå för område med ledningsrätt på kvartersmark.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

Servitut

Fastigheten Kastellegården 1:569 har ett officialservitut för avloppsledning som belastar Kastellegården 1:52 inom detaljplaneområdet. I det fall Kastellegården 1:569 införlivas i verksamhetsområdet för VA blir servitutet onyttigt. Om fastigheten inte ska ingå, får överenskommelse nås med fastighetsägaren för att hitta ett nytt läge för servitutet.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns ett markavvattningsföretag ”Vattenavlopp från ägor till Kastellegården 1:52 och 1:56 i Ytterby socken, Göteborg och Bohus län 1938”. Kommunen är ägare till Kastellegården 1:52 där hela båtnadsområdet ingår. Fastigheten Kastellegården 1:56 finns inte längre. Kommunen ansvarar för att skicka in en ansökan till mark- och miljödomstolen om avveckling av markavvattningsföretaget.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Detaljplanen bekostas av Kungälv kommun.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförande av detaljplanen genererar kostnader för kommunen såsom:

- Utbyggnad av allmän plats i form av gator, gång- och cykelbanor, åtgärder på naturmark t ex naturstigar, lekplats och eventuella övriga anläggningar.
- VA-anläggningar
- Lantmäterikostnader
- Utbyggnad av kommunal service t ex flexibel förskola och LSS-boende.

Positivt för kommunen är att området förväntas kunna locka till sig nya kommunmedborgare och inbringa ökade skatteinkomster.

Varje enskild exploatör ansvarar för de kostnader som genomförandet inom sin kvartersmark genererar.

Avgifter

Anslutningsavgifter för el, vatten, avlopp och dagvatten ska betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Framtida driftkostnader

Kommunen kommer att få framtida kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark i form av gator, gång och cykelbanor, lekplats, belysning och naturmark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att införlivas i Kungälv kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Information och anvisning erhålls från VA-verket.

Gator och allmän plats

Gator och allmän platsmark kommer att byggas ut och driftas av kommunen.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet eller gemensamt anordnade parkeringsplatser på kvartersmark.

Avfall

För avfallshantering gäller Avfallsföreskrifter Kommunal författningssamling, antagen 2015-09-10 (§ 241/2015) av kommunfullmäktige.

Marksanering

Inga kända föroreningar finns inom området

Värme

Undersökning pågår om det är möjligt att förse området med fjärrvärme, detta kommer att vara klarlagt när områdets tekniska infrastruktur ska anläggas.

El-, bredband och teleförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägare. Det är de framtida exploatörernas ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

Tillstånd

Respektive framtida exploatör ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc för sitt genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

Kommunen ansvarar för att söka dispens från det generella biotopskyddet där behov uppstår för att t ex anlägga gator på allmän plats.

FORTSATT HANDLÄGGNING

Efter samråd av planförslaget sammanställs alla inkomna synpunkter i ett samrådsutlåtande med förslag till justeringar och kompletteringar. Därefter skickas detaljplanen ut för granskning. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast fjärde kvartalet 2017.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Kungälv kommun: Lina Larsson/Miljö, Micael Pehrson/Projektledning, Frida Petersson/Renhållning, Sune Karlsson/VA, Sirwan Dabagh/Trafik, Kristina Hellström/Trafik, Anntin Hamberg/Park, Lissie Andersson/Park

Konsulter: Hillevi Kittel/plankonsult Ramböll

Kungälv kommun 2016-09-30

Jessica Andersson
Planarkitekt
Samhällsbyggnad

Martina Hermans
Enhetschef Planering
Samhällsbyggnad

Gunbritt Ornée
Mark- och exploateringsingenjör
Kommunledningssektorn

Henrik Haglund
Enhetschef Samhällsutveckling
Kommunledningssektorn