

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

– med redogörelse av inkomna synpunkter under detaljplanens samråds- och granskningsskeden

Diarienummer KS2017/0518

Detaljplan för bostäder inom

DEL AV KASTELLEGÅRDEN 1:380

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
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

Detaljplan för bostäder inom dem av Kastellegården 1:380

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplanen drivs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Ingen separat samrådsredogörelse har upprättats. Skriftliga synpunkter som inkommit under samråd och granskning sammanfattas och kommenteras i detta granskningsutlåtande.

Det rubricerade förslaget daterat 2017-06-13 har varit utställt för samråd enligt plan- och bygglagen (PBL 5:11), mellan den 29 juni 2017 och den 1 augusti 2017 i Stadshuset.

I enlighet med plan- och bygglagen (PBL 5:18) har det rubricerade förslaget daterat 2017-10-25 varit utställt för granskning mellan den 10 november 2017 och den 27 november 2017 i Stadshuset.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
STATLIGA MYNDIGHETER	3
STATLIGA BOLAG	6
REGIONALA ORGAN	7
KOMMUNALA NÄMNDER	8
KOMMUNALA BOLAG.....	9
FASTIGHETSÄGARE	10
ÖVRIGA.....	11
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	11
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	12
FÖRSLAG TILL BESLUT	12

Under samrådet har det inkommit 11 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 5 st är skrivna av män, 5 st är skrivna av kvinnor och 1 st inte har en underskrift. Under samrådet har det inte inkommit några yttrande från privatpersoner och föreningar.

Under granskningen har det inkommit 13 st yttranden från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 4 st är skrivna av män, 4 st är skrivna av kvinnor och 1 st inte har en underskrift. Under granskningen har det inkommit 4 yttrande från privatpersoner och föreningar, varav 0 st skrivna av män, 2 st skrivna av kvinnor och 2 var anonyma.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning sammanfattas och kommenteras nedan. För att se yttrandena i sin helhet hänvisar vi till kommunens diarienummer KS2017/0518.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter berör frågeställningar kring hantering av dagvatten med hänsyn till risk för översvämning vid skyfall, eventuell risk för blockutfall från slänten i områdets sydöstra del, behovet av en

markmiljöundersökning samt arkeologisk utredning. Behovet av att åtgärda trafiksituationen i Rollsbokrysset påtalas. Vidare har påtalats att del av planområdet eventuellt berörs av en gemensamhetsanläggning. En fastighetsägare lyfter fram vikten av att bebyggelsen får en god gestaltning.

Efter genomfört samråd av detaljplanen kompletterades planförslaget till granskningen med en geoteknisk utredning, vatten- och spillvattenutredning, dagvattenutredning samt en miljöteknisk undersökningsrapport. Trafikbulerutredningen uppdaterades. Planhandlingarna uppdaterades med hänsyn till resultatet av utredningarna. Detta innebar bland annat att planområdets gräns justerades mot bergslänten i sydöst samt mot gång- och cykelbanan utmed Enekullsvägen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Se sidan 11.

STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Synpunkter under samrådet (2017-08-14)

Länsstyrelsen anser att kommunen ska tydliggöra sitt ställningstagande kring risk för översvämning samt miljö kvalitetsnorm för luft. Vid behov av åtgärder ska dessa säkerställas i planförslaget.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL:

- Det fortsatta planarbetet behöver klarlägga om området riskerar att överskrida Miljö kvalitetsnorm för luft och vilka åtgärder som i så fall kommer att vidtas.
- Kommunen ska redovisa bedömning om eventuell risk för översvämning på grund av utökning av dagvatten inom planområdet. Om det finns sådan risk måste kommunen säkerställa nödvändiga åtgärder som behövs för att förebygga översvämningar och/eller lindra dess konsekvenser. Risk för översvämning kan inte uteslutas i och med att planområdet, som idag består av naturmark, ska bebyggas samt att det finns branter längs hela den sydostliga sidan av planområdet.
- Statens geotekniska institut hade vid formulering av yttrandet inte lämnat sina synpunkter, varför Länsstyrelsen inte kunnat bedöma planförslagets lämplighet. Frågor beträffande markens stabilitet, ras och skred, blocknedfall med mera ska betraktas som frågor som berör hälsa och säkerhet och därmed räknas som överprövningsgrunder.

Råd enligt PBL och MB:

- Det är bra om kommunen kan genomföra den Restaurerings- och skötselplan för granskogen som finns i naturutredningen från Naturcentrum.
- Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning om att det är viktigt att säkerställa att Rollsbokrysset inte blir överbelastat med köer och en osäker trafikmiljö som följd. Kungälv och Trafikverket behöver ha fortsatt dialog inför kommande detaljplaner och deras påverkan på Rollsbokrysset och Marstrandsvägen.

Med hänsyn till planområdets storlek, topografi och förekomsten av fornlämningar i närområdet anser Länsstyrelsen att det behövs en arkeologisk utredning för att klargöra fornlämningsbilden inom det aktuella planområdet.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planförslagets genomförande inte innebär betydande påverkan på miljön.

Synpunkter under granskningen (2017-11-27)

Länsstyrelsen bedömer att planen kan accepteras och därför inte kommer prövas av Länsstyrelsen förutsatt att frågor som berör geoteknik hanteras på ett acceptabelt sätt. Länsstyrelsen anser att de ändringar och kompletteringar som SGI efterfrågar ska tillgodoses, d.v.s. att informationen om besiktning förs in som en bestämmelse och att det redovisas vilket område som har besiktigats och huruvida block i omgivande terräng har bedömts.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse kommer att skadas påtagligt, att mellankommunal samordning blir olämplig, att MKN inte följs eller att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Vidare anser Länsstyrelsen att minst ett 100-årsregn ska studeras avseende översvämningsrisk vid skyfall. Dagvattenutredningen redovisar översvämningsytor för 20-årsregn. Plankartan bör förses med höjder och ha markerade sekundära rinnvägar för att förhindra att översvämning uppstår. Kommunen kan alternativt införa en upplysning på plankartan om att ”vid utformning av området ska ett 100-årsregn beaktas och att detta ska bevakas i den fortsatta projekteringen”.

Länsstyrelsen har inte längre något att erinra mot planförslaget avseende fornlämningar, eftersom det visat sig att det inom större delen av planområdet legat en damm som numera är igenfylld.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter beträffande att Rollsbokrysset kommer behöva åtgärder för att möjliggöra den sammantagna exploateringen kring Rollsbo. Byggnation enligt planförslaget är dock möjligt utan åtgärder.

Länsstyrelsen delar Lantmäteriets synpunkt om att ifall allmän plats för Park eller plantering enligt byggnadsplan för Ytterby stationssamhälle är upplåten åt Ytterby-Tunge ga:2 ska utredas innan antagande av det aktuella planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbeskrivningen har till granskningen kompletterats med uppgifter om miljö kvalitetsnormer.

Marken i slutningen sydost om föreslagen bebyggelse ägs av BOKAB. Företaget har enligt uppgifter till kommunen för avsikt att genomföra de åtgärder som föreslås i Restaurerings- och skötselplanen för granskogen.

Den geotekniska utredningen har kompletterats och förtydligats beträffande risk för instabilt berg samt lösa stenar och block. Plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att rensning ska ske av instabilt berg samt lösa block och stenar. Efter samråd har planområdets gräns utökats i sydost, vilket innebär att ett större område av slänten kommer att omfattas av bestämmelsen. Behovet av eventuell rensning bör kontrolleras av bergtekniskt sakkunnig. Detta är dock inte möjligt att reglera med planbestämmelse inom de ramar som plan- och bygglagen ger. Nuvarande markägare Bokab och kommande exploatör/fastighetsägare avser att reglera detta i avtal. Avtalet medger att rensning av block vid behov även får utföras i den övre delen av slutningen och som är belägen utanför planområdet.

Höjdsättning av kvartersmarken kommer att studeras närmare i samband med detaljprojektering och bygglov. Marken inom området sluttar svagt från slänten i sydost ned mot Enekullsvägen. Det bedöms finnas goda förutsättningar att vid kommande projektering höjdsätta marken så att dagvatten leds bort från bebyggelsen till befintliga diken vid intensiva regn. Enligt kommunens dagvattenpolicy så ska 100-årsregn vara dimensionerande vid risk för översvämning. Plankartan förtydligas med upplysning om detta.

Kommunen har prövat att utreda om planområdet berörs av en gemensamhetsanläggning eller inte. Det har dock inte varit möjligt att få fram ett klart besked i frågan. Detta får klargöras i en så kallad fastighetsbestämning i en lantmäteriförrättning. Kommer fastighetsbestämningen fram till att området finns så ska det upphävas inom berörd del av planområdet och ersättning erläggas till Ytterby-Tunge ga:2. Planbeskrivningen har kompletterats.

Berörd gemensamhetsanläggning har i fastighetsförteckningen inför granskning angivits under rubriken gemensamheter *utanför* planområdet. Ett möte har hållits med företrädare för gemensamhetsanläggningen och dessa har informerats om situationen samt att gemensamhetsanläggningen eventuellt skulle ha betecknats som gemensamheter *inom* planområdet. Med hänsyn till den nya informationen som tillkommit har gemensamhetsanläggningen beviljats en förlängs granskningstid till och med den 19 december.

SKOGSSTYRELSEN

Synpunkter under samrådet (2017-07-05)

Inget att erinra.

Synpunkter under granskningen (2017-11-13)

Inget att erinra.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Synpunkter under samrådet (2017-06-13)

Utifrån erhållet underlag bedömer SGI markens och bergets stabilitetsförhållanden som tillfredsställande. En bergtekniskt sakkunnig bör kontrollera stabiliteten efter bergschakt samt behovet av förstärkningsåtgärder för bergslänten i den nordöstra delen av planområdet. SGI undrar om behovet av kontroll är tillräckligt säkerställd i planen utan att vara införd på plankartan.

Synpunkter under granskningen (2017-11-22)

SGI delar uppfattningen om att en bergtekniskt sakkunnig behöver besiktiga berget i olika skeden under entreprenaden. Besiktning bör ske efter jordavtäckning och efter sprängning. SGI ställer sig frågande till att information om detta återfinns under rubriken "Information" i planbestämmelserna. Det är viktigt att detta inte tolkas som rådgivande utan att det ses som en bestämmelse.

PM Geoteknik behöver förtydligas avseende vilket område som besiktigats och huruvida block i omgivande terräng har bedömts. SGI upplyser vidare om att åtgärder mot blockras som kan påverka planområdets säkerhet, före och efter bergschakt, endast kan åtgärdas inom planområdet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Det geotekniska PM:et har kompletterats. Krav på besiktning av bergtekniskt sakkunnig är inte möjligt att reglera med stöd av PBL, se vidare kommentar till yttrande från länsstyrelsen.

TRAFIKVERKET

Synpunkter under samrådet (2017-08-14)

Trafikverket gör bedömningen att åtgärder inte behöver vidtas i Rollsbokrysset för att möjliggöra byggnationen enligt aktuellt planförslag. Däremot behövs åtgärder för att möjliggöra den sammantagna

exploateringen kring Rollsbo. Det är viktigt att säkerställa att Rollsbokrysset inte blir överbelastat med köer och en osäker trafikmiljö som följd. Kungälv och Trafikverket behöver ha fortsatt dialog inför kommande detaljplaner och deras påverkan på Rollsbokrysset och Marstrandsvägen.

För Trafikverkets vägplan för Karebymotet görs nu ett omtag. Byggstart för detta projekt blir enligt remissen till regional infrastrukturplan år 2021-2023. I dagsläget är det alltså oklart exakt när Marstrandsvägen vid planområdet blir avlastad.

Eftersom bullerskyddsåtgärderna uppförs inom planområdet och inte berör Marstrandsvägens säkerhetszon eller vägområde har Trafikverket inget att erinra.

Trafikverket har inte gjort någon egen bedömning av risknivåerna och anser att det är viktigt att beakta Länsstyrelsens eventuella synpunkter.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Synpunkter under granskningen (2017-11-22)

Detaljplanen medför inte i sig att det behöver vidtas åtgärder i Rollsbokrysset. Däremot kommer åtgärder vara nödvändiga för den sammantagna exploateringen kring Rollsbo. Kungälv och Trafikverket behöver ha fortsatt dialog inför kommande exploatering och detaljplaner om deras påverkan på Rollsbokrysset och Marstrandsvägen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Planområdets gräns mot Enekullsvägen har justerats till granskningen av detaljplanen. Som en följd av detta så medger inte tillgängligt utrymme att förråd uppförs mot Enekullsvägen såsom illustrationen redovisade vid samråd. Plankartan och illustrationskartan har inför granskning uppdaterats med hänsyn till de nya förutsättningarna och en bestämmelse med krav på uppförande av bullerskydd mot Enekullsvägen har införts. Bullerutredningen har uppdaterats.

STATLIGA BOLAG

SKANOVA AB

Synpunkter under samrådet (2017-07-05)

Inget att erinra. Skanova har inga anläggningar inom aktuellt område.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB

Synpunkter under samrådet (2017-07-07)

Inget att erinra. Vattenfall har inga anläggningar inom aktuellt område.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

REGIONALA ORGAN

BOHUSLÄNS MUSEUM

Synpunkter under samrådet (2017-07-18)

Inga kända fornlämningar finns inom det aktuella planområdet. Fornlämningar i form av boplatser och gravar som inte tidigare varit kända har påträffats i närområdet inför planerad exploatering. Bohusläns museum finner mot bakgrund av nyupptäckta fornlämningar samt utifrån omgivande fornlämningsbild att en arkeologisk utredning bör utföras inför fortsatt planarbete.

Museet har inget att erinra mot förslaget utifrån hänsynen till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och kulturlandskap.

Synpunkter under granskningen (2017-11-22)

Museet hänvisar till yttrandet daterat 2017-07-18, i vilket det framgår att samråd bör ske med Länsstyrelsen om eventuell arkeologisk utredning inom området.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Under planarbetet har det framkommit att planområdet tidigare har använts som infiltrationsdammar för grundvattentäkt, vilka började anläggas under 1950-talet. När dammarnas utbredning var som störst täckte de i princip hela det idag aktuella området. Eventuella fornlämningar har med stor sannolikhet förstörts i samband med anläggandet av dammarna samt återfyllnad av marken. I samråd med länsstyrelsen har det beslutats att det inte är aktuellt att utföra en arkeologisk utredning, se yttrande från länsstyrelsen.

LANTMÄTERIET

Synpunkter under samrådet (2017-07-07)

Inget att erinra. Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka en eller flera fastigheter.

Synpunkter under granskningen (2017-11-17)

I planbeskrivningen uppges det att det inte finns några gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Lantmäteriet ställer sig frågande till om inte allmän plats för Park och plantering enligt byggnadsplanen för Ytterby stationssamhälle, lantmäteriets akt 14-ytt-744, är upplåten åt Ytterby-Tunge ga:2. Lantmäteriet anser att det är viktigt att det utreds hur detta förhåller sig innan antagande av detaljplan. Genom 40a § i anläggningslagen behöver ersättningsfrågan aktualiseras om gemensamhetsanläggningen omfattar och ska upphävas i delar av planområdet.

Det borde tas upp i de ekonomiska konsekvenserna vem som ska bekosta omprövningen av Ytterby-Tunge ga:2. Detta gäller oavsett om det gäller anslutning till gemensamhetsanläggningen för användande av befintlig väg eller om det kan konstateras att delar av planområdet är upplåtet åt gemensamhetsanläggningen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbeskrivningen har kompletterats, se vidare kommentar till yttrande från Länsstyrelsen.

VÄSTTRAFIK AB

Synpunkter under samrådet (2017-06-30)

Västtrafik har inga invändningar mot den föreslagna bebyggelsen. Område är väl försörjt med kollektivtrafik i och med hållplatsen på Marstrandsvägen. De vill trycka på behovet av trygga och säkra gångvägar till och från hållplatser.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Området gränsar till en gång- och cykelväg, vilket bedöms ge goda förutsättningar för trygga gångvägar till och från planområdet.

POLISMYNDIGHETEN LOKALPOLISOMRÅDE KUNGÄLV/ALE

Synpunkter under granskningen (2017-11-27)

Polismyndigheten påtalar att området i nuläget är hårt trafikbelastad. Detaljplanen kommer medföra en ökning av trafik. Med tanke på den planerade multiarenan i området är det viktigt att korsningen byggs om inom snar framtid. Utredning visar på att ombyggnationen av korsningen behövs oavsett den aktuella exploateringen.

Inom planområdet är det viktigt med belysning och fria siktlinjer. Det finns en önskan om att bil- och cykelparkeringens placering i förhållande till byggnaderna väljs med detta i åtanke. Växtlighet bör inte ge en skyddande effekt.

Myndigheten önskar att entrédörrar förses med nyckelbrickslås.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Utformning av belysning och växtlighet med mera regleras inte i detaljplanen. Frågorna studeras närmare i samband med projektering. Synpunkterna meddelas exploitören för kännedom genom detta utlåtande.

KOMMUNALA NÄMNDER**MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

Synpunkter under samrådet (2017-06-20)

Den föreslagna bebyggelsen möter det regionala, såväl som nationella behovet av ökade byggvolymer. Det måste dock säkerställas att bebyggelsen håller hög kvalitet avseende hanteringen av de miljö- och hälsoskyddsaspekter som präglar platsen. Det är angeläget att i det fortsatta arbetet visa hur miljö kvalitetsnormer för buller och vatten uppfylls samt att kommunens dagvattenplan följs.

Den tidigare bullerutredningen behöver uppdateras utifrån ny utbredning och placering av byggnaderna samt aktuellt prognosår för trafikuppskattning. Utredningen behöver dessutom utgå från den ändrade trafikbullerförordningen. Om riktvärdena i förordningen överskrids ska de skyddsåtgärder som behövs föras in i planbestämmelserna. Planbeskrivningen ska uppdateras med de framräknade bullervärdena.

Projektet behöver visa att dagvattnet från planområdet hanteras i enlighet med de dagvattenstrategier som fastställts i kommunens dagvattenplan. Det behöver särskilt säkerställas att dagvattnet från området renas i tillräcklig grad innan det släpps till recipient.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att följande krav ska tillgodoses i det fortsatta arbetet:

- Planen ska klara riktvärdena i trafikbullerförordningen (2015:216) och där skyddsåtgärder krävs ska detta regleras i planbestämmelserna
- Kungälv's kommuns dagvattenplan ska följas
- Detaljplanen ska klara miljö kvalitetsnormerna för vatten
- Genomföra en miljöteknisk markundersökning och historisk inventering.

Synpunkter under granskningen (2017-11-16)

Den föreslagna bebyggelsen går i linje med översiktsplanen. Med tanke på bullersituationen och begränsningarna i byggbar yta tvingas de störningsskydd som står till buds och som ansetts rimliga i sammanhanget användas. Fasader där bullerriktvärdena överskrids tvingas därför förses med skyddsåtgärder. Riktvärdena i trafikbullerförordningen klaras. Miljöenheten anser dock inte att dessa kan likställas med en god ljudmiljö och anser därför att Kungälv kommun bör ta ställning till vilka riktvärden man bör sträva mot i den fysiska planeringen.

Bygglovenheten bedömer inte att det finns några juridiska oklarheter, eller formuleringar som skulle kunna betyda uppenbar svårighet att tolka detaljplanen i bygglovskedet.

Området har historiskt använts som vattentäkt och senare som avstjälningsplats för schaktmassor och annat avfall vilket ställer krav på sanering innan marken kan bebyggas.

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Kraven i kommunens dagvattenpolicy klaras genom att låta dagvattnet passera antingen ett makadammagasin eller ett så kallat biodike.

Miljö- och byggnadsnämnden anser inte att detaljplanen ska antas förrän kompletterande undersökningar av innehållet i fyllnadsmassorna utförts och vidare åtgärder beslutats.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I detaljplanen regleras att riktvärdena i trafikbullerförordningen ska uppfyllas för föreslagna lägenheter. För att uppfylla riktvärdena krävs enligt utförd bullerutredningen att vissa av områdets lägenheter kompletteras med täta skärmlösningar som täcker som mest 3/4 av de bullerutsatta balkongerna. Det blir då möjligt att vända minst hälften av bostadsrummen mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Kommunens dagvattenpolicy ska följas vid dimensionering av risk för översvämning vid kraftiga regn. Plankartan har kompletterats med en upplysning.

Enligt kommunens dagvattenpolicy har dagvattnet från själva bostadsområdet bedömts kräva enklare rening och fördröjning innan utsläpp till recipient. Kravet klaras genom att låta dagvattnet passera antingen ett makadammagasin eller ett så kallat biodike.

En miljöteknisk markundersökning, daterad 2017-10-20, har utförts. För att verifiera resultatet från underökningen har en kompletterande undersökning genomförts, daterad 2017-11-24. Denna har kunnat bekräfta slutsatserna från den första utredningen. Generellt innehåller fyllnadsmaterialet inom det undersökta området låga föroreningshalter under eller i nivå med riktvärden för KM. Två områden där fyllnadsmaterialet till stora delar utgörs av asfalt har identifierats och avgränsats. Utredningen anger att asfalten troligtvis till stor del går att separera från omgivande jordmaterial och föreslår att asfalten samlas in och transporteras vidare för återanvändning eller till mottagningsanläggning. Planbeskrivningen har kompletterats avseende förorenad mark. På plankartan har införts en upplysning om att asfalt bör omhändertas på erforderligt sätt inom mark som ska utgöra grönområden.

KOMMUNALA BOLAG**BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND***Synpunkter under samrådet (2017-07-13)*

Planområdet ligger inom räddningstjänstens normala insattid på 10 minuter. Utrymning vid brand kan ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon som en av utrymningsvägarna från byggnaderna. Detta förutsätter att räddningsväg med uppställningsplatser finns tillgängliga för höjdfordonet.

För flerbostadshusen förutsätts det att brandvattenförsörjningen säkerställs med markförlagda brandposter med en kapacitet på 20 liter/s med ett avstånd på 75 meter till närmsta brandpost.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon garanteras genom att vägar till byggnaderna utförs med en minsta körbanebredd på 3 meter och att marken klarar en belastning på 23 ton (axeltryck 100 kN). Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon på gatan och till byggnadens tillträdesvägar får inte överstiga 50 meter.

När ovanstående punkter beaktats har räddningstjänsten inget att erinra ur brand- och risksynpunkt.

Synpunkter under granskningen (2017-11-24)

Räddningstjänsten önskar att de punkter som berör räddningstjänsten redovisas i planbeskrivningen under en egen rubrik "Räddningstjänst".

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planbeskrivningen har kompletterats. Detaljplanen är utformad så att framförda önskemål är möjliga att tillgodose vid kommande projektering.

FASTIGHETSÄGARE

KASTELLEÅRDEN 1:183

Synpunkter under granskningen (2017-11-26)

Fastighetsägaren lyfter vikten av att ställa krav på utformningen av byggnaderna och att omsorg om utemiljön finns. Detta blir särskilt viktigt på grund av områdets storskalighet. Arkitekturen skulle kunna bygga vidare på Enekullsvägens tegelarkitektur eller "gula Komarkens" tegelarkitektur och takform. Det behövs en variation, där exempelvis fasaderna är uppbrutna vertikalt med olika färg och material.

Om det ska bli ett väl ansett område som de boende är stolta över och en länk mellan Kungälv och Ytterby, behöver det bli ett projekt med omsorg om utformning, material och detaljer. Husen ska stå där i många år, och det är nu grunden läggs för kvalitet och social hållbarhet.

Om detaljplanen inte kompletteras med utformningsbestämmelser föreslås det att Bokab säkrar en gemensam process med kommunens gestaltungsgrupp/nya stadsarkitekt fram till bygglov. Det är ett kommunalt ansvar att slå vakt om gestaltning.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Bokab och blivande exploatör har tillsänts yttrandet för kännedom. Utformning av området prövas närmare i samband med bygglov.

KASTELLEÅRDEN 1:180

Synpunkter efter granskningstidens utgång (2017-11-28)

Fastighetsägaren önskar en redogörelse för hur Enekullsvägen säkerställs som säker skolväg för barnen i området. Med den ökade trafik som planen medför är det troligt att det hårt belastade Rollsbokrysset avlastas genom smittrafik på Enekullsvägen. Redan idag kör många för fort på denna gata.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

De nya bostäderna kommer att ingå i Ytterby vägförenings gemensamhetsanläggning, Ytterby-Tunge ga:2. Vägföreningen ansvarar för eventuella åtgärder med hänsyn till trafiksäkerhet mm på Enekullsvägen.

YTTERBY VÄGFÖRENING

Synpunkter under granskningen (2017-12-11)

Vi har inga synpunkter planförslaget

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Vägöreningen har beviljats förlängd granskningstid till och med 2017-12-19.

ÖVRIGA

ANONYM 1

Synpunkter under granskningen (2017-11-25)

I skrivelsen framförs att det är positivt att Ytterby binds ihop med Kungälv. Oro framförs beträffande att området kan komma att bli ett socialt problemområde. I så fall skiljs Ytterby av än mer från Kungälv än tvärtom. Kommunen bör fortsätta att utveckla Ytterby och framförallt ligga på Trafikverket att bygga bort tågets plankorsning vid City gross där det är köer varje dag.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Enligt kommunens bedömning har området goda förutsättningar att bli ett trivsamt område. Hur området utvecklas socialt över tid påverkas dock av en rad olika faktorer som inte är möjliga att vare sig studera eller reglera i en detaljplan.

ANONYM 2

Synpunkter under granskningen (2017-11-09)

Den yttrande ställer sig i stort positiv till detaljplanen, men är kritisk till att trafiksituationen på Marstrandsvägen försämras ytterligare. Situationen är redan idag mycket ansträngd. Kungälv kommun borde, tillsammans med Trafikverket, skynda på bygget av väg 168 Ekelöv-Kareby. Utöver det borde de även lobba hårdare för att öka kapaciteten på Bohusbanan. Dessa insatser skulle lätta trycket på Marstrandsvägen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras. Kommunen studerar förutsättningarna att öka kapaciteten i Rollsbokrysset.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

- Information om bergsakkunnig bör tas med som planbestämmelse på plankartan.

Synpunkter i övrigt har kunnat tillgodoses genom kompletteringar och justeringar av planhandlingarna.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts
- Geoteknisk utredning har kompletterats
- Bestämmelse om instabilt berg samt instabila block och stenar har införts.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende gemensamhetsanläggning samt med hänsyn till tekniska utredningar
- Plankartan har kompletterats med upplysning om kommunens dagvattenpolicy samt omhändertagande av asfalt i fyllnadsmaterial

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

SAKÄGARE SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

Sakägare	Synpunkt	Skede
Länsstyrelsen	Bestämmelse bör införas beträffande bergtekniskt sakkunnig	Granskning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med detta föreslås att planförslaget godkänns samt att kommunstyrelsen antar det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2017-12-15

Martina Hermans
Enhetschef Planering

Karin Jern
Planhandläggare