

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS2015/1972

Detaljplan för bostäder och skola

NORDTAG

Del av Kastellegården 1:52

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

GRANSINGSUTLÅTANDE

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	2
STATLIGA MYNDIGHETER.....	3
REGIONALA ORGAN.....	7
FASTIGHETSÄGARE.....	9
BOENDE, ARRENDATORER.....	10
ÖVRIGA.....	14
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER.....	20
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET.....	20
FÖRSLAG TILL BESLUT.....	21

Det rubricerade förslaget daterat 2017-06-26 har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18), mellan den 30 juni 2017 och den 18 augusti 2017 i Stadshuset och på kommunens hemsida.

Till samhällsbyggnad har under granskningen inkommit 18 yttranden. 6 st yttranden var från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 2 är skrivna av män och 4 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 12 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 4 st skrivna av män, 6 st skrivna av kvinnor och 2 yttrande är skrivna av både man och kvinna.

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

SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen och SGI efterfrågar ytterligare redovisning av platsens lämplighet ur geotekniskt perspektiv. Därtill ger Länsstyrelsen råd om lantmåterifrågor, trafik och natur. Man lämnar även synpunkter utifrån annan lagstiftning som är aktuell, det handlar om fornlämningar som finns inom planområdet och som kommer i konflikt med föreslagen exploatering.

Privatpersoner och föreningar lämnar yttranden om planförslagets påverkan på lokala natur- och rekreationsvärden och minskade möjligheter/utrymme att ha hästar och bedriva hästverksamhet i området. Exploatering anses vara för hög och det efterfrågas säkra passager för fotgängare och cyklister.

Förvaltningen gör fortsatt bedömningen att den föreslagna bebyggelsen ryms inom en normal utveckling och förtätning av en för kommunen strategiskt viktig serviceort. Ytterby har bra förutsättningar för en ökad befolkningsmängd och att få fler att resa kollektivt. Det bedöms därmed som försvarbart att ta lokalt värdefulla markområden i anspråk för bostäder.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

- Ianspråktagande av ströv- och naturområde.
- Ridmöjligheter försvinner inom planområdet
- För hög tillåten byggnadshöjd mot befintlig bebyggelse

STATLIGA MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

YTTRANDE

2017-09-04

Granskningshandlingar daterade 2017-06-26 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planförslaget måste också förbättras med avseende på lantmäterifrågor och befintliga fornlämningar samt trafikfrågor. Kommunen behöver också ansöka om biotopsskyddsdispens.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2017-09-01. Enligt SGI saknas en bedömning av området som betecknas som "Skola" i planområdets västra del. För detta område saknas en analys av stabiliteten mot bäcken i väster och fastmarkspartiet i öster.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utföra den här analysen och därefter redovisa sin bedömning. Eventuella säkerhetsåtgärder i detta avseende behöver också säkerställas i planförslaget innan antagande.

SGI vill också lyfta frågan avseende om det på någon sträcka längs planerade vägar krävs belastningsrestriktioner eller andra krav för att vägen inte ska äventyra områdets stabilitet.

Länsstyrelse anser att kommunen behöver tydliggöra sin bedömning i frågan. Eventuella säkerhetsåtgärder i detta avseende behöver säkerställas i planförslaget innan antagande.

I bergteknisk undersökning (Sweco daterad 2017-05-31) anges för bergsärningar högre än två meter att förstärkningsbehov ska bestämmas på plats av bergteknisk undersökning. Detta behöver säkerställas i planförslaget innan antagande.

SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas och noteras:

Se förvaltningens kommentar till yttrande från Statens geotekniska institut.

Råd enligt PBL och MB

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

Natur

Länsstyrelsen bedömer, utifrån de utredningar som framtagits, att artskyddsförordningens förbud inte kommer att aktualiseras med avseende på groddjur eller fågelarter, om detaljplanen genomförs så som beskrivits. Länsstyrelsen bedömer även att detaljplanen sannolikt inte äventyrar upprätthållandet av revlummerns gynnsamma bevarandestatus i området.

Länsstyrelsen bedömer att dispens från förbuden i 7 kap. 11 § miljöbalken (biotopskyddsdispens) krävs för att genomföra vissa delar av planen. Prövning av dispens ska vara avgjord innan de åtgärder som berör biotoperna vidtas. Kommunen behöver därför ansöka om dispens i god tid, annars kan det bli svårt att genomföra planen. För en effektiv handläggning bör en ansökan om biotopskyddsdispens innehålla ett komplett förslag på hur skador på, och förlust av de skyddade biotoperna, ska kompenseras ekologiskt.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter noteras:

Förvaltningen arbetar med att ansöka om artskyddsdispens.

Lantmäteriåfrågor

Lantmäteriet har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2017-08-14. I yttrandet beskrivs om kommande problem som kan inträffa vid fastighetsbildning i samband med avgörande av fastighetsstorlekar. Problemet kan åtgärdas genom att de befintliga bestämmelserna om fastighetsstorlek kombineras med bestämmelser om vilken typ av hus som får byggas var.

I planbeskrivningen anges att ett markanvisningsavtal kommer att upprättas.

” Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen”.

Länsstyrelsens delar Lantmäteriets bedömning och anser att ovanstående punkter måste förbättras innan planförslaget antagande.

Lantmäteriet lämnar också rekommendationer på hur planförslaget bör förbättras. Dessa rekommendationer berör överensstämmelse mellan plangräns och befintliga fastighetsgränser samt vilka fastigheter som ligger inom planområdet. Lantmäteriet lämnar också rekommendationer på hur planbeskrivningen kan kompletteras beträffande frågan om gemensamhetsanläggning för stadsodling. Länsstyrelsens instämmer med Lantmäteriets alla synpunkter. Lantmäteriets yttrande bifogas i sin helhet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter beaktas och noteras:

Se förvaltningens kommentar till yttrande från Lantmäteriet.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2017-07-14. I yttrandet står det följande, *”Trafikverket anser att kapaciteten i korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen behöver utredas närmare. Trafikprognos Sparråsvägen visar bland annat en tabell med restider efter exploatering. Den ökade restiden indikerar att trafikbelastningen kan bli hög i korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen på eftermiddagarna.*

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

Länsstyrelsen instämmer med Trafikverket. Trafikverkets yttrande bifogas i sin helhet.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter noteras:

Se förvaltningens kommentar till yttrande från Trafikverket.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har lämnat ett yttrande över planförslaget daterat 2017-07-10. Försvarsmakten har inget att erinra i ärendet. Försvarsmaktens yttrande bifogas i sin helhet.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Länsstyrelsen ser positivt på att fornlämningar är markerade på plankartan med upplysning om att ingrepp i fornlämningar kräver tillstånd enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

Beskrivning av vilka konsekvenser genomförande av detaljplanen förväntas få för kulturmiljön saknas fortfarande i planbeskrivningen. Överlag är ambitionen att inarbeta förutsättningar för hänsynstagande och utvecklande av fornlämnings- och kulturmiljöer i planförslaget mycket låg.

Följande fornlämningar påverkas av detaljplanen:

RAÄ Ytterby 255, 256, 257 och 259. Fornlämningarna RAÄ Ytterby 254 och 258 har utgått. Länsstyrelsen anser att i stort sett ingen hänsyn har tagits till nämnda fornlämningar i föreslagen detaljplan. För fornlämningarna RAÄ Ytterby 256, 257 och 259 kommer vidare arkeologiska insatser att krävas.

Samtliga fornlämningar omfattas av lagskydd enligt kulturmiljölagen. Till varje fornlämning hör också ett fornlämningsområde som har samma lagskydd som själva fornlämningen. Länsstyrelsen uppmanar därför kommunen att justera detaljplanen genom att lämna ett skyddsavstånd mellan planerad bebyggelse och RAÄ Ytterby 255 så att tillräcklig hänsyn visas fornlämningen. Kommunen bör utreda möjligheter till ett större hänsynstagande till kulturmiljö alternativt förklara varför detta inte är möjligt och vilka konsekvenser detta medför.

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Ärendet har beslutats av planhandläggare Andreas K Karlberg efter föredragning av planhandläggare Saeid Erfan. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas:

Kvartersmarken har anpassats så att RAÄ 255 inte längre bedöms beröras av exploatering.

Synpunkt noteras:

Ansökan om ingrepp i fornlämning avses att sökas inför antagandet av detaljplanen.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

YTTRANDE

2017-09-01

Inför granskningskedet har en detaljerad stabilitetsutredning samt en bergteknisk undersökning tagits fram för området. I den detaljerade stabilitetsutredningen har fastmarksgränser klarlagts och sektioner i sluttande lerområden undersökts och analyserats. SGI saknar dock en bedömning av området som betecknas "Skola" i detaljplanen västra del. För detta område saknas en analys av stabiliteten mot bäcken i väster och fastmarkspartier i öster.

Det hade varit önskvärt att borrhöjningarna för vägen i väster redovisas för att tydliggöra stabilitetsförhållanden i denna del av planområdet (ex borrhöjning 1736-1747).

Vägutredningen anger visserligen att inget omfattande behov av bergskärningar, schakt eller fyllnad finns för att kunna bygga vägen. SGI vill ändå lyfta frågan avseende om det på någon sträcka krävs belastningsrestriktioner eller andra krav för att vägen inte ska äventyra områdets stabilitet.

I bergteknisk undersökning [4] anges att inget behov av förstärkning eller skrotning av block finns inför bergschaktningens arbeten. Vid bergschakt rekommenderas att schaktning i möjligaste mån görs längs naturliga sprickor för att minimera behovet av skrotning och förstärkning efter schaktning. För bergskärningar högre än 2 m anges att förstärkningsbehov ska bestämmas på plats av bergsakkunnig. Föreslagen gång har dock ej säkerställts planen.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas:

För att visa att inga belastningsrestriktioner krävs för den planerade vägen har en stabilitetskontroll gjorts i den sektion där höjningen ovan befintlig mark är som störst i kombination att det finns en viss betydande lermäktighet. Slutsatsen är att ingen lastrestriktion för den nya planerade vägen så som användningen är tänkt idag. (Sweco 2017-09-21)

Synpunkt noteras:

De efterfrågade borrhöjningarna redovisas i den MUR (Markteknisk undersökningsrapport) som tagits fram i samband med detaljplanarbetet.

Skolområdet i detaljplanens västra del har under detaljplanarbetets gång förändrats genom att det med stöd i gällande detaljplan skett markarbeten mm. Diket som syns i grundkartan är numera delvis flyttat och kulverterat. Därmed anses frågan om behov av analys av stabiliteten mot bäcken inte behövas. Grundkarta kommer att uppdateras inför antagandet där genomförda förändringar av marken framgår.

TRAFIKVERKET

YTTRANDE

2017-07-14

Trafikutredning och vägåtgärder

Trafikverket anser att kapaciteten i korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen behöver utredas närmare. Trafikprognos Sparråsvägen visar bland annat en tabell med restider efter exploatering. Den ökade restiden indikerar att trafikbelastningen kan bli hög i korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen på eftermiddagarna.

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

Bullerstörning

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter noteras.

Kommunen bedömer att korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen inte behöver utredas närmare i detaljplaneskedet eftersom eventuell köbildning bedöms uppstå på Sparråsvägen, som är kommunens väg. Då alternativa anslutningsmöjligheter till Rollsbomotet utreds till följd av ökade kostnader för Grokarebymotet ser kommunen att korsningen som konsekvens av detta kan komma att utredas i ett senare skede. Därtill har förvaltningen påbörjat arbetet med en fördjupad översiktsplan för Ytterby. I det arbetet kommer bland annat den översiktliga trafikstrukturen utredas och strategier för Ytterbys utveckling presenteras.

Kungälv kommun har en ny trafikplan som eftersträvar ett hållbart resande. Planområdet ligger ca 1 km från stationsområdet där expressbussar och tåg med hög turtäthet finns. Genom planområdet planeras en gång- och cykelbana som ansluter till befintlig gång- och cykelväg vilken går till stationsområdet, detta ger bra möjligheter för boende och besökare att välja kollektiva trafikslag.

Med det sagt är kommunen inte främmande för att vara med att delfinansiera en framtida förändring av ovan nämnda korsning, men att lägga resurser på detta i aktuell detaljplan bedöms inte befogat.

SKOGSSTYRELSEN

YTTRANDE

2017-07-05

Skogsstyrelsen har tagit del av detaljplan för Nordtag, del av Kastellegården 1:52.

Överväg att förenkla och integrera förskola/skolans möjlighet att vistas i skogen genom att skapa en skolskog. Det kan göras genom en plats i naturområdet avsatt och iordningställt för lärande och lek med naturen som hjälpmedel. Detta kan ge en ökad kunskap om skogen och insikter om olika samband i naturen och en förståelse för hållbar utveckling. Detta tror vi är viktig kunskap för framtiden.

I övrigt har vi inget att erinra om föreslagen detaljplan.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras:

Detaljplanens naturområde kommer med sin placering i anslutning till Sparråsskolan och föreslagen byggrätt för förskola/skola bli ett naturligt alternativ för dessa verksamheter att bedriva undervisning i. Detaljplanen reglerar inte några detaljer för hur en eventuell skolskog ska utformas, sådan funktion bedöms rymmas inom tillåten markanvändning. Skolan har lyft tankar om att utveckla möjligheterna till undervisning i naturen, men det är i dagsläget inget som det tagits några beslut om.

FÖRSVARSMAKTEN

YTTRANDE

2017-07-11

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Planområdet berör inte något av Försvarsmaktens influensområden. Planförslaget innefattar inte heller höga objekt, varvid Försvarsmakten inte behöver remitteras.

Med höga objekt avses objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse respektive 45 meter innanför sammanhållen bebyggelse.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

REGIONALA ORGAN

LANTMÄTERIET

YTTRANDE

2017-08-14

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2017-06-26) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen utföra de avstyckningar och anläggningsåtgärder som krävs för planens genomförande.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsstorlek

Eftersom fastigheter kan avstyckas i enlighet med detaljplanen utan att förhandsbesked lämnas, kan det bli problematiskt för Lantmäteriet att tolka bestämmelserna om olika fastighetsstorlekarna. Detta eftersom vi i samband med fastighetsbildningen inte vet vilken typ av hus som kommer att byggas på fastigheten som avstyckas.

Om man ske ange olika fastighetsstorlekar för olika hustyper skulle de bestämmelserna behöva kombineras med bestämmelser om vilken typ av hus som får byggas var.

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att ett markanvisningsavtal kommer att upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet mer än att det kommer ske enligt kommunens riktlinjer. Enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Använd gärna handboken ”[Lantmäterimyndighetens roll i plane-ringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

Överensstämmelse med befintliga fastighetsgränser

Finns det någon anledning till att plangränsen inte överensstämmer med befintliga fastighetsgränser i norr (bild 1) och sydväst (bild 2)?

Fastighetsförteckningen

I fastighetsförteckningen står många fastigheter med traktnamnen Domarringen, Skäppan, Lispundet och Kastellegården under ”*Avdelning A – fastigheter belägna inom planområdet*”. Vad Lantmäteriet kan se så är det bara fastigheterna Kastellegården 1:52 och 1:46 som ligger inom planområdet.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Gemensamhetsanläggning - stadsodling

Följden av att man kombinerar användningarna B, L och g blir att marken reserveras för en gemensamhetsanläggning och således kan inte något bygglov ges där. För Lantmäteriets del vore det bra om det av planbeskrivningen förtydligas hur gemensamhetsanläggningen för stadsodling är tänkt att genomföras. Vilka ska ha del i gemensamhetsanläggningen? Omkringliggande fastigheter?

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas krävs att de finns en ekonomisk vinning (båtnad) för delägande fastigheterna som ska vara med.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas:

Överensstämmelse med befintliga fastighetsgränser

Planområdet har anpassats mot gällande fastighetsgränser.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen uppdateras inför antagandet.

Gemensamhetsanläggning – stadsodling

Beteckningen för gemensamhetsanläggning, g, har tagits bort. Förvaltningen av avsedda markyta vid vändslinga inom villakvarter kommer att lösas på lämpligt sätt. Det bedöms finnas flera sätt att lösa detta på ett tillfredställande sätt, utan att förutbestämma i detaljplanen att det ska vara en gemensamhetsanläggning.

Synpunkt noteras:

Fastighetsstorlek

Detaljplanens ska vara flexibel i sin utformning för att möjliggöra olika typer och storlekar av bostäder. I avtalen som tecknas mellan exploitör och kommun kommer bostadstyper och fastighetsstorlekar att tydliggöras och regleras.

Markanvisningsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

Inlämning till markanvisningstävling för området avslutades den 15:e september. När exploitörer är tilldelade kommer markanvisningsavtal upprättas som reglerar volymer, upplåtelseform, byggstart och kostnader etc.

FASTIGHETSÄGARE

KASTELLEGÅRDEN 1:279

YTTRANDE

2017-08-18

Som boende och fastighetsägare i det nu berörda området önskar jag lämna följande synpunkter. Nordtag är en gammal jordbruksfastighet med en mindre blandskog. Skogsområdet och ängarna har under många år nyttjats för daglig motion och rekreation, värdefullt för mig och många boende i Ytterby.

Det är med stor besvikelse som jag tar del av kommunens detaljplan gällande området. Inom ramen för samråd utifrån planförslaget återfinns flera yttranden som pekar på att kommunen bör avstå från att exploatera skogsområdet samt spara produktiv jordbruksmark. I den nu slutliga detaljplanen så kan jag inte finna att kommunen visat sig lyhörd utan det återkommande svaret är att nya bostäder prioriteras tyngre. Kommunen bör i dialog med redan befintliga fastighetsägare finna lösningar som tar hänsyn till de nu boende i området, och jag motsätter mig kraftigt mot att få ”höghus” (12 meter) i nära anslutning till min fastighet.

Sammanfattningsvis lämnar jag följande synpunkter:

Att ett naturstråk anläggs på väster sida om Nordtagsvägen i det prickade området som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Syftet med den ”gröna korridoren” är att förhindra insyn och buller gentemot nu befintlig fastighet.

Att kommunen i dialog med redan befintliga fastighetsägare finner lösningar som begränsar buller och insyn.

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

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

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas delvis.

Prickmarken ut mot Nordtagsvägen har utökats med 4 meter och anger nu att det inom 6 meter från planområdesgränsen inte får uppföras byggnader. Detta innebär att det från vägmitt på Nordtagsvägen är minst cirka 14 meter till mark där ny huvudbyggnad får uppföras.

Synpunkter noteras:

Förvaltningen gör fortsatt bedömningen att den föreslagna bebyggelsen ryms inom en normal utveckling och förtätning av en för kommunen strategiskt viktig serviceort. Ytterby har bra förutsättningar för en ökad befolkningsmängd och att få fler att resa kollektivt, orten ligger bara en kort resa med tåg från centrala Göteborg. Regionen växer kraftigt och det är en hög efterfrågan på nya bostäder. Att kunna placera nya bostäder inom en kort cykeltur till järnvägsstation är ett av Kungälv's sätt att bidra till vår regions utveckling och vårt gemensamma ansvar att möjliggöra/skapa förutsättningar för bostäder och en hållbar utveckling. En högre bebyggelsestäthet är i detta avseende att föredra och att inte fortsätta bygga glest, utan att när obebyggd mark tas i anspråk använda den väl. Det bedöms därmed som försvarbart att ta dessa lokalt värdefulla markområden i anspråk för bostäder. Detaljplanen möjliggör också att en högt efterfrågad förskola och att ett gruppboende kan uppföras.

Vid sidan om att möjliggöra för nya bostäder anger detaljplanen att över 16 hektar natur- och parkmark fortsatt får vara bostadsnära rekreativ- och naturområde. Dessa områden kommer inte att överensstämma med hur området brukas idag utan dess funktion och upplevelse kommer också att förändras och utvecklas i takt som Ytterby växer.

En stadsdelslekplats ska uppföras i anslutning till den nya bebyggelsen och stig-/gångsystemet ska ses över och förbättras. Belysning kommer att uppföras på vissa delar. Inom ramarna för gestaltningen av de allmänna ytorna finns det möjligheter att tillföra nya värden, exempelvis nya förutsättningar för biologisk mångfald.

KASTELLEGÅRDEN 1:48

YTTRANDE

2017-08-16

Jag och min man som är närmsta granne med det planerade bygget i Nordtag motsätter oss att skogen närmast oss skall exploateras och bebyggas. Vi anser att det skadar även vår del av skogen och förstör möjligheten till rekreation och motion för oss och mängder av andra människor som idag promenerar i vår del av skogen och kommunens. Det borde väl räcka med att alla ängar i Nordtag bebyggs? Låt bli skogen! ta bort de iritade bostadshusen i skogen så blir det bättre.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter noteras:

Se förvaltningens kommentar till Kastellegården 1:279

KASTELLEGÅRDEN 1:569

YTTRANDE

2017-08-18

Som boende och fastighetsägare i de nu berörda området vill jag lämna följande synpunkter. Skogsområdet och ängarna som finns här har mina förfäder skapat. Som ni tycker är så fint när ni har varit här och tittat. Ändå ska kommunen förstöra det här med byggnation med att det ska bli stadsmiljö. Ni pratar om öppna landskap och lantlig idyll. Var då undrar jag? Vi vill inte ha varken 2 eller 4 våningshus alldeles nedanför vårt hus eller vid tomtgränsen de motsätter vi oss helt emot. Varför kan ni inte bygga som närliggande område med enfamiljshus som passar bättre in i miljön. Ta inte bort skogen som behövs för daglig motion och rekreation och för alla ryttare och KRS som vill ha någonstans att rida. KRS som redan har ridstigar i skogen som kommunen anlade på 80-talet som ni lovade skulle finnas kvar. Det behövs en grön oas, som är naturlig och inte en konstgjord skog. Vi hade hoppats på att kommunen skulle ha en dialog med oss som bor här. Så att vi hade kunnat komma överens hur vi vill ha det. Men vi känner oss helt överkörda. Jag vill att det anläggs ett naturstråk på väster sida om Nordtagsvägen i det prickade området som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Syftet med den gröna korridoren är att förhindra insyn och buller och dels för mej som driver en entreprenad firma med maskiner som hörs en del och att vi har hästar. Som vi inte vill ha klagomål på från boende, som klagat att det väsnas eller luktar för mycket. Vi var ju faktiskt här först.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas delvis och synpunkter noteras:

Se förvaltningens kommentar till Kastellegården 1:279

BOENDE, ARRENDATORER

BOENDE LISPUNDET 1

YTTRANDE

2017-07-01

Vi har synpunkt och fråga kring oss som bor på ex Storskiftegatan. Ni skriver att stor gång- och cykelbana ska byggas från sparråsvägen och in till nya området. Vår fråga blir då hur denna väg är tänkt att korsas av allas våra barn, då de ska till skolan?

För säker övergång önskas tunnel.

Gör inte samma misstag som på Torsbyvägen, då ni gjorde om övergången till det sämre från rödljus till något dåligt belyst, övergångsställe där det skulle blivit en kurva man behövde sakta ner i. Så är det inte idag och folk kör som dårar. Det är tragiskt att det kommer behöva hända en olycka innan det tänks om där.

Så snälla värna om alla barn, de är små och har inte trafikoll.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter noteras:

Säkra gång- och cykelpassager planeras för i strategiska lägen, exempelvis vid förskolan och där gång- och cykelanslutningen till Storskiftegatan sker. Exakt hur passagerna kommer att utformas är inte klart i dagsläget. Gång-/cykeltunnel är inget som planeras för.

KONGAHÄLLA RIDSÄLLSKAP

YTTRANDE

2017-08-18

Kongahälla Ridsällskap (KRS) har tagit del av förslaget till detaljplan för Nordtag, del av Kastellegården 1:52 och vill återigen framföra följande synpunkter.

Kongahälla Ridsällskap motsätter sig detaljplanen då genomförandet av planförslagets utformning innebär att idrottsföreningens verksamhet måste avvecklas. De synpunkter som KRS framförde i samrådsskedet har inte beaktats och de förslag på dialog som KRS lagt har helt ignorerats av kommunen.

KRS kräver att detaljplanen omarbetas så att den möjliggör att idrottsföreningens verksamhet fortsätter att utvecklas på nuvarande anläggning i synergi med de nya boendemiljöerna.

Kommunala beslut och förutsättningar för detaljplanen

Detaljplanens utformning och genomförande utgår ifrån och förutsätter en flytt av Kongahälla Ridsällskaps verksamhet till ny kommunal ridanläggning på Trankärr. Detta framgår av planebeskrivningen med en hänvisning till beslut i Kommunfullmäktige. Mot bakgrund av det beslutet har man helt underlåtit att ta hänsyn till den befintliga idrottsföreningens verksamhet och användning av markområden inom och precis intill planområdet och därmed negligerat konsekvenserna för föreningens 300 medlemmar.

Ur planbeskrivningen: *Kommunfullmäktige beslutade om att anlägga ny kommunal ridanläggning på kommunens fastighet Trankärr 2:1 2015-09-10 § 235/2015 Rambandling för ridanläggning (Dnr KS2011/2374). Beslutet innebär att nuvarande ridskola norr om planområdet är tänkt 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.*

Detta är en felaktig beskrivning av verkligheten. Som KRS påpekade redan i samrådsskedet, skall flera överenskommelser mellan Kommunen och KRS göras innan ett slutgiltigt beslut om byggnation på Trankärr kan tas.

KRS disponerar mark med tomträtt fram till 2033. Därför driver Kommunen och KRS, på begäran av Kommunen, sedan 2009 ett projekt (idag kallat projekt ”Trankärr”) för att hitta en ny lokalisering av KRS. Att KRS accepterade att starta projektet var av anledningen att idrottsföreningen inte vill vara ett hinder för den fortsatta utbyggnaden av Ytterby. Kommunens uttalade plan var från början att bygga en ny ridanläggning som KRS skulle driva. Sedan dessa har föreningen lagt ner månader av ideellt arbete för att hjälpa kommunen ta fram ett kostnadseffektivt förslag till en ny modern ridanläggning. Projekteringen är i princip avslutad. På senare tid har Kommunens politiker muntligen uttryckt till KRS att de börjat tveka när det gäller byggnation av ridanläggning på Trankärr i kommunens regi. Kommunen tvekar nu alltså från att fullfölja det beslut man tidigare tagit och söker en alternativ lösning. Detaljplanen utgår därmed ifrån en förutsättning som inte längre gäller.

Med anledning av detta måste detaljplanen hantera nollalternativet att föreningens verksamhet ligger kvar i befintlig anläggning på Björkås samt utformas så att bostäder och ridsport kan samexistera. Detaljplanens påverkan på föreningens verksamhet måste hanteras av kommunen.

I detaljplanens förutsättningar finns fler felaktiga beskrivningar. Det anges att hagarna närmast planområdet endast används för sommararbete. I tidigare synpunkter framförde KRS tydligt att området används för träning och utbildning i föreningens regi samt att det används som hage, både sommar och vinter. Förlusten av den delen av anläggningen innebär att KRS terrängbana försvinner. KRS har framfört att kommunen bör kompensera detta med iordningställandet av en ny terrängbana på annan del av marken som arrenderas utanför planområdet.

Tidsmässiga förutsättningar

I handlingarna nämns att KRS verksamhet förväntas flytta under planarbetets gång. Detta är en helt orimlig bedömning. Att KRS verksamhet ska kunna flyttas under planarbetets gång är inte verklighetsförankrat då varken överenskommelser om hyra och drift finns eller byggstart är bestämd. KRS har vid oräkneliga tillfällen begärt en gemensam tidplan för processen med överenskommelser, byggstart och inflyttning, men några sådana besked har inte lämnats från kommunens sida.

KRS har i all kontakt med kommunen under de senaste åren påpekat vikten av att projekt Nordtag och projekt Tranekärr tidsmässigt måste synkroniseras så att KRS verksamhet kan flyttas innan konsekvenserna av utbyggnaden av Nordtag slår undan benen för föreningen verksamhet. Kommunen äger båda processerna varför detta borde vara en rimlig förväntan.

Konsekvenser för idrottsverksamheten

Detaljplanen innebär stora negativa konsekvenser för Kongahälla Ridsällskaps medlemmar och den verksamhet föreningen bedriver på anläggningen och dess närområde. De negativa konsekvenserna omfattar både sportsliga aspekter såväl som ekonomiska och kommer om detaljplanen realiserar enligt förslaget att innebära att vi inte kan fortsätta verksamheten.

KRS verksamhet och omfattning

Planbeskrivningen anger att: *Delar av planområdet har varit ett populärt ridområde och strax utanför planområdet ligger Kongahälla Ridsällskap som fungerar som mötesplats för hästintresserade. Möjligheterna att framöver bedriva hästverksamhet i området kommer i och med föreslagna exploatering att försvåras. Kommunen arbetar med en framtida lösning för ridskolan.*

Det är tydligt att planhandläggarna inte har satt sig in i betydelsen av KRS i Kungälv's idrottsliv. Med 300 medlemmar är KRS (grundad 1970) en av kommunens större idrottsföreningar. Varje vecka får 270-280 ungdomar utbildning, träning och motion inom ridsporten, en av Sveriges absolut största ungdomssporter. Dessutom får våra barn och ungdomarna träning i samarbete, ledarskap och demokrati, en av idrottsrörelsens viktiga uppgifter. Kommunens politiker brukar regelbundet betona idrottens viktiga roll i utvecklingen av ungdomar. Att därmed enbart beskriva verksamheten som "en mötesplats för hästintresserade" är ett utslag av bristande kunskap.

Ridvägar

I planförslaget anges att de ridvägar som både den pedagogiska ridskoleverksamheten och föreningens ryttare som tränar individuellt nyttjar, försvinner.

"Befintliga ridstigar inom detaljplaneområdet kommer inte att finnas kvar eftersom det inte är tillåtet att rida på gång- och cykelvägar inom allmän platsmark enligt Trafikförordningen (1998:1276)."

Detta får mycket negativa konsekvenser för undervisningen då de delar av utbildningsplanen som omfattar kunskap om hästen och allemansrätten, hästens beteende i det fria m.m. då inte kan genomföras. Möjligheten att utveckla ryttares förmåga att läsa hästens beteende och förebygga risker, att och utveckla balans och styrka för att rida i skog och mark försämras väsentligt. I flera fall uttrycker planbeskrivningen att kommunens ambition är att medvetet försvåra och till viss del förbjuda ridsportens användning av infrastruktur i och med planens genomförande.

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

KRS anser att det är en oerhört anmärkningsvärd inställning från kommunens sida att de befintliga användarna, däribland KRS medlemmar, ska trängas bort till förmån för nya boenden och att man utgår ifrån att dessa olika användargrupper inte kan nyttja områdena i symbios. Med genomtänkt utformning av den allmänna infrastrukturen och ömsesidig respekt och hänsyn kan flera olika gruppers behov tillgodoses. Detta finns det många exempel på i andra kommuner, t ex i Kungsbacka, där man i dialog utformar infrastrukturen för både ridsport, gående och cyklisterna.

En förlust av ridvägarna skulle innebära att KRS inte kan erbjuda uteridning i verksamheten vilket också är ett väsentligt tapp av den rekreativa delen av sportens innehåll vilket riskerar att leda till att färre väljer att rida på KRS vilket ger negativa ekonomiska effekter. Ridvägarna används även av ryttare som tränar individuellt på egen häst och dessa kommer att finnas kvar i området även om KRS verksamhet flyttas till en annan anläggning.

Planeringen måste inkludera fortsatt tillgänglighet till ridvägar i området och dessa bör utformas i samklang med nybyggnationen på liknande sätt som sker i andra kommuner.

Terrängbanan

Detaljplanen innebär att KRS terrängbana försvinner helt. Terrängridning/hoppning utomhus utgör också en viktig del i utbildningsplanerna. Förlusten av terrängbanan skulle begränsa verksamheten ytterligare och innebära att KRS inte kan erbjuda en komplett grundläggande ridutbildning enligt Svenska Ridsportförbundets policys. Det riskerar att medföra att KRS tappar medlemmar vilket innebär stora ekonomiska konsekvenser för föreningen.

Förlusten av ridvägar och terrängbanan får också negativa effekter för hästhållningen. Hästarnas hälsa och hållbarhet ökar när de kan hållas i varierat arbete där möjligheten till arbete i skog och terräng är en viktig del. Träning i terräng är bra för hästarnas kondition och styrka, för utveckling av hästens balans, som "miljöträning" och som stimulans och mental omväxling. Alla dessa faktorer bidrar till hästarnas hälsa och långsiktiga hållbarhet.

Betesmarker

En betydande del av KRS marker för bete försvinner i och med detaljplanen och det är den delen som används mest på grund av dess placering nära anläggningen. Det försvårar hästarnas utevistelse. Förlust av betesmark medför ökat tryck på övriga betesmarker, vilket i sin tur leder till att betesmarkerna måste kompletteras med andra marker för bete, antingen på stycken inom arrendet men som ligger längre från anläggningen eller på helt annan plats. Sammanfattningsvis innebär tappet av värdefull betesmark större kostnader och arbetsmiljörisk, ökade kostnader för grovfoder, ökad skaderisk och kostnader för att hålla hästar på bete på annan plats.

Ekonomiska konsekvenser

I kommunens svar på KRS samrådsyttrande anges att samtliga ekonomiska konsekvenser ska hanteras inom ramen för arbetet med en framtida lösning för ridklubben verksamhet och inte inom detaljplaneprocessen. Det är tydligt att det är så kommunen hanterar saken – som två helt skilda processer – men för KRS överlevnad är det ena givetvis beroende av det andra. Om föreningen ska kunna flytta verksamheten i takt med kommunens utbyggnadsplaner i Ytterby, så måste det finnas en plats att flytta till, dvs en ny anläggning enligt den överenskommelse som finns mellan Kungälv kommun och KRS. Kommunen äger båda dessa processer. När den ena går framåt medan den andra stannas av, hamnar föreningen i kläm och utveckling och visioner fastnar i ett ovisst vakuum vilket KRS mycket tydligt påpekat i kommunikationen med kommunens tjänstemän och politiker.

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

I realiteten fungerar inte denna hantering från kommunens sida då det i dagsläget inte hanteras några ekonomiska konsekvenser inom arbetet med ny lösning för ridskolan på grund av att kommunen tvekar om att fullfölja sin plan för projekt Trankärr.

KRS inställning har, ända sedan kommunen ställde frågan till oss för 9 år sedan, varit positiv till att flytta föreningens verksamhet till en ny kommunal anläggning. Vi har inget intresse av att förhindra utbyggnaden av Ytterby, utan har samarbetat och lagt ned stora resurser, både ideella och professionella, för att gemensamt med kommunen ta fram en ny lokalisering och en kostnadseffektiv anläggning för framtidens ridsport i Kungälv. Det är nu Kungälv Kommun som backar från den överenskommelsen, KRS står fast vid vår tidigare inställning.

Sammanfattning

Genomförandet av förslaget till detaljplan innebär mycket negativa sportsliga och ekonomiska konsekvenser för Kongahälla Ridsällskap som kommer att leda till att föreningens verksamhet måste avvecklas. Ökade kostnader och sämre förutsättningar för hästhållningen tillika minskade intäkter på grund av ett mindre attraktivt erbjudande kommer att leda till höjda ridavgifter, precis motsatt det föreningen vill.

För politiker och insatta tjänstemän torde det vara omöjligt att inte dra slutsatsen att en genomförd detaljplan för Nordtag innebär en avveckling av en av kommunens stora idrottsföreningar. Därför måste kommunens tveksamhet att genomföra projekt Trankärr i kommunens regi vägas in i planförslaget.

KRS kräver också att de ekonomiska konsekvenserna hanteras och kompenseras samt att detaljplanen utformas med hänsyn till KRS verksamhet och att tillgängligheten till ridvägar säkras i planeringen. Att KRS flyttar måste tas bort som en grundförutsättning i planförslaget.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras:

Förvaltningen är medveten om att ett genomförande av detaljplanen innebär ökade svårigheter att bedriva den verksamhet som KRS har i anslutning till planområdet. Arbetet med att hitta en framtida långsiktigt lämplig placering av KRS verksamhet fortgår.

Kungälv kommun är idag ensam ägare av marken inom planområdet och styr således hur och i vilken takt området ska byggas ut. Mest angeläget är att få till en byggstart av efterfrågad förskola och LSS-boende i de centrala delarna av planområdet. Därtill är det givetvis angeläget att det byggs nya bostäder men detta kommer att ske i etapper. Ett genomförande av planen kan därför fortsatt koordineras med arbetet att hitta en ny lokalisering för KRS och hinna flytta verksamheten.

ÖVRIGA

NATURSKYDDSFÖRENINGEN

YTTRANDE

2017-08-14 och 16:e

Yttrande avseende Detaljplan Nordtag, del av Kastellegården 1:52, Kungälv kommun.

Syftet med detaljplanen är att till skapa byggrätter och infrastruktur för cirka 350 bostäder i olika boendeformer, boende med särskilt stöd och förskola för 6 avdelningar. Planförslaget syftar även till att skapa goda rekreativmiljöer och lek miljöer inom området samt att koppla samman västra och centrala Ytterby

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

I Samrådsredogörelsen på s 16 kommenteras Naturskyddsföreningens yttrande. Den text som återges är mycket förkortad. Vissa av våra synpunkter har kommenterats ofullständigt eller inte alls.

Vi lyfter därför fram följande punkter i detta yttrande

Jordbruksmark

Vi vill poängtera att den text vi lämnade in i samrådsyttrandet under punkt 3) *Jordbruksmark* pekar på att samrådshandlingen **saknar redovisning av målet Ett rikt odlingslandskap**. Detta nämns ej i samrådsredogörelsen. Eftersom vi anser att det är en allvarlig brist i planen att ett så angeläget mål har utelämnats betonade vi detta. Vi skrev **Vi anser av flera skäl att miljömålet Ett rikt odlingslandskap saknas i planen**. I samrådsredogörelsen skall vår kritik och de brister vi lyft fram redovisas. Så har alltså inte skett.

Text i Samrådsredogörelsen: 3) Jordbruksmark. Vi är kritiska till att kommunen återigen föreslår byggnation på produktiv jordbruksmark I samrådshandlingen (s 10) redovisas 9 av miljömålen som anses de mest angelägna att lyfta fram i planen.

Text i vårt yttrande: 3) *Jordbruksmark* Vi är kritiska till att kommunen återigen föreslår byggnation på produktiv jordbruksmark I samrådshandlingen (s 10) redovisas 9 av miljömålen som anses de mest angelägna att lyfta fram i planen. Vi anser av flera skäl att miljömålet Ett rikt odlingslandskap saknas i planen. De värdefulla biotoperna öppna diken, åkerholmar och stengårdsgårdar skall bevaras. Kantzonerna med dike, stenmur blommande buskar och träd är viktiga att bibehålla eftersom de gynnar den biologiska mångfalden.

Miljöbalken 3 kap 4 § anger tydligt att Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

- Hur överensstämmer MB med KS2016/1524 vilket kommunen hänvisar till och som inte går att hitta på kommunens hemsida.
- Finns det någon kompensationsmöjlighet?

Energi

Vi anser att husen skall byggas som passivhus och/eller plusenergihus. Detta borde inte vara några problem då byggnationen sker på kommunal mark. Detta även som svar på EU:s krav på att alla nya hus som byggs 2020 och senare klarar kravet på nollenergi. Samtidigt är det viktigt är att placera husen så att solenergin kan utnyttjas bra med tanke på fönsterplacering och eventuella solfångare.

- Kommunen lär kunna kräva att husen byggs som passivhus och/eller plusenergihus om man äger marken och går ut med en *markanvisning*.
- Alla nya hus skall klara krav på nollenergi, detta som en del i att nå EU:s mål om 20 procents minskad energiförbrukning år 2020.

Trädgårdsavfall

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

Ekosystemtjänster

Kommunen ser positivt på värdering av ekosystemtjänster.

- Vi saknar en skriftlig jämförelse av denna värdering före- och efter utbyggnaden. Tex. biologisk mångfald, möjligheten till friluftsliv med naturupplevelser i skogs- och ängsmarker.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt beaktas:

Ett rikt odlingslandskap har lagts till i planbeskrivningens förteckning över, för planen, relevanta miljömål.

Synpunkt noteras:

Förvaltningen gör bedömningen att den föreslagna bebyggelsen ryms inom en normal utveckling och förtätning av en för kommunen strategiskt viktig serviceort. Ytterby har bra förutsättningar för en ökad befolkningstäthet och att få fler att resa kollektivt, orten ligger bara en kort resa med tåg från centrala Göteborg. Regionen växer kraftigt och det är en hög efterfrågan på nya bostäder. Att kunna placera nya bostäder inom en kort cykeltur till järnvägsstation är ett av Kungälv's sätt att bidra till vår regions utveckling och vårt gemensamma ansvar att möjliggöra/skapa förutsättningar för bostäder och en hållbar utveckling.

Det bedöms därmed som försvarbart att ta jordbruksmark i anspråk för bostäder om detta görs inom den tätortavgränsning som kommunen tagit ställning till och att utbyggnaden sker på sedan tidigare utpekade utbyggnadsområden. Viktigt i sammanhanget blir att framöver koordinera och än tydligare peka ut skyddsvärd jordbruksmark, marker som idag ligger i utanför utpekade utbyggnadsområden och som om de inte skyddas riskerar att tas i anspråk. Detta är ett arbete som bedöms falla inom ramen för förvaltningens nya uppdrag att ta fram ett tematiskt tillägg till översiktsplanen avseende jordbruksmark och skyddsvärd natur (KS2016/1524). Uppdraget har ännu inte påbörjats.

Vid sidan om att möjliggöra för nya bostäder anger detaljplanen att över 16 hektar natur- och parkmark fortsatt får vara bostadsnära rekreations- och naturområde. Dessa områden kommer inte att överensstämma med hur området brukas idag utan dess funktion och upplevelse kommer också att förändras och utvecklas i takt som Ytterby växer.

Kommunen får inte ställa särkrav rörande exempelvis energianvändning. Detta gäller i såväl detaljplan som i samband med markanvisning. Energikrav på byggnader ställs i samband med byggnation och styrs utifrån Boverkets byggregler (BBR).

Kungälv's kommun har inte möjligheten att anordna och sköta allmänna komposter inom planområdet. Möjligheten finns för grannar att gemensamt gå samman och ansöka om att ordna gemensam kompost. Kungälv's kommun erbjuder privatpersoner och samfälligheter, med ett extra kärl, hämtning av trädgårdsavfall vid fastigheten. Därtill är det kostnadsfritt att lämna trädgårdsavfall vid kommunens återvinningscentraler.

Förvaltningen tar till sig frågan om ekosystemtjänster och kommer framöver titta på möjligheterna att få till rutin att kunna arbeta med och redovisa detta.

KUNGÄLVS OK

YTTRANDE

2017-08-17

Kungälv OK tackar för möjligheten att få yttra oss om detaljplanen då vi använder närliggande områden för våra aktiviteter.

Vi har granskat detaljplanen och har inget att erinra.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras.

PRIVATPERSON 1

YTTRANDE

2017-07-19

Jag tycker att de är riktigt dåligt av kommunen att ta bort sådana fina grönområden som finns runt nordtag. Samt alla ytterbys boende som är ute och går på stigar i skogens fina natur. Dags att börja gå på löpband? Vägar? Istället kanske. Tycker bygget borde flyttas till bättre ställe. Tex nere vid citygross. Stor och fin statligt ägd åkermark som lättare/bättre för att bebyggas.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras:

Det kommer fortsatt att vara möjligt att röra sig i naturen inom delar av planområdet som inte bebyggs. Se även förvaltningens kommentar till Kastellegården 1:279.

Åkermarken yttrandet hänvisar till är som nämns i statlig ägo. Kommunen har därmed inte direkt rådighet över marken vilket kan, om platsen bedöms lämplig för bebyggelse, försvåra möjligheterna att bebygga området.

PRIVATPERSON 2

YTTRANDE

2017-08-16

Jag lämnade in samrådssynpunkter vilka redovisades som Privatperson nr 2 i samrådsredogörelsen. Tyvärr kan jag konstatera att de önskemål jag framförde avseende bevarande av ett sammanhängande naturområde av hög klass för Tegaområdet (främst område G) på intet sätt beaktades. De delar av området som har ett högt naturvärde ur rekreations- och natursynpunkt styckas upp i smala segment där husen kommer att vara närvarande överallt. Att anlägga asfalterade stigar med planterade buskage efter sidorna i de smala skogssträngarna ger ingen bra naturupplevelse. De återstående sammanhängande områdena består av slyig sumpskog och kraftiga bergsformationer. Område G i naturvärdesanalysen med värdeklass 3 är skyddsvärd och värdefull ur miljösynpunkt och bör enligt miljöbalken kap3 så långt möjligt skyddas, Kap6 anger att grönområden nära tätorter särskilt ska beaktas. Kap 6 paragraf 12 kräver en miljökonsekvensbeskrivning av betydande miljöpåverkan och effekter för boendes rekreation. I planen finns ingen redogörelse för hur det 'sammanhängande park- och rekreationsområdet' ska placeras och utformas. Vidare finns ingen kvantifierad redogörelse för vad befintliga och ev nya boenden i området förväntar sig. Vad tänker man göra med det stora området söder det igenvuxna kärret? Idag oanvändbart men rensat, utdikad och sått en fantastisk gräsyta a la Slottsskogen.

Bifogar en bild på hur det ser ut idag. Bild på område G och bergsslutningen nordväst tennisbanan kan skickas på begäran. En förtida avverkning av område G innan planen vunnit laga kraft kommer att överklagas. Mvh/Bertil Qvick

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkter noteras:

Se förvaltningens kommentar till Kastellegården 1:279.

PRIVATPERSON 3

YTTRANDE

2017-08-17

Mina föräldrar äger gården Nordtag där ni nu planerar att bygga och förändra väldigt mycket. Men tyvärr blir det inte till det bättre, då ni planerar väldigt konstigt med att bygga flervåningshus alldeles tätt in på föräldrarnas gård och deras granne. Varför kan ni inte planera in ett villaområde där istället? Så att den lantliga charmen bevaras och det passar bättre ihop med gården. Ni planerar att bygga alldeles vid deras tomtgräns, men har ni tagit med i beräkningen att min pappa har en entreprenadfirma med maskiner som bullrar och låter högt. För att det inte ska störa någon, passar det bättre att göra ett grönområde mellan gården och husen.

Jag har mina hästar hos mina föräldrar, och det fungerar fint. Men nu när ni planerar att flytta bort ridskolan och hästar från Ytterby, men ska vi flytta med Nordtag också, så jag kan ha kvar mina hästar? Det går ju inte, så det bästa är att planera in att det finns hästar i Ytterby, och göra ridvägar för dom. Låta skogen vara kvar och rusta upp ridvägen. Både för ryttare och motionärer! För hur det än är, så är ridning en stor sport med många utövare. Hästar har funnits länge i Ytterby, men nu ska dom bort när det ska in nytt folk. Det är en tråkig utveckling och attityd från kommunens sida.

Sen är det skogen, där ni tar bort den bästa skogen med alla dess stigar och fina natur, och lämnar kvar snårskog och sumpmark som inte används. Många som flyttar till Ytterby, flyttar hit för närheten till stad och natur. Men nu ska ni ta bort naturen och göra en stad till. Det är en tråkig utveckling, av en fin miljö. Nu blir det långt att ta sig till naturen, för alla utövare. Då blir det till att ta bilen till skogen, och vad är det för miljötänk? Att behöva ta bilen och släppa ut avgaser.

Ni hade en vision om öppna landskap, vad hände med den visionen? Ni har inte planerat in den i Ytterby i alla fall.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras:

Se förvaltningens kommentar till Kastellegården 1:279.

PRIVATPERSON 4

YTTRANDE

2017-08-18

Mina föräldrar bor på gården Nordtag och jag är själv uppvuxen där. Min farfars far byggde gården Nordtag och han och släkten som följde efter honom har gjort de som finns att se idag. Den fina omgivningen med vacker skog och gröna ängar har dom skapat och jobbat med. Från början fanns där bara ljung, ingen skog alls. De gör ont i mig när tänker att de inte ska finnas kvar. Jag tillbringar fortfarande väldigt mycket tid på Nordtag då jag har mina hästar där och för att de är så fina omgivningar runt omkring att promenera och varva ner i. Jag tycker de är hemskt tråkigt att ni ska ta bort och bygga i den vackra skog som faktiskt finns och spara de som är sumpmark och snårig skog. Varför

inte ta vara på de som redan finns och ha kvar de som en grön oas som kan fortsätta att nyttjas av motionärer som de gör idag. Ni pratar om att bevara de öppna landskapen och en lantlig idyll men en gräsplätt och ett upplyst motions-spår där hästar inte hellre är välkomna ser jag inte som ett dugg lantligt och eller öppet landskap. Ni har även planerat att bygga 12 meters höghus precis vid mina föräldrars tomtgräns. Min pappa driver en entreprenadfirma vilket betyder stora maskiner som låter högt och bullrar. Även en verkstad som vetter ner mot tomtgränsen ni vill bygga vid. Så ett avstånd eller grönområde mellan tomtgräns och nybyggnation hade vart uppskattat för både oss och dom kommande boende, pga att stallet, verkstad och maskiner både luktar och låter. Vi vill inte behöva lägga ner varken våra hästar eller företag pga grannar som tycker de väsnas eller luktar för mycket. Ni planerar så stora förändringar för Ytterby men glömmer bort dom som bott där sedan flera generationer tillbaka. Även fast de kommer in nya boenden i Ytterby måste ni ju kunna se till och försöka göra så de som redan är bosatta i Ytterby sedan länge fortfarande kan trivas och vill bo kvar. Som de känns nu kör ni bara ert race för att få er vilja fram. Ni kör över flera generationer Ytterbybor som vill bevara Ytterby som de natursköna område de är. Som synpunkter skulle jag vilja att ni bevarade skogen och ridvägarna så att man kan fortsätta att motionera i den även efter byggnationen. Ett grönområde mellan tomtgräns och nybyggnation som skyddar mot buller och insyn. Att ni bygger liknade enfamiljshus som finns i närliggande områden i Ytterby.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras:

Se förvaltningens kommentar till Kastellegården 1:279.

PRIVATPERSON 5

YTTRANDE

2017-08-18

Mina synpunkter om den planerade exploateringen i Nordtag, Ytterby

När jag tittar på planförslaget för Nordtag på er hemsida läser jag att det bland annat syftar till att skapa goda rekreativsmiljöer.

Som skogsområdet ser ut nu kan man ta sig i nästan orörd natur i flera kilometer om man går på den stora stigen från Storskiftegatan till Smällen och tillbaka. När träden är lövade ser man inte ens husen som ligger närmast. Det är en varierande blandskog med många gamla vackra träd och rik undervegetation. Här lever bland många andra arter räv, älg, ormvråk, gröngöling, rådjur, grävling, större och mindre hackspett, ekorre, hare. Under de senaste vinterhalvåren har till och med en uggle bott i området. Det är sällan jag har gått stigen utan att träffa någon av dem.

En ypperlig plats för rekreation, lek, ökad livskvalitet, rehabilitering och friskvård!

Här rör sig varje dag många människor som rider, promenerar med eller utan hund, springer, leker, cyklar eller plockar svamp & bär.

Jag ser att ni har gjort en naturvärdesinventering inför detaljplaneringen. Jag undrar om ni har tagit reda på hur strövområdet värderas av alla oss som bor i närheten, i Ytterby centrum, Högsbo, Sparrås, Stället, Tega och Björkås. Jag kan berätta att för mig är det just detta skogsområde som är avgörande att jag bor i Ytterby. Det är enormt viktigt för mig, för mitt och min familjs välmående.

Jag är orolig över hur strövområdet troligtvis kommer att påverkas av det planerade byggandet. En stor del av det kommer att bebyggas - vägar kommer att dras igenom det och byggnader kommer uppföras nära eller på stigarna. Jag hoppas verkligen att ni ser det fantastiska naturområde som finns idag och prioriterar att bevara det så mycket som möjligt - och gärna mer än så. Den åverkan som görs på naturen går inte att återställa.

Jag är också orolig över att mycket natur tas i anspråk för bostadsområdet. Vi människor kan inte fortsätta att anpassa naturen efter oss, det är vi som måste anpassa oss efter naturen. Vi behöver se till att vi inte tar mer än vi verkligen behöver av naturens resurser, och framförallt att vi inte slösar med dem genom att ta kortsiktiga, okloka beslut. Jag tror att ett mindre område skulle kunna nyttjas i Nordtag om det planeras långsiktigt, utifrån naturens villkor, och miljösmart.

I ett samhälle där den psykiska ohälsan fortsätter att öka, där många lider av stress, utmattning, sömnsvårigheter, depression, överstimulans och ångest är områden som detta ovärderliga. Att vistas i orörd natur är mycket välgörande för oss människor på många plan – både när det gäller förebyggande friskvård och rehabilitering. Människans välfärd och välbefinnande är faktiskt helt beroende av fungerande natur. Detta finns att läsa om i Naturvårdsverkets publikation Naturen som kraftkälla <https://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-8252-3.pdf>

För att ett samhälle ska vara attraktivt behövs kultur, natur, goda kommunikationer och sociala mötesplatser. Det räcker inte med bostäder, skolor, förskolor, idrottshallar och en tågstation med trafik in till storstaden. Jag tycker att det tyvärr verkar som att det är det som kommunen fokuserar på när det gäller utvecklingen av Ytterby just nu.

Jag har förstått att delar av befintliga ridvägar är bortplanerade och att det inte finns någon avsikt att lägga dem på en annan sträckning. Det är väldigt trivsamt att gå förbi betande hästar när man tar sig hem efter en arbetsdag eller att möta en häst med sin ryttare i skogen. Jag hoppas att ni lägger in fortsatt goda möjligheter att rida i skogsområdet så att hästarnas ägare vill stanna i Ytterby. Utan hästar - och trivsam natur - skulle orten bli mindre attraktiv.

Jag önskar att exploateringen i Nordtag går så varsamt till att djuren stannar kvar i skogen, de flesta träden står kvar och att människor, med eller utan hästar och hundar, kan ta sig runt på stigarna i skogen utan att störas av så mycket kantiga byggnader eller asfalterade vägar som planen visar idag. Att Kungälv kommun verkligen tar ansvar för att naturresurserna i Nordtag nyttjas på ett hållbart sätt så att ekosystemet inte rubbas och den biologiska mångfalden får finnas kvar - och kommer ihåg att det vi gör här idag påverkar resten av jorden, i all framtid.

FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Synpunkt noteras:

Se förvaltningens kommentar till Kastellegården 1:279.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

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

- Justering av planområdesgränsen för att mer exakt stämma överens med de fastighetsgränser som hela tiden varit tänkta att följas.
- Justering av kvartersmarksgräns för att minska risken för påverkan på RAÄ 255.
- Prickmarken för kvarter mot Nordtagsvägen har utökats med 4 meter.
- Administrativ bestämmelse om gemensamhetsanläggning inom kvartersmark betecknad med BL har tagits bort.

Utöver ändringar utifrån inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts:

- Mindre ändring av planområdesgränsen i öster. Planområdet har minskats något för att ett dike inte ska hamna inom kvartersmark. Diket ska fortsatt vara kvar.
- Bestämmelse om att *bus med sadeltak ska ha takkrön längs fasadens längdriktning* har tagits bort.
- Förändring av egenskapsområden inom S-kvarteret i väster. Prickmark och administrativ bestämmelse u har slagits samman till ett och samma område.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

- Ianspråktagande av ströv- och naturområde.
- Ridmöjligheter försvinner inom planområdet
- För hög tillåten byggnadshöjd mot befintlig bebyggelse

YTTRANDEN FRÅN SAMRÅD OCH GRANSKNING SOM HELT ELLER DELVIS INTE HAR TILLGODOSETTS I PLANFÖRSLAGET:

- Kastellegården 1:279
- Kastellegården 1:48
- Kastellegården 1:569
- Skäppan 8
- Skäppan 10
- Boende Lispundet 1
- Kongahälla Ridsällskap
- Naturskyddsföreningen
- Privatperson 1
- Privatperson 2
- Privatperson 3
- Privatperson 4
- Privatperson 5

FÖRSLAG TILL BESLUT

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 29 september 2017

Martina Hermans
Enhetschef plan

Viktor Zettergren
Planarkitekt