

ANTAGANDEHANDLING KF 2008-06-18

YTTERBY VÄXER VÄSTERUT

Skola, bostäder och vägförbindelse

Reviderat detaljplaneprogram för Västra Ytterby

såsom en länk mellan Solvagnsgatan/Bronsåldersgatan och Tegskittegatan i söder för cyklisterna och fotgängarna, kanske även för bilister. En annan viktig åtgärd är att se över gång- och cykelförbindelserna från det nya Västra Ytterby med Ytterby centrum. Från järnvägsstationen och bussforget är pendlingsmöjligheterna inom regionen med både tåg och buss goda.

Det är dock viktigt att det karaktäristiskt växlande landskapsrummet bevaras och att eventuell ny bebyggelse tar hänsyn till och integreras i detta. Mellan befintlig och ny bebyggelse lämnas gröna kilar med vegetation som skyddar från insyn. Lämpligen löper gångstigar genom dessa gröna kilar. I fortsatta arbetet bör övervägas möjligheten att spara något av kulturlandskapet inom de föreslagna grönområdena. Kommunde exploatering bör ta hänsyn till området värde som närströvsområde enligt styrdokumentet "Närströvsområden i Kungälv – Ytterby" antaget av kommunfullmäktige 2008-04-10.

Grönområden sparas i stor omfattning eftersom ridverksamheten finns kvar i Björkås och ridstigar används både av ridskoleverksamheten och privata rytare. Ridstigen kan sammanfytas som motions-spår och vara tillgängligt för fler användare.

Trafik

Fortsatt utbyggnad av Sparråsvägen fram till Torsbyvägen kommer att byggas som etapp II, efter att skolan har byggts. Vägens syfte är att avlasta Torsbyvägen och järnvägs korsningen i Ytterby när den spårbundna trafiken kommer att öka till halvtimmestrafik 2009. Sparråsvägen har även en viktig funktion för tillgänglighet och säkerhet för räddningstjänst.

Sparråsvägen är i Kommunplan 2000 angiven som en genomfartsled. Anslutande vägar såsom Ställets byväg, Stenåldersgatan, Bronsåldersgatan och söder om skolan kommer att ske med cirkulationsplatser.

Söder om skolorrådet bör en planskild korsning komma till för gång, cykel och häst för att trafiksäkert kunna passera Sparråsvägen.

Trafikmahning till bostadsområde Söder kommer att ske från Torsbyvägen.

Trafikmahning till bostadsområde Norr kommer att ske från cirkulation söder om skolorrådet. Anslutningen kan vara en lokalgata där kommunen är huvudman. Anslutande vägar kan även vara från Tegskittegatan där trafikområde finns i gällande detaljplan och eventuellt mot Bronsåldersgatan och Vandilgatan. Att skapa fler möjliga vägar att komma till området bidrar till sifning och kortare transportsträckor. I område Norr kommer ett vägreservat finnas för att säkerställa möjligheten att trafikmata i framtiden kommande bostadsområden.

Sparråsvägen behöver ses över med hjälpplatstågen för god kollektiv-



trafik av den lokala busslinjen och busslinjer mot Kärrna.

Gång och cykelvägar

Att bygga ihop Sparrås och Tega/Klockarbolet ställer krav på att skapa ett fungerande gång- och cykel (gc) nät. Parallellt med utbyggnaden av Sparråsvägen skapas möjlighet för en separat gc-väg. Lokalatorna inom området kommer att fungera som delar i gång och cykelnätet.

Det är viktigt att ansluta till Ytterby centrum med en gen gång- och cykelväg.

Viss del av gång och cykelnätet kan även vara tillåtet för ridverksamhet, dvs gång-, cykel- och ridväg (gcr)

Ridverksamhet

Kongahälla ridsällskap har sitt stall och hagar intill programområdet. Ridstigar finns inom programområdet. Ridsällskapets verksamhet är en planeringsförutsättning. En miljömedicinsk utredning har framtagits efter samrådsträff. Denna anger skyddsavstånd till ridverksamheten (stall) 200 meter, hagar 100 meter och ridstigar 50 meter.

Bostäder

Bostadstillskottet i Västra Ytterby skall i huvudsak vara småskaligt och innehålla småhus, parhus, radhus samt hus med 3 – 4 lägenheter. I planen skall också planeras för hyresrätter. Inom planområdet försöka möjliggöra att ca 30 % av tomlerna kan avyttras direkt till slukkund, dvs tomler för enskilt byggande, enligt KS beslut 2007-03-07 § 122.

Område Söder:

2 våningar tilläts närmast Torsbyvägen och successiv nedtrappning norrut med hänsyn till inkomna synpunkter att inte störa solnedgången.

Område Norr:

I detta område kan eventuellt något 3 våningshus med hyresrätter placeras, i övrigt en blandning på småhus, parhus, radhus 1 – 2 våningar.

Bostäderna skall präglas av ett långsiktigt tänkande gällande utformning och gestaltning av bebyggelsen och med uppvärmningsformer med liten miljöpåverkan, exempelvis solvärme eller passivhus.

Fortsatt planering

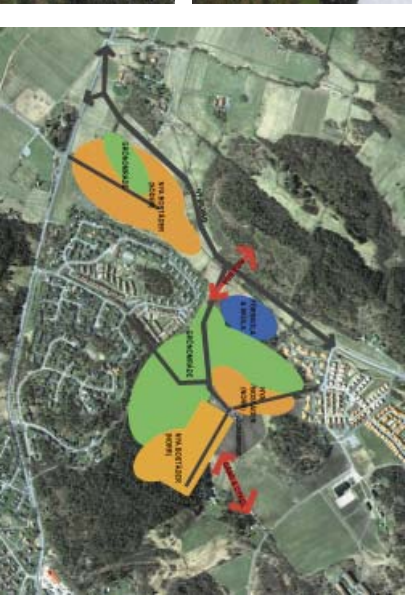
Behovet av förskola och skola är akut, detaljplan antagen 2008-02-07, laga kraft 2008-03-12. Förskoleverksamheten skall starta 2009 och skolverksamheten 2010. När skolan byggs kommer Sparråsvägen byggas fram till skolorrådet för angöring.

Fortsatt utbyggnad av Sparråsvägen fram till Torsbyvägen som etapp 2 troligtvis under 2009, bostadsområde i söder som etapp 3

(2010) och slutligen bostäder i norr som etapp 4 (ej med i tidsplanen).



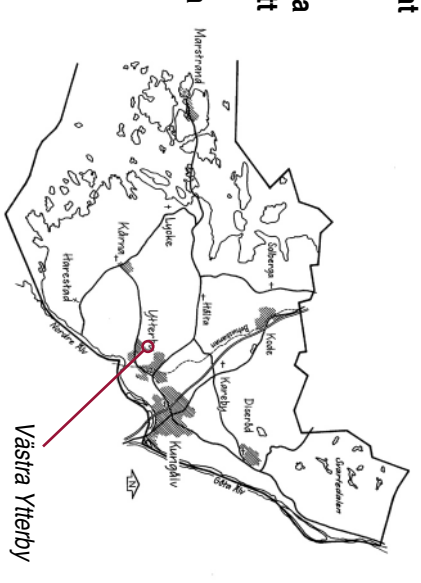
Promenad och ridväg genom lövskog.



Programförslaget syftar till att kunna utveckla Västra Ytterby med ny förskola och skola på kort sikt. Programmet visar även en idé om att på längre sikt bygga fler bostäder samt ny vägförbindelse genom området.

De senaste årens bebyggelseutveckling i bland annat Sparrås har skapat ett ökat behov av förskola och skola i området. Styrdokument för bostadsförfringen i Kungälv kommun 2005 - 2014 säger att 400 nya bostäder ska planeras i kommunen per år. En bostadsutbyggnad i Västra Ytterby stämmer också överens med översiktsplanens intentioner om att koncentrera bostadsutbyggnaden till Kungälv-Ytterby. En ny vägförbindelse mellan Marstrandsvägen och Torsbyvägen mot Kärrna skulle knyta ihop Sparrås och Tega och samtidigt avlasta Ytterby centrum från dess omfattande genomfartsstrafik.

Kungälv's Kommun, Samhällsbyggnad
2008-05-28



Bakgrund och syfte

De senaste årens bebyggelseutveckling i bland annat Sparrås har skapat ett ökat behov av förskola och skola i området. För närvarande finns ett antal tillfälliga lokaler för förskola i centrala Ytterby som får en permanent lösning i den föreslagna förskolan/skolan i Västra Ytterby.

Styrdokument för bostadsförslöjningen i Kungälv kommun 2007 – 2016 anger en planeringsnivå på 400 nya bostäder i kommunen per år. Den viktigaste utbyggnadsstrategin enligt den kommunala översiktsplanen, Kommunplan 2000, är att "bygga vidare på befintliga strukturer vad gäller bebyggelse och infrastrukturrella system". Vidare anges i kommunplanen att utvecklingen av de nuvarande tätorterna måste prioriteras – och i första hand koncentreras till Kungälv - Ytterby. De specifika områden som föreslås för bebyggelse i detta program är delvis utpekade som "utbyggnadsområde för främst bostäder och närserviceanläggningar" i samma kommunplan.



UTDRAG FRÅN KOMMUNPLAN 2000



I kommunplanen finns en framtida vägförbindelse mellan Marstrandsvägen och Torsbyvägen mot Kärna med, kring vilken utbyggnaden i detta program föreslås. Denna väg kan enligt kommunplanen komma att förångas österut från Marstrandsvägen, söder om Rollsbö, och in mot Kungälv. På detta sätt skulle Ytterby avlastas från sin omfattande genomfartstrafik. Sparråsvägens utbyggnad är viktig för den framtida trafikstrukturen i Ytterby. Järnvägsovergången på Torsbyvägen kommer inom några år utgöra ett hinder/risk när tågtrafiken kommer att öka till halvliniestrafik. Den nya vägen krytser även ihop befintliga områden som Tegå och Sparrås samt nya bostadsområden i Västra Ytterby. Strategiskt placerad i mitten är den nya skolan.

Samtidigt pekas delar av det berörda området i kommunplanen ut som bevarandeområden - i sydväst som "bestående jordbruksområden", i nordväst som "markområde med bestående (opreciserad) användning; skogsbruk, rekreation mm" och i nordost som "närsrövsområde". Kommunplanen anger även delar av programområdet som utbyggnadsområde för bostäder och närserviceanläggningar.

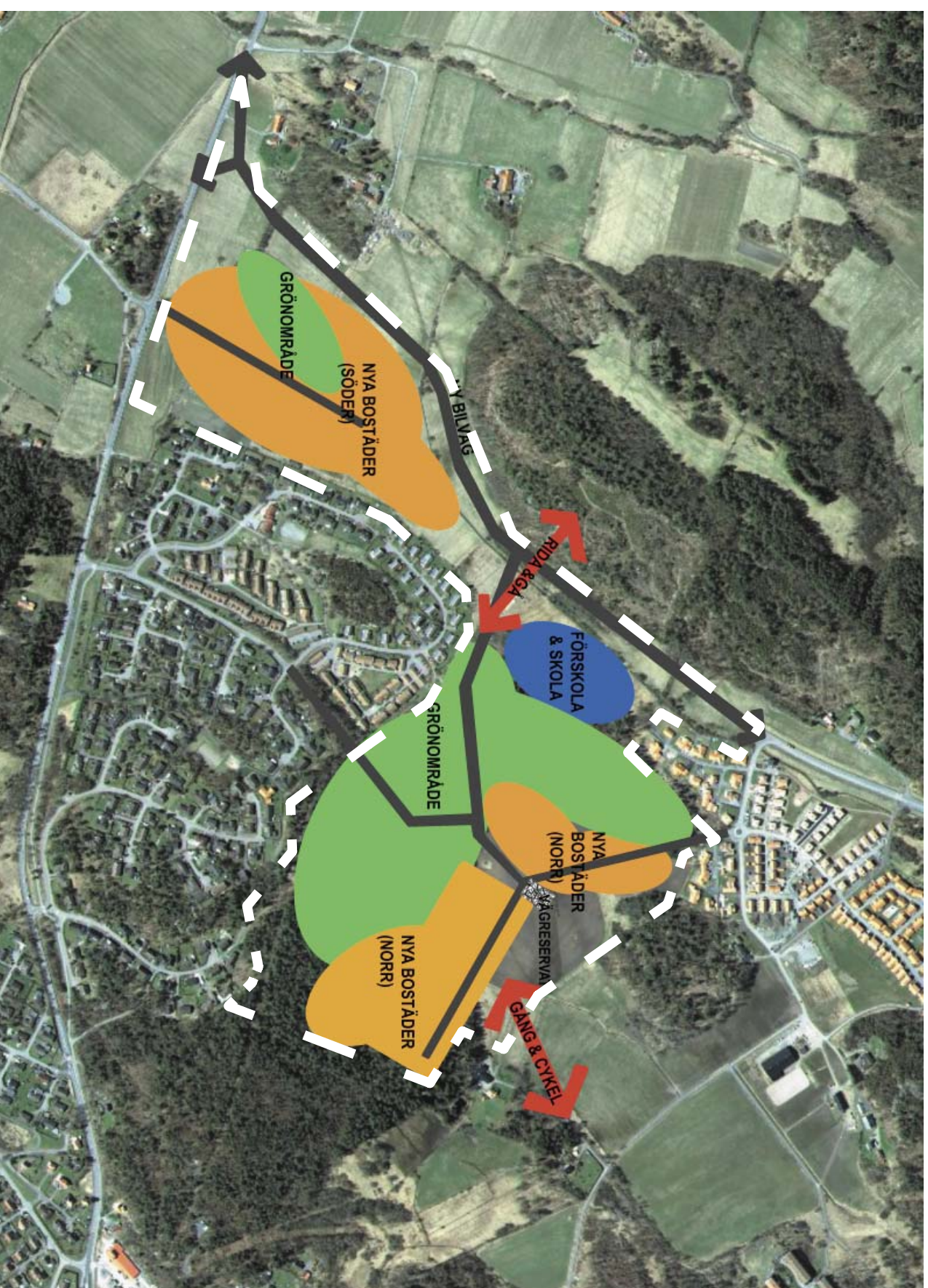
Programförslaget har varit på samråd under tiden 2007-02-20 t o m 2007-03-30. Förslaget har bearbetats delvis utifrån inkomna synpunkter och från en arbetsgrupp med politiker och tjänstemän under oktober 2007. Detta reviderade förslag kommer att ligga till grund för fortsatta detaljplaner i området.

Utgångspunkt – omfattning

Idag har barn från området förskoleplats i tillfälliga lokaler i centrala Ytterby och en permanent lösning i Västra Ytterby är nödvändig. Det finns i dagsläget behov av en förskola med plats för fyra avdelningar samt en grundskola med sammanlagt fem skolklasser från förskoleklass till årskurs fyra. Ytterligare bostäder i området genererar ytterligare behov av förskole- och skolplatser, något som måste ges utrymme för i den fortsatta planeringen.

I programförslaget illustreras områden som skulle kunna omfattas 200 bostäder fördelade i flerfamiljshus, radhus, parhus och villor.

Programförslaget påverkar den befintliga grönsstrukturen på så vis att delar av skogen och det öppna landskapet kommer att bebyggas. Grönområdena kan med enkla åtgärder som att rusta upp befintliga gångstråk, anlägga nya rid-, gång och cykelvägar bli



mer tillgängliga för fler människor.

Västra Ytterby idag

Ytterby genomgår stora förändringar. Ytterby centrum omdanas just nu medan Sparrås har byggts ut i flera olika etapper de senaste åren.

Den södra delen av planområdet domineras av ett stort öppet landskapsrum. På de plana ängarna ligger åkerholmarna som små skogsbevuxna äar. Väster om området fortsätter det öppna kulturlandskapet och i öster gränsar Tegås bostadsbebyggelse.

I nordväst, på den föreslagna platsen för den nya skolan, finns ett trängre landskapsrum med tydliga väggar i öst och väst i form av skogsbevuxna slätter. I

nordost breder ett blandskogsområde ut sig med stora kvaliteter för friluftslivet. Här finns stigar och ridsigar och en spännande lekmiljö. Inom området finns också öppet jordbrukslandskap som bjuder på utblickar. Naturområdet hänger samman med stora naturområden både västerut och österut.

Trots den faktiska närheten till Ytterby centrum är den lantliga känslan påtaglig. Den äldre bebyggelsen består av mindre gårdar som ligger insmugna i skogsbyn och de större villaområdena i söder och norr är anslutna till de större landsvägarna. Mellan dessa områden har nya bostäder byggts längs mindre villagator i det öppna landskapet.

Västra Ytterby imorgon
Skolan och förskolan får en strategisk placering mitt i Västra Ytterby. Söder om skolområdet binds de stora naturområdena i väst och öst samman med en förbindelse för människor och hästar. Gång- och cykelvägen byggs ut för säker skolväg.

De nya bostadsområdena i Sparrås består idag till stor del av slutna enklaver, vilket ger omslättnliga och ibland obefintliga kommunikationer. Områdena behöver anslutas till huvudvägar och centrum och det behöver också skapas länkar mellan dem. Detta ger fler valmöjligheter för de boende och binder ihop bebyggelsen/områdena. Exempel på åtgärder som kan skapa dessa förbindelser är naturligtvis förångningen av Sparråsvägen, men också inre förbindelser