

UTSTÄLLNINGSENTLÅTANDE I

2015-08-27

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

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLV
KOMMUN



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

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

UTSTÄLLNINGSPÅSTÄLLNING

Det rubricerade förslaget daterat 2014-05-08 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 1987:10 5:23), under tiden 26 maj t.o.m. 30 juni 2014, i Entréhallen i Mimers hus och på Biblioteket i Ytterby, Ytterbyskolan. Planförslaget och samtliga utredningar har även funnits tillgängliga på Kungälv kommunens hemsida.

Ett kompletterande utskick av utställningshandlingarna och utredningar har gjorts till fastighetsägare för Tega 4:2 och 4:5. Handlingarna gick ut 2014-09-05 med en svarstid till 2014-10-01.

Innehåll:

SAMMANFATTNING	sid 2
STATLIGA MYNDIGHETER	sid 3
REGIONALA ORGAN	sid 6
KOMMUNALA NÄMNDER	sid 8
FASTIGHETSÄGARE	sid 8
ÖVRIGA	sid 9

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under utställningstiden har det inkommit totalt 9 st yttranden, varav 3 st är från privatpersoner eller föreningar. Utav de 5 st yttranden som inkommit från statliga myndigheter och regionala organ är 3 st skrivna av män och 2 st är skrivna av kvinnor. När det gäller de 3 st yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 2 st skrivna av män och 2 st skrivna av kvinnor.

Bifogar Länsstyrelsen yttrande.

SAMMANFATTNING

Många synpunkter på utställningshandlingarna daterade 2014-05-08 har berört trafiklösningen i anslutning till Torsbyvägen så som busshållplats, väganslutning och oskyddade trafikanters säkerhet. Geoteknik och översvämningrisk i den södra delen av planområdet har också varit en fråga som fler haft synpunkter på.

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

Flera förändringar av detaljplanen har bedömts nödvändiga, varför ärendet behöver ställas ut ytterligare en gång, enligt plan- och bygglagen (PBL 1987:10 5:23). Efter utställningen 2014 har VA-utredningen och den geotekniska utredningen setts över och reviderats. De större förändringar som gjorts är:

- Strukturen och vägdragningen har ändrats i planområdets sydöstra del, för att möjliggöra att en befintlig liten bäck ska kunna hållas öppen.
- Minsta tomtstorlek har ändrats från 800 kvm till 750 kvm. Ändringen innebär dock inte att fler tomter kan tillskapas inom planområdet än tidigare.

- En tomt i norra delen av planområdet, öster om fastigheten Tega 4:5, har tagits bort med hänsyn till de befintliga boende i närområdet.
- En tomt i södra delen av planområdet har tagits bort för att möjliggöra att en befintlig liten bäck ska kunna hållas öppen.
- Alternativ användning för gruppboende har utgått.
- Kvartersgränser i norr och söder har justerats.
- Kopplingar till angränsande naturområde i öst har förbättrats.
- Planerad busshållplats har tagits bort, då den befintliga busshållplatsen i direkt anslutning till planområdet bedömt säkrare för oskyddade trafikanter.
- En gång- och cykelväg har tillförts som ger en säkrare förbindelse till den befintliga busshållplatsen.
- Bestämmelse om marknivåförändringar har tagits bort för att ge en större flexibilitet i planen.

Hänvisningar till andra regelverk och dokument samt information på plankartan, har tagits bort på plankartan då dessa inte utgör planbestämmelser. Utöver dessa ändringar har flertalet förtydliganden gjorts på plankartan av mindre karaktär.

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE

Länsstyrelsen 2014-06-19

Bedömning enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att planen behöver kompletteras med några planbestämmelser som berör människors hälsa och säkerhet enligt nedan för att den inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Kvarstående frågor som berör prövningsgrunden människors hälsa och säkerhet

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat synpunkter (daterade 2014-06-13) på planen. Flertalet av synpunkterna som SGI lämnade i samrådsskedet har beaktats. Dock kvarstår det oklarheter kring planbestämmelsen b20 och b30 som reglerar vilka markbelastningar som tillåts i anslutning till Synnerödsbäcken. En geoteknisk utredning har utrett stabiliteten vid bäcken och visar att det krävs restriktioner för att marken ska anses lämplig för sitt ändamål. Rekommendationer som presenteras i utredningen stämmer dock inte överens med planbestämmelserna b20 och b30 och SGI anser därför att dessa behöver justeras.

Utredningen innefattar också en besiktning av erosionsförhållandena vid Synnerödsbäcken som visar att det inte finns behov av erosionsskydd längs denna. SGI gör med det presenterade materialet ingen annan bedömning. Länsstyrelsen instämmer i SGI:s synpunkter och anser att planen behöver kompletteras enligt ovanstående.

Synpunkter på det utställda förslaget i övrigt

Vatten

I planbeskrivningen står det att ”grundvattnet ligger nära markytan, i det låglänta partiet på cirka 0,5 meters djup, men grundvattentrycket är artesiskt i bottenjordlagren, vilket motsvarar en grundvattennivå över markytan”.

Vidare står att ”Grundläggning av byggnader inom fastmarken bedöms kunna ske med platta på mark. Leran invid bäcken och vid vägen i den norra delen av området är delvis mycket löst lagrad och sättningskänslig. Detta bör beaktas vid detaljprojektering. Preliminärt bör grundläggning med pålar/plintar påräknas om inte jämna grundförhållanden råder under hela byggnaden. För att i detalj bestämma grundläggningssätt krävs kompletterande geoteknisk undersökning, när exakta huslägen är bestämda.” Länsstyrelsen är positiv till detta.

Om bortledning av grundvatten blir aktuellt, vilket är beroende på val av grundläggningen, kan eventuellt anmälan eller tillstånd enl. 11 kap MB. krävas.

Av VA-utredningen tillhörande planen framgår ”För att säkerställa att planerade hus inte påverkas av bäckvatten är det av yttersta vikt att ingen bebyggelse uppförs på mark med lägre nivå än + 19,5 m”. Kommunen har förvisso använt sig av prickmark mot bäcken, men Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att i plankartan förtydliga att ingen byggnad eller del av byggnad får uppföras på mark med lägre nivå än + 19,5 m längs med bäcken.

Naturmiljö och dagvattenhantering

De biotopsskyddade stenmurarna ligger enligt kommunen utanför odlingslandskapet och dispens från biotopsskyddet behövs således inte.

Den planerade utökningen av reservatet vid Ormo ligger ca 130 meter från planområdets gräns.

Länsstyrelsens bedömer att föreliggande plans genomförande inte kommer att påverka reservatet negativt. Det är dock viktigt att dagvatten omhändertas och renas så att inte vattnet i bäcken förorenas.

Trafik

Trafikverket har lämnat synpunkter (daterade 2014-06-10) på föreliggande plan. Trafikverket anser det är bra att ”en ny busshållplats och en ny cykelöverfart/gångpassage över Torsbyvägen kommer att byggas i anslutningen till den nya korsningen.” (som det står i planbeskrivningen). Planförslaget verkar dock medföra att det blir en 4-vägs korsning med Torsbyvägen. Av trafiksäkerhetsskäl skulle det vara bättre med två förskjutna 3-vägs korsningar så att ingen kan köra rakt över Torsbyvägen.

Se även tidigare yttrande från Trafikverket (skickat 2011-08-17, TRV 2011/39403).

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning.

KOMMENTAR

Den geotekniska utredningen och plankartan har setts över. Rekommendationer kring markbelastning som presenteras i den geotekniska utredningen daterad 2015-08-14 stämmer överens med de planbestämmelser som anges på plankartan.

En planbestämmelse som reglerar att ingen byggnad eller del av byggnad får uppföras på mark med lägre nivå än + 19,5 m tillförs byggrätten längs med bäcken samt + 33,8 m mot naturområdet längs planområdets norra gräns.

Planbestämmelse fördr. mag har förstärkts. Tidigare angavs att fördröjningsmagasin för dagvatten får anordnas, vilket har ändrats till fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas.

I de nya utställningshandlingarna behålls den idag befintliga busshållplatsen som ligger strax nordöst om planområdet med passage över Torsbyvägen, då denna bedöms som den säkraste lösningen för oskyddade trafikanter. Den inom planområdet tidigare föreslagna busshållplatsen har utgått.

Kommunen instämmer i att två förskjutna 3-vägs korsningar teoretiskt är bättre ur trafiksäkerhetssynpunkt än en 4-vägs korsning. Sammantaget bedömer dock kommunen den föreslagna trafiklösningen i de nya utställningshandlingarna som den bästa lösningen. Den del av anslutningen till Torsbyvägen som ligger inom planområdet följer väg- och bullerutredning daterad 2013-07-04. Särskild omsorg får läggas vid detaljutformning på anslutning till Torsbyvägen och den nya passagen.

Genomförandet av en trafiksäker passage för oskyddade trafikanter över Torsbyvägen säkerställs i exploateringsavtalet.

Planbeskrivningen har förtydligats med hur stor andel väg som har lägre standard än Trafikverkets rekommendationer.

Det aktuella planområdet är förenligt med kommunens översiktsplan 2010, ligger inom tätortsavgränsningen för Ytterby och är ett utbyggnadsområde för bostäder 2020 i översiktsplanen.

YTTRANDE

Trafikverket 2014-06-10

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket är inte väghållare för den sträcka av Torsbyvägen (väg 604) som angränsar till planområdet. Trafikverket är dock väghållare för väg 604 längre västerut samt för anslutande väg längre öster ut, väg 168 (Marstrandsvägen). Det är viktigt att trafiksäkerheten inte försämras på sträckan.

I närheten finns även järnvägen Bohusbanan som är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Banan trafikeras av gods- och persontåg. Det är viktigt att Bohusbanans funktion samt drift, underhåll och möjlighet till utveckling inte påverkas negativt.

Trafikverket anser det är bra att ”en ny busshållplats och en ny cykelöverfart/gångpassage över Torsbyvägen kommer att byggas i anslutningen till den nya korsningen.” (som det står i planbeskrivningen). Men planförslaget verkar medföra att det blir en 4-vägs korsning med Torsbyvägen. Av trafiksäkerhetsskäl skulle det vara bättre med två förskjutna 3-vägs korsningar så att ingen kan köra rakt över Torsbyvägen.

Eventuellt skulle det vara bra om utrymme för gc-väg mellan föreslagna hållplats söder om Torsbyvägen och lokalgatan in till planområdet säkerställdes genom att anges på detaljplanen så personer inte måste gå/cykla på Torsbyvägen när dom ska till/från hållplatsen.

Se även tidigare yttrande från Trafikverket (skickat 2011-08-17, TRV 2011/39403).

Trafikverket har inget mer att erinra gällande planförslaget.

KOMMENTAR

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge någon negativ påverkan på järnvägen Bohusbanan som riksintresse, då avståndet från planområdet till Bohusbanan är över 1,5 km.

Se även kommentar till Länsstyrelsens yttrande ovan.

YTTRANDE

SGI, Statens Geotekniska Institut 2014-06-16

Flertalet av synpunkterna som SGI lämnade i samrådsskedet har beaktats. Dock kvarstår det oklarheter kring planbestämmelsen b20 och b30 som reglerar vilka markbelastningar som tillåts i anslutning till Synnerödsbäcken. En geoteknisk utredning har utrett stabiliteten vid bäcken och visar att det krävs restriktioner för att marken ska anses lämplig för sitt ändamål. Rekommendationer som presenteras i utredningen stämmer dock inte överens med planbestämmelserna b20 och b30 och vi anser därför att dessa behöver justeras.

Utredningen innefattar också en besiktning av erosionsförhållandena vid Synnerödsbäcken som visar att det inte finns behov av erosionsskydd längs denna. SGI gör med det presenterade materialet ingen annan bedömning. Vi noterar också att översvämningens riskerna har undersökts och att en byggnadshöjd på + 19,5 m krävs för att husdräneringar inte ska påverkas av ett 200-års flöde. Dock finns det ingen planbestämmelse som reglerar längst byggnadshöjd i planen och SGI ställer sig frågande till om detta inte behöver säkerställas på plankartan.

KOMMENTAR

Se kommentar till Länsstyrelsen yttrande ovan.

REGIONALA MYNDIGHETER/ORGAN

YTTRANDE

Lantmäteriet 2014-06-24

Plankarta

Grundkartan saknar information om t.ex. fastighetsgränser och höjdkurvor (som utgör en stor del av kartbilden). Som det ser ut nu så kan man tro att det är markbädd över hela kartbilden.

Att tomtindelning ska göras "i princip" enligt illustrationskarta är en otydlig bestämmelse som är svår att följa vid fastighetsbildning. Det finns dessutom två illustrationskartor - vilken av dem avses?

Det underlättar med information redan på plankartan om att kommunen är huvudman.

Planbeskrivning

Markägoförhållanden vs Befintlig bebyggelse: Under markägoförhållanden står att det finns en privatägd småhusfastighet. Under befintlig bebyggelse står att det finns två bostadsfastigheter inom planområdet. Håll reda på skillnad mellan fastighet och byggnad och förtydliga hur många fastigheter det finns inom planområdet.

Nya bostadshus: Här står att blivande fastigheter blir 800-1000 kvm. Planbestämmelse är enbart minsta tomtstorlek om 800 kvm, det finns ingen bestämmelse om maximalt 1000.

Tomttillfarter och parkering: Rymts parkeringarna inom lokalgata eller ska de anordnas på kvartersmark? Vem ansvarar?

Vatten och spillvatten: Förtydliga gärna redan här att VA-ledningarna är kommunala.

Genomförandebeskrivning

Markförvärv: Finns det någon del av Tega s:1 kvar inom planområdet eller är detta redan förvärvat och fastighetsbildat?

Markägare: Är inte del av Tega s:1 redan fastighetsreglerat till Tega 2:5?

Gemensamhetsanläggningar: Kommer de kommunala anslutningspunkterna ligga i gräns mellan allmän plats och kvartersmark?

Servitut: Det bör påpekas att servitut inte upphör automatiskt när de blir onyttiga.

Om det är en kommunal fastighet som ska ha servitut på de avskärande dagvattendikena är det också kommunen som ska utföra dem eller vem ansvarar för detta?

Det bör förtydligas vem som ansvarar för vad i utbyggnadskedet, då exploateringsavtalet inte är tillgängligt i utställningen.

KOMMENTAR

Lantmäteriets synpunkter kring plankartan har beaktats.

Tega S:1 har fastighetsreglerats till Tega 2:5.

Nej, anslutningspunkt kommer att ligga mellan fastighetsgräns och gräns till gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

Servitut för avskärande diken har utgått i detaljplanen.

Övriga synpunkter på plan- och genomförandebeskrivning har förtydligats.

YTTRANDE

Västtrafik

Västtrafik ställer sig tveksam till den föreslagna planen av följande skäl:

- Kollektivtrafiken är och kommer inte inom överskådlig tid bli av så god kvalitet att den kan konkurrera med bilen. Detta gör att planen inte bidrar till Regionens mål om att uppnå ett hållbart resande.
- Barn och ungdomar kommer att tvingas bli skjutsade till skola och fritidsaktiviteter i stor utsträckning då kollektivtrafiken inte kan utgöra ett tillräckligt gott alternativ på kvällar eller helger.
- Avståndet till hållplatsen är för de tomter som ligger längst i söder ligger på över 400 meter till hållplatsen vilket måste anses relativt långt.

KOMMENTAR

Bebyggelseutvecklingen i Kungälv kommun ska i första hand, enligt ÖP 2010, ske i orterna Kungälv, Ytterby och Kode längs med E6 och Bohusbanan – kommunens huvudstråk. Huvudstråket i ÖP 2010 har sitt ursprung i GR:s strukturbild. Stråket har frekvent kollektivtrafik med tåg på Bohusbanan och

Expressbuss på E6:an. Kommunen bedömer att Ytterby med sin närhet till Bohusbanan och annan kollektivtrafik har stora förutsättningar att växa som stationssamhälle. Aktuellt område ligger inom tätortsavgränsningen för Ytterby enligt ÖP 2010 och är ett utbyggnadsområde för bostäder 2020. Området reserverades för bostadsbebyggelse redan i KP 2000. Aktuellt område bedöms viktigt för bostadsutbyggnad inte minst ur ett hållbart perspektiv.

Kungälv, Ytterby och Kode är viktiga kollektivtrafikknutpunkter i Kungälvs kommun. Kommunen bedömer 400-500 m är ett rimligt avstånd mellan hållplats och bebyggelse. Turtäthet är dock av avgörande betydelse. Kommunen önskar att Västtrafik stöttar upp med god turtäthet mellan Ytterby och Kärna. Detta är ett led i kommunfullmäktiges mål att öka kollektivtrafikresandet.

KOMMUNALA NÄMNDER

YTTRANDE

Miljö- och byggnadsnämnden 2014-06-26

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av planförslaget och har ingen erinran.

KOMMENTAR

Noteras.

FASTIGHETSÄGARE

YTTRANDE

Fastighetsägare till Tega 4:5 2014-06-24

Vi känner oss både diskriminerade och överkörda av ansvariga för denna planprocess.

Övriga berörda fastigheter har delgivits information via utskick men vi som mest berörda fastighet har varken informerats eller kontaktats beträffande tidigare synpunkter.

Vi kallades till ett avstämningsmöte av Björk på Bokab hos Casselblad på Samhällsbygg där vi lyckades hitta Casselblad. Björk behagade inte vare sig komma eller höra av sig. Eftersom han kallat och satt på infon lämnade vi mötet efter en halvtimme och föreslog att träffas vid annan tidpunkt. Då hotades vi med att om vi inte väntade kvar (tills Björk ev behagade komma) så skulle kommunen/samhällsbygg köra över oss och göra som de ville. Efter detta fullständig tystnad från berörda parter. Tydligen är vi överkörda.

Vi har tidigare informerat såväl skriftligt som muntligt att vi har ett antal synpunkter.

För att peka på några så har vi 3 servitut som påverkas av planerna. Dessa är infartsvägen, vattentäkt och markbädd för avloppet. Björk har fått kopior av berörda handlingar. Servitut kan enl svensk lag inte brytas ensidigt.

Betr. vattentäkten kräver vi att den skall finnas kvar och får inte förstöras/försämras eftersom en av fastighetsägarna är överkänslig för klorerat vatten.

Den skissade infarten ser ut att ställa till problem för oss. Höst och vår transporteras vår båt med en kranbil med en totallängd på ca 13 meter vilket kräver stort svängutrymme.

Vidare kommer vi inte att tillåta någon som helst byggnation närmare tomtgräns än 4,5 m. Dessutom har även en tomt tagits bort öster om fastigheten Tega 2:5.

Vi har också i genomförandebeskrivningen hittat att vi skall förvärva mark. Vilken mark? När beslutades detta?

Vi har också påpekat att det är mycket buller från såväl flyget som från vägen. Det borde vara lämpligt att genomföra en riktig bullermätning för att få verkligheten och inte teoretiskt framtagna värden och inte påstående att allt ljud går uppåt.

För övriga synpunkter hänvisar vi till tidigare skrivelser och ser fram mot en personlig kontakt.

KOMMENTAR

Tyvär har utskicket till fastighetsägarna samt ytterligare en sakägare missats på grund av olyckliga omständigheter. Med anledning av detta har utställningstiden förlängts ytterligare ca 4 veckor och handlingar sänts ut till dem som inte fått vid första utskicket. Enskilt samråd har också hållits med fastighetsägarna till Tega 4:5 då dessa önskat det.

Servituten kvarstår tills parterna är överens om annat, vilket innebär att vattentäkten kan vara kvar. Markbädd för avlopp/infiltrationsanläggningen ligger i det nya utställningsförslaget på naturmark, ej på mark avsett för bostäder. Det finns möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp i framtiden.

Lokalgatan inom den denna del av planområdet har utökats på några ställen i det nya förslaget, för att kranbil med totallängd på ca 13 meter ska kunna komma fram. Detta innebär att ett fullgott alternativ till befintlig tillfart har tillskapats.

Prickmark med en bredd av 4,5 m har införts på samtliga angränsande fastigheter på plankartan.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats med att ”Tega 4:5 får möjlighet att förvärva den del av Tega 2:5 som idag utgör bl a utfart från fastigheten och som i planen är angiven som kvartersmark”. Något tvång föreligger ej.

Till planen upprättade bullerutredningar är utförda enligt gällande praxis och anger att gällande riktvärden inte överskrids.

ÖVRIGA

YTTRANDE

Naturskyddsföreningen i Kungälv

Naturskyddsföreningen är generellt positiv till att Ytterby tillåts växa, då vi anser att ny bostadsbebyggelse så långt det är möjligt bör koncentreras till centralorten och de tre s.k. serviceorterna. För att leva upp till de berörda miljömålen är det viktigt att man i planeringen tar stor hänsyn till de lokala förutsättningarna.

Naturskyddsföreningens synpunkter:

- Integrera befintliga naturvärden såsom stenmurar, öppna diken, värdefulla träd (gamla grova lövträd, bärande träd och buskar etc) i området. Detta bevarar en del av den lantliga karaktären i området och minskar påverkan på den biologiska mångfalden. Omgivande lantbruk måste få fortsätta på samma sätt som idag.

- Levande vattendrag måste ges hög prioritet vid all exploatering och samhällsutveckling. Viktigt är att dagvattnet inte negativt påverkar Synnerödsbäcken, som är ett biflöde till den biologiskt värdefulla Ormobäcken, utan att närsalter omhändertas t.ex. i en våtmark. Biltvättning och liknande inte får förekomma i området vilket kan förorena bäcken. Vi föreslår att Synnerödsbäcken, som i nuläget har en uträdat grävd fåra, åter ges ett naturligt meandrande lopp, vilket även får positiva effekter på vattensystemet nedströms planområdet.
- Husutformningen bör anpassas till den lantliga miljön. Husen bör vara av passivhustyp och placeras med hänsyn till sol och vindriktning, för att optimera energihushållning. Kommunen bör vara pådrivande för att göra denna byggteknik till standard vid all nybyggnation. Även (integrerade) solpaneler bör rekommenderas.
Om man inte satsar på passivhus så kan en gemensam solhybridanläggning vara ett bra alternativ (solhybridanläggning ersätter fjärrvärme för flera områden i Kungälv).
- En karta behöver finnas med i planarbetet som tydligt visar på biotopskyddade och andra naturvärden, såsom stenmurar, våtmarker, diken, rödlistade arter etc, även i angränsande områden. En naturvärdesinventering bör därför göras.

KOMMENTAR

Kommunen kan och får ej i detaljplan reglera flertalet av de ovannämnda önskemålen.

I ”Förslag till skydd och skötsel av Ormo naturområde” (där stor del av det aktuella området tidigare ingått), behovsbedömning, tidigare inventeringar, kommunens översiktsplan och yttrande från kommunekologen framgår inget som ger några indikationer kring höga naturvärden för var det nu är föreslaget bebyggelse, varför någon naturvärdesinventering ej ansetts nödvändig.

Det aktuella planområdet är förenligt med kommunens översiktsplan 2010.

Stora naturområden är sedan tidigare förslag undantaget exploatering och kommer att bevaras. Därtill har ytterligare naturmark, stigar och kopplingar säkerställts i det nya utställningsförslaget. Även om stenmurarna inte omfattas av det generella biotopskyddet så har de i största möjliga mån försökts att bevaras, genom att förlägga dem i fastighetsgränser eller direkt utanför planområdet.

YTTRANDE

Gustavsbergs vägförening 2014-06-10

Begäran om förtydligande i ärendet

På uppdrag av hushållen på Gustavsbergsvägen vill vi härmed be om skriftlig bekräftelse om att kostnaderna (eller del av) för anslutningar, väg, el, VA, mark och anläggning i samband med nybyggnationerna i området ej ska påföras boende på Gustavsbergsvägen.

Bakgrund

I ett tidigare skede i planläggningen av områdets utbyggnad inbjöds representanter från Kungälv Kommun och Bokab till ett möte. Mötet hölls 2011-11-06 på hos Ulf Stevander på Gustavsbergsvägen. Med på mötet var bl a Bengt Casselblad och Bengt-Göran Björck. Vid mötet lämnades ett muntligt löfte från Bokabs representant Bengt-Göran Björck att samtliga exploateringskostnader ska betalas av Bokab, och att detta innebär att inga som helst kostnader ska drabba hushållen på Gustavsbergsvägen.

Utskick detaljplan 2014-05-14

I utskick av den 2014-05-14 som i många avseenden tydligt summerar utredningen fram tills nu, nämns endast Gustavsbergsvägen och dess framtida underhåll med en vag formulering om minskade framtida kostnader. Det är viktigt för samtliga boende på vägen att vi får en fortsatt dialog om vad som händer, samt att vi omgående får en skriftlig bekräftelse på att eventuella kostnader inte kommer att drabba oss.

KOMMENTAR

Ett genomförande av planen kommer inte att medföra några kostnader för fastigheterna längs Gustavsbergsvägen.

Med detta föreslås att samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget för utställning enligt PBL (1987:10) 5:23.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-08-27

Linda Andreasson
T.f. planchef

Marie Fagerberg
Planhandläggare