

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLV
KOMMUN



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-23 91 67
E-POST registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Mall: rkpapad 041115

Detaljplan för bostäder i Tega, Kungälv, Tega 2:5, Kungälvs kommun, Västra Götalands län.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det rubricerade förslag, daterat 2011-04-07 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL) 5:20, under tiden 2011-06-03 t.om 2011-07-15 på Medborgarservice i Nämndhuset och på biblioteket i Kungälv samt på biblioteket i Ytterby.

Innehåll:

SAMMANFATTNING
LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE
ÖVRIGA STATLIGA MYNDIGHETER
REGIONALA ORGAN
KOMMUNALA NÄMNDER
KOMMUNALA BOLAG (MOTSV)
FASTIGHETSÄGARE
BOENDE, ARRENDATORER

SAMMANFATTNING

Synpunkter finns som inte fullt ut kunnat beaktas. I huvudsak gäller detta konflikt mellan bostäder och möjlighet till djurhållning i närområdet och att avstånd till gödselbrunn ca 230 meter väster om planområdet kan ge upphov till luktstörningar vid några tillfällen/år. Synpunkt från Va-verket om ekonomin är särskilt beaktansvärda och överläts till politisk bedömning. Vidare är yttrande från Rune Aronsson svårare att direkt tillgodose/beakta. Se kommentar. I övrigt bedöms synpunkter framförda under samrådet godtagbart beaktade.

Rev 2013.08.29 Länsstyrelsen beslutade den 4 april 2012 om arkeologisk förundersökning av fornlämningar RAÄ Ytterby 212 och RAÄ 213 Kungälvs kommun inom område för detaljplan Tega 2:5.

Förundersökningen resulterade i att inom RAÄ Ytterby 212 påträffades ett stort antal anläggningar i form av boplatsspår (stolphål, härdar, gropar mm) och gravar (rösen, stensättningar, stenpackningar). Inom RAÄ Ytterby 213 påträffades också ett stort antal anläggningar främst av boplatsskarakter och i form av stolphål, gropar, rännor, gropar m m.

Förundersökningens resultat har inneburit ett antal möten med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, Leif Johansson och Lars Jacobsson, i syfte att klarlägga förutsättningarna för att bevara fornlämningarna i lämplig miljö, alternativt klarlägga villkoren för ett eventuellt ingrepp i de av kulturminneslagen skyddade delarna av området.

Kort sammanfattat kan sägas att överenskommelse träffats om att för fornlämning RAÄ 213 genomförs arkeologisk undersökning och borttagande av fornlämning och för RAÄ 212 görs en gemensam bedömning av fornlämningens utbredning samt avgränsning för att lämna denna orörd. Skötselplan skall upprättas för detta fornlämningsområde.

För fortsatt utarbetande av detaljplan för Tega 2:5 innebär ovanstående relativt stor inverkan då ett relativt stort område undantas från exploatering och ca 20-talet tomter försvinner. Även områdets angöring och entréförhållanden förändras mm.

YTTRANDE

Länsstyrelsen, 2011-08-31

Länsstyrelsens samlade bedömning

Planförslaget ligger i linje med Kungälv's kommuns översiktsplan och även utställningshandlingen av Översiktsplan 2010. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen utvecklar Ytterby, som är ett stationssamhälle, för att underlätta pendlingsmöjligheter inom kommunen och till den övriga arbetsmarknadsregionen. Det är dock viktigt att den föreslagna exploateringen utbredning planeras med hänsyn till de naturvärden som avses skyddas genom det planerade naturreservatet, Ormo. Frågor om hälsa och säkerhet måste också klargöras ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL (1987:10) och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL (1987:10) 12 kap. 1§

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

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Länsstyrelsen har tagit del av SGI:s yttrande, daterat 2011-06-16. Erosionsförhållandena

och eventuell översvämning risk behöver klarläggas i enlighet med deras synpunkter.

Eventuella åtgärder kan behöva säkerställas. Eventuella intrång i Synnerödsbäcken kan komma att kräva tillstånd enligt MB 11 kap.

Geoteknik

Risk för ytliga bergras samt sten- och blocknedfall ska undersökas i enlighet med SGI:s yttrande. Åtgärder för att begränsa eventuella risker kan behöva säkerställas i samband med planen. Området markerat med bestämmelsen bjo, utmed Synnerödsbäcken, behöver justeras för att motsvara rekommenderade 40 meter, i den geotekniska utredningen.

Justeringen kan få konsekvenser för planen som bör klargöras.

SGI:s yttrande bifogas detta samrådsyttrande.

Råd enligt 2 kap. PBL

KOMMENTAR

Synpunkt angående geoteknik beaktas.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att planerat naturreservat, Ormo, och eventuella konsekvenser orsakat av den föreslagna planens genomförande behöver beskrivas i planbeskrivningen. Planförslaget bör ta hänsyn till de naturvärden som man avser att skydda med det planerade naturreservatet.

Länsstyrelsen anser även att det generella biotopskyddet behöver beskrivas mer ingående. Det anges i planbeskrivningen att det förekommer stengärdesgårdar inom planområdet och att dessa ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Det bör beskrivas tydligare vilka murar som ska bevaras och vilka som kommer att påverkas alternativt tas bort. Dispens för borttagande av stenmur ska sökas hos Länsstyrelsen innan planen antas. Borttagande av stenmur kräver kompensation, i dispensärendet, genom uppbyggande av ny mur med samma stenar.

KOMMENTAR

I länsstyrelsens förstudie angående utökat naturreservat framgår att aktuellt område bedöms som skogimpediment. Området ligger inom tätortsavgränsningen enligt ÖP 2010 och har redan i KP 2000 reserverats för bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att Ytterby med sin närhet

till Bohusbanan och annan kollektivtrafik har stora förutsättningar att växa som stationssamhälle. Aktuellt område bedöms därför väsentligt viktigare för bostadsutbyggnad än utvidgning av naturreservat i denna del inte minst ur ett hållbart perspektiv. Då detaljplaneområdet klassas som skogimpediment omfattas det inte heller av det generella biotopskyddet. Vid områdets detaljplanering säkerställs gångvägar som ansluter till naturområde och naturreservat vilket bedöms mycket viktigt.

Vattenmiljö

Förslagen detaljplan kan ge upphov till åtgärder som kan påverka hydrologiska förhållandena i det aktuella avrinningsområdet. Anläggande av fördröjningsmagasin, vägar eller diken samt kulvertering av Synnerödsbäcken kan medföra grävning, fyllnad eller genomförande av erosionskydd i vattenområdet.

Dessa åtgärder innebär vattenverksamhet som kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap 2 och 9 §§ MB.

Tillstånd krävs inte om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena.

Med vattenområde avses ett område som täcks av vatten vid högsta förutsebara vattenstånd enligt MB 11 kap 4 §.

Länsstyrelsen bedömer att projektets eventuella inverkan på Synneröds markavvattningsföretag (bottnadsområde) bör beaktas ytterligare. Hänsyn bör då tas till klimat- och sårbarhetsutredningens rekommendationer.

För att säkerställa en exploatering kan ett fuktigt/våtmarksområde behöva dräneras på grundvatten mest av stabilitetsskäl. Detta innebär markavvattning, vilket kan kräva dispens från markavvattningsförbudet som råder i länet.

KOMMENTAR

Synpunkten beaktas. Se även yttrande från kommunens miljöenhet.

Kulturmiljö

En arkeologisk utredning har genomförts inom planområdet och en förundersökning kommer att genomföras under det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen har inget att tillägga avseende kulturmiljö i detta skede.

KOMMENTAR

Noteras. Se senare inkommet meddelande.

Gestaltning

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen har en hög ambition vad gäller områdets gestaltning. I ett kuperat naturområde, med närhet till planerat naturreservat, är det positivt att bebyggelsen anpassas till topografin och inte tvärtom.

Social hållbarhet/robusthet och tillgänglighet Länsstyrelsen anser att planen bör beskrivas ytterligare ur ett barnperspektiv, där bl.a. skolvägar och kollektivtrafik kommer in. Planen bör visa hur säkra förbindelser till skolor och hållplatser säkerställs.

KOMMENTAR

Vi försöker studera byggrätter inom detaljplanen med hänsyn till gestaltning och topografi, emellertid har vi också erfarenhet att dessa ambitioner ibland hamnar i konflikt med tillgänglighetsfrågor, särskilt avseende anpassning till topografin.

Hållplatslägen studeras och föreslås bättre placering för att säkerställa bästa möjliga anslutning till barnens skolvägar och övriga rörelser inom och utanför detaljplaneområdet.

Vatten och avlopp

Länsstyrelsen ser det som positivt att VA-systemet inom planområdet ansluter till det

kommunala nätet. Det är dock viktigt att risker för utsläpp av avloppsvatten till bäcken, vid bräddning, minimeras.

KOMMENTAR

Synpunkten beaktas. I kommentar till miljöenhetens yttrande avseende VA-anläggningens utförande beskrivs hur risken för breddning minimeras.

Trafikfrågor

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande, daterat 2011-08-17. Länsstyrelsen har ingen annan åsikt avseende trafikfrågor. Trafikverkets yttrande bifogas detta samrådsyttrande.

KOMMENTAR

Trafikverkets synpunkter beaktas, se yttrande från Trafikverket.

Störningar

Buller från både flyg- och vägtrafik bedöms ha belysts på ett tillfredsställande sätt i handlingarna.

KOMMENTAR

Noteras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Eventuella åtgärder, som exempelvis erosionsskydd, i Synnerödsbäcken kan kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt MB 11 kap.

Eventuell markavvattning kan kräva dispens enligt MB 11 kap. 14 §.

Eventuella intrång eller borttagande av stenmurar eller andra objekt som omfattas av biotopskydd kräver dispens enligt MB 7 kap.

KOMMENTAR

Noteras.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens *bedömning*.

KOMMENTAR

Noteras.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter (vid Länsstyrelsens beredningsmöte för samhällsbyggnadsärenden den 18 augusti 2011) Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

KOMMENTAR

Länsstyrelsen yttrande beaktas i allt väsentligt.

MEDDELANDE

Länsstyrelsen, 2012-06-19

Angående avslutad arkeologisk förundersökning inom fornlämning RAÄ Ytterby 212 och 213 Kungälv kommun.

Länsstyrelsen beslutade den 4 april 2012 om arkeologisk förundersökning av fornlämningar RAÄ Ytterby 212 och RAÄ 213 Kungälv kommun inom område för detaljplan Tega 2:5.

Förundersökningen resulterade i att inom RAÄ Ytterby 212 påträffades ett stort antal anläggningar i form av boplatsspår (stolphål, härdar, gropar mm) och gravar (rösen, stensättningar, stenpackningar). Inom RAÄ Ytterby 213 påträffades också ett stort antal anläggningar främst av boplatsskarakter och i form av stolphål, gropar, rännor, gropar m m.

Förundersökningens resultat har inneburit ett antal möten med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, Leif Johansson och Lars Jacobsson, i syfte att klarlägga förutsättningarna för att bevara fornlämningarna i lämplig miljö, alternativt klarlägga villkoren för ett eventuellt ingrepp i de av kulturminneslagen skyddade delarna av området.

Kort sammanfattat kan sägas att överenskommelse träffats om att för fornlämning RAÄ 213 genomförs arkeologisk undersökning och borttagande av fornlämning och för RAÄ 212 görs en gemensam bedömning av fornlämningens utbredning samt avgränsning för att lämna denna orörd. Skötselplan skall upprättas för detta fornlämningsområde.

För fortsatt utarbetande av detaljplan för Tega 2:5 innebär ovanstående stor inverkan då ett relativt stort område undantas från exploatering och ca 20-talet tomter försvinner. Även områdets angöring och entréförhållanden förändras mm.

KOMMENTAR

Detaljplanen utformas enligt överenskommelse med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

YTTRANDE

Lantmäteriet, 2011-07-12

Lantmäteriet vill framföra följande synpunkter över planförslaget i följande delar.

Planredovisning / Planformalia

Plankarta/Planbeskrivning

Plankartan saknar koordinatkryss. Otydligt i plankartan vilka fastigheter som berörs.

I planbeskrivning står angivet att 10-12 parkeringsplatser ska anordnas på gemensam mark. Hur möjliggörs parkering i "södra" delen där man inte får ändra naturlig marknivå på gemensamma ytor?

Det är önskvärt att parkeringsfrågan behandlas på ett bättre och tydligare sätt.

Y område för utfart. Möjligtvis bör det läggas ut ett y-område för fastigheterna innanför (öster om Tega 4:5). Illustrationskartan är inte bindande och även om man tänker sig att utfart ska ske på egen fastighet kan det vara bra att förtydliga detta. Vill man säkerställa utfart på detta viset bör ett avtal skrivas i tidigt skede.

Kan behövas en bestämmelse om krav på mark lov med anledning av att utjämning av marken inte får ske med mer än +/- 0,5 m.

På plankartan finns dike med. Är det en upplysning eller en bestämmelse? Bör förtydligas på något sätt.

Gemensamt miljöhus på marksamfällighet. För vilka fastigheter, varför miljöhus, hur ska miljöhuset fungera? Är det för sophantering, återvinning etc? Är det lämpligt att villafastigheter längst in i området transporterar sina sopor till miljöhuset.

Gångstråk till allmänplats mark är utlagda som kvartersmark.

Lantmäteriets inställning är att detta lämpligen bör utgöra allmänplats mark.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsrättsliga frågor/ Erforderlig fastighetsbildning/gemensamhetsanläggningar.

Miljöhuset ska ligga på marksamfällighet, bör tydliggöras om övrig gemensam yta ska ombildas till marksamfällighet eller ska det tillhöra 2:5 och vara upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggning.

Grundkarta/Fastighetsförteckning

Saknar grundkarta.

Fastighetsförteckningen saknar Synneröds dikningsföretag som är omnämnd i

genomförandebeskrivningen. Dessa bör godkänna åtgärder som förändrar markanvändningen och påverkar avrinning.

KOMMENTAR

Synpunkterna beaktas, planhandling revideras enligt ovanstående.

YTTRANDE

Statens Geotekniska institut, SGI, 2011-06-17

Statens geotekniska institut, SGI, har 2009-09-10, dnr 5.2-0910-0689, avgett yttrande över planprogram daterat 2009-09-24.

SGI har nu av Kungälv kommun, erhållit:

- Plan- och genomförandebeskrivning inkl plan- och illustrationskarta upprättade av Samhällsbyggnad, Kungälv kommun, 2011 -04-07
- Geoteknisk PM inkl redovisning av fält- och laboratorieundersökningar upprättad av Norconsult AB 2010-12-02

Norconsult bedömer att stabiliteten mot bäcken blir tillfredsställande under förutsättning att restriktioner mot markbelastning införs inom ett totalt 50 m brett område från bäcken (10 m obelastat och därefter 20 kPa inom ytterligare 40 m). SGI gör med det presenterade underlaget inga andra bedömningar. Konsultens rekommendationer överensstämmer dock inte med planbestämmelse b2o på plankartan där zonen är endast 30 m bred. Plankartan behöver därför justeras. Notera därvid att byggnader kommer att medges inom zon med belastningsrestriktioner vilket ex vis kan påverka val av grundläggningsmetod.

I övrigt kvarstår följande frågeställningar som behöver klarläggas, och vid behov regleras, i planskedet:

- Erosionsförhållandena i bäcken samt eventuella behov av erosionsskydd i ett för planen tillräckligt långt perspektiv. Vid behov av erosionsskydd behöver även åtgärdernas tillåtlighet klarläggas.
- Eventuell översvämningrisk för tomterna i söder varvid även effekter av framtida klimatförändringar bör beaktas.
- Risk för ytliga bergras/nedfall av sten och block inom fastmarkspartierna som kan medföra risk att vistas inom kvarters- och allmän platsmark. Besiktning bör utföras av bergtekniskt sakkunnig och dokumenteras med foto, protokoll etc som vid behov, åtminstone översiktligt, redovisar förslag till åtgärder. SGI förutsätter att ovanstående beaktas inför utställning av planen.

KOMMENTAR

Beaktas.

YTTRANDE

Trafikverket, 2011-08-17

Trafikverket har tagit emot ovan nämnda remiss och vill lämna följande synpunkter.

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga drygt femtio bostäder samt förskola söder om Torsbyvägen, i nära anslutning till de befintliga villaområdena i västra Ytterby. Tillfart sker från Torsbyvägen.

Trafikverket är inte väghållare för denna sträcka av Torsbyvägen, väg 604.

Av planbeskrivningen framgår att planområdet har partier med lutning där god standard inte uppfylls enligt Vägars och gators utformning (VGU Vägverket, Svenska Kommunalförbundet 2004). Detta kan gärna belysas ytterligare, t ex hur stor andel av vägar eller gc som har lutning av låg standard.

Anslutning till Torsbyvägen bör vara av god standard enligt VGU. Förutsättningar för anslutningen till Torsbyvägen bör beskrivas i planbeskrivningen (siktsträckor, vilplan med

mera).

Planbeskrivningen framhåller att barn och ungdomar inte är beroende av bilskjuts utan kan själva åka kollektivt.

Möjlighet för oskyddade trafikanter att på ett trafiksäkert sätt kunna korsa Torsbyvägen bör säkerställas.

Trafikverket noterar att riktvärden för väg- och flygbuller inte överskrids, enligt vad som framgår av planbeskrivningen.

Trafikverket vill ta del av ärendets fortsatta handläggning

KOMMENTAR

Beaktas, synpunkter arbetas in i utställningshandling.

YTTRANDE

Göteborgsregionens kommunalförbund, 2011-07-11

Samrådstiden medger inte att planförslaget tas upp till politisk beredning i GR:s styrgrupp för miljö- och samhällsbyggnad.

När planprogrammet var ute på remiss framhöll GR i ett yttrande från kansliets sida (2009-11-10) att "Programförslaget stödjer strukturbilden i så måtto att tillkommande bostäder lokaliseras i ett huvudstråk och i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Det är dock mindre bra att området är placerat 2,5 km från pendlingsstationen och att det saknas en beskrivning av huruvida lokal kollektivtrafik finns eller ej". I planförslaget anges att ett hållplatsläge för buss kommer att utredas i det fortsatta detaljplanarbetet vilket är positivt, men vi vill samtidigt understryka att turtäthet är av avgörande betydelse för hur den framtida nyttjandegraden blir.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. Av planbeskrivningens rubrik "Kollektivtrafik" framgår att avståndet från planområdet till pendlingsstation är ca 2 km och att området också ligger inom "tätortsavgränsningen" i nyligen antagen Översiktsplan, ÖP 2010, dvs inom rimligt gång- och cykelavstånd till pendlingsstation. Det framgår också att det vid planområdet finns busshållplats för busslinje mellan Ytterby och Kärna med 20 turer i vardera riktning under vardagar. Befintligt hållplatsläge kommer att studeras under planarbetet för eventuell anpassning.

YTTRANDE

Skanova, 2011-07-08

Skanovas anläggningar runt och inom aktuellt exploateringsområde framgår av bifogad karta. Kabelstråken är, på bifogad karta, markerade med röd färg. De enda kablar som berörs av planen är abonnentkablar till fastigheterna Tega 4:5 och Tega 2:21

Särskild hänsyn bör tas till dessa kabelstråk i det fortsatta planarbetet.

I kommande detaljplans genomförandebeskrivning bör dessutom nedanstående ingå eller berörda fastighetsägare delges detta på annat lämpligt sätt:

Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till Telia Sonera Skanova Access.

Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras fastighetsägaren/exploatören.

För digitala kartor samt för utsättning av kablar hänvisas till ledningskollen:

www.ledningskollen.se alt kabelanvisning tel: 020-53 10 00.

I övrigt inget att erinra.

Nätkarta, se bil.

KOMMENTAR

Beaktas. Synpunkten vidarebefordras till exploatör.

YTTRANDE**Västtrafik, 2011-06-29**

Rent övergripande önskar Västtrafik att hänsyn och prioritet tas till kollektivtrafiken och dess framkomlighet m.m. Vi förespråkar egna körfält och bra framkomlighet för allas bästa. Fler kollektivtrafikresenärer innebär minskad bilism.

Vi önskar ett (fortsatt) bra samarbete gällande hållplatser. Det är viktigt att busshållplatsen har en naturlig och säker anslutning till området. Flyttas infarten känns det naturligt att även flytta hållplatsen för att undvika att resenärer måste gå längs Kärnavägen mellan deras lokalväg och hållplatsen. Det är viktigt att Västtrafik får ta del av den tänka planen för flytten innan den fastställs. Vid uppförande/förändring av en hållplats skall dessa tillgänglighetsanpassas enligt Västtrafiks riktlinjer. Önskvärt är att väderskyddsytan/terminalytan är förberedd med eldragnings och hellre ett tomrör för mycket än för lite för eventuella realtidssystem, utrop m.m. Hänsyn måste tas till bussarnas svängradie, sikt m.m. Vår infraavdelning har alla mallar.

Västtrafik önskar ett gott samarbete under byggtiden med en tydlig dialog. Det är av mycket stor vikt att trafiken fungerar både under tiden som efter byggandet.

Störningar i form av exempelvis avstängda vägar som leder till förändrad körväg/körtid för våra linjer skall meddelas Västtrafik i god tid. Detta för att vi skall hinna planera för förändringarna samt få ut information till våra resenärer om störningarna. Förändringar av kollektivtrafiken och dess infrastruktur är riktade till tidtabellsskiftena, framöver andra söndagen i december (eventuell justering i juni och augusti).

KOMMENTAR

Beaktas.

YTTRANDE**Bohusläns Museum, 2011-06-20*****Utlåtande ur fornlämningsperspektiv***

År 2010 utfördes en arkeologisk utredning inom området. I den nu aktuella detaljplanen har ett mindre område tillkommit i den SSV delen. Den del ingick inte i det område som utreddes 2010. Den arkeologiska utredningen resulterade i att två sedan tidigare okända fornlämningar påträffades, Ytterby 212 och 213. Ytterby 212 utgörs av ett grav- och boplatssområde och Ytterby 213 av boplatsslämningar. Utöver detta framkom endast spridda förhistoriska lämningar inom området (BM rapport 2011:16).

Ytterby 212 ligger på en mindre platå cirka 32-39 m ö h. Gravarna består av tre stenpackningar, ett jordblandat röse och två osäkra stenpackningar. Därutöver framkom boplatsslämningar i form av slagen flinta och keramik. Boplatsten, Ytterby 213, ligger invid ett impediment cirka 25 m ö h. Här framkom flintavslag, varav vissa är eldpåverkade, en stickel, en handtagskärna samt skörbränd sten. Platsen kan troligen dateras till mesolitikum. Mot bakgrund av ovan anser Bohusläns museum att fornlämningarna, Ytterby 212 och 213, bör förundersökas.

Fornlämningarna kommer att beröras av den planerade exploateringen. En arkeologisk förundersökning syftar till att avgränsa och fastställa lämningarnas komplexitet.

Sammanfattning

Bohusläns museum anser att en arkeologisk förundersökning bör genomföras inom Ytterby 212 och 213. Resultatet av förundersökningen kommer att utgöra underlag för Länsstyrelsens fortsatta beslut i ärendet. Tillstånd till ingrepp i fornlämning och arkeologisk förundersökning söks hos Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

KOMMENTAR

Beaktas.

MEDDELANDE**Länsstyrelsen, 2012-06-19.**

Angående avslutad arkeologisk förundersökning inom fornlämning RAÄ Ytterby 212 och

213 Kungälv kommun.

Länsstyrelsen beslutade den 4 april 2012 om arkeologisk förundersökning av fornlämningar RAÄ Ytterby 212 och RAÄ 213 Kungälv kommun inom område för detaljplan Tega 2:5. Förundersökningen resulterade i att inom RAÄ Ytterby 212 påträffades ett stort antal anläggningar i form av boplatsspår (stolphål, härdar, gropar mm) och gravar (rösen, stensättningar, stenpackningar). Inom RAÄ Ytterby 213 påträffades också ett stort antal anläggningar främst av boplatsskarakter och i form av stolphål, gropar, rännor, gropar m m.

Förundersökningens resultat har inneburit ett antal möten med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, Leif Johansson och Lars Jacobsson, i syfte att klarlägga förutsättningarna för att bevara fornlämningarna i lämplig miljö, alternativt klarlägga villkoren för ett eventuellt ingrepp i de av kulturminneslagen skyddade delarna av området.

Kort sammanfattat kan sägas att överenskommelse träffats om att för fornlämning RAÄ 213 genomförs arkeologisk undersökning och borttagande av fornlämning och för RAÄ 212 görs en gemensam bedömning av fornlämningens utbredning samt avgränsning för att lämna denna orörd. Skötselplan skall upprättas för detta fornlämningsområde.

För fortsatt utarbetande av detaljplan för Tega 2:5 innebär ovanstående relativt stor inverkan då ett relativt stort område undantas från exploatering och ca 20-talet tomter försvinner. Även områdets angöring och entréförhållanden förändras mm.

KOMMENTAR

Detaljplanen utformas enligt överenskommelse med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

YTTRANDE

Vattenfall, 2011-07-05

Vattenfall har elanläggningar i närheten av planområdet. 20 kV-luftledning, turkos streckad linje i bifogad karta. Fastighetsägaren får enligt Vattenfalls rättighet inte ändra markanvändningen, spränga, schakta eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta annan åtgärd, som kan medföra fara för befintlig anläggning. Enligt gällande Elsäkerhetsverkets föreskrifter skall säkerhetsavståndet till byggnad från spänningsförande ledare vara minst 5 m från yttersta fasen för en 20 kV luftledning.

Beträffande elektromagnetiska fält finns inga fastställda gränsvärden utan vi förutsätter att försiktighetsprincipen tillämpas av exploitörer och kommun vid uppförande av ny bebyggelse nära våra befintliga kraftledningar. Vid arbete nära våra anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras. Bevakning och kabelutsättning beställs hos vår Kundtjänst på telefonnummer 020-82 10 00 eller via e-post: kabelanvisning@vattenfall.com. Om beställningen görs minst fem arbetsdagar i förväg är tjänsten kostnadsfri. Vattenfall önskar ta del av den antagna detaljplanen. Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.

KOMMENTAR

Beaktas.

YTTRANDE

Trafik/gata/park, 2011-07-01

TGP, trafik, gata, park, har framfört oro för de smala gatorna i förhållande till de branta lutningarna i området.

I ett mindre kuperat område är det lättare att tulla på sektionsbredder, men med branta lutningar så är det fysiskt svårt att hålla ner hastigheten, främst vintertid. Blöta körbanor som fryser kräver stor halkbekämpning och all snö måste forslas bort. Isiga körbanor gör det svårt att köra

långsamt i backarna.

Tvingas du som bilist att inkräkta på gångutrymmet vid varje möte, så kan det bli rent av farligt för de oskyddade trafikanterna vintertid.

Tanken är god att skapa ett separat gångutrymme på bekostnad av bilarna för att få ner hastigheten, men om bilarna alltid tvingas att inkräkta på gåytan så blir man väldigt osäker som oskyddad trafikant var man skall ta vägen.

Vi tycker det vore bättre att ha en köbredd på 4m (då kan två personbilar mötas i låg fart) och sedan ett gångutrymme på 2 m vid sidan om. Vid möte med lastbil (som sker sällan) får man inkräkta på gångdelen. Man skall också vara medveten om att besökare till fastigheterna kommer att parkera utmed gatan (troligast på gångdelen) om det inte finns besöksplatser inom rimligt avstånd.

Enligt illustrationen är dessa besöksplatser få och väldigt utspridda även om planbeskrivningen säger att det finns utrymme för 11-12 st platser. Vi har problem med parkerade bilar på gatorna i Ullstorp i dagsläget.

Vid entrégatan kommer det att passera en del lastbilar till miljöhuset - borde inte denna gata då vara lite bredare med tanke på de oskyddade trafikanterna.

Kostnaden för flyttning av hållplats samt anslutning till denna borde bekostas av projektet. Likaså en säker GC-passage över Torsbyvägen samt anslutning till GC-banan på andra sidan.

KOMMENTAR

Planering och TGP kommer gemensamt medverka till bästa möjliga lösning av dessa frågeställningar.

YTTRANDE

VA-verket, 2011-97-13

Norconsult har utfört en översiktlig VA-utredning för planområdet. Plankartan visar en något annorlunda situationsplan än vad va-utredningen grundar sig på.

Norconsult har uppdaterat kostnadsberäkningen i utredningen. Den visar att utbyggnaden av anläggningarna för vatten och avlopp enligt deras förslag kommer kosta upp emot 14 miljoner kr exkl moms.

Den beräknade kostnaden verkar hög men förhoppningsvis kommer den slutliga kostnaden vara lägre.

Men i det fall kostnaden kvarstår enligt beräkningen måste frågan tas upp ifall man skall ta ut en särskild taxa för vatten och avlopp inom just detta område.

Enligt va-taxan som gäller fr. o. m 2011-07-01 blir summan av anläggningsavgifterna, 8,6 miljoner kr exkl moms för 59 villatomter.

Det innebär att kostnaderna är 61 % högre än de inkomster som anläggningsavgifterna ger. Det är inte acceptabelt.

VA-verket yrkar på att en fördjupad va-utredning utförs så att man kan ta fram en säkrare kostnadsberäkning.

Utifrån den utredningen får man sedan bestämma om eventuellt beslut om särtaxa för området.

Frågan om en ökning av antalet tomter för att få fler kostnadsbärare bör också tas upp.

Dagvatten

VA-verket har ingen erfarenhet av hur det föreslagna dagvattensystemet inom området kommer att fungera. Systemet bygger på makadamfyllda diken under vägkroppen som ska fungera som fördröjningsmagasin och samtidigt transportera dagvattnet. Den blivande väghållaren bör analysera och lämna synpunkter på hur de ser på denna lösning.

Kanske bör möjligheten att bygga fördröjningsmagasin i naturområdet utefter bäcken läggas in på plankartan.

Teknikbyggnad, E2-område

Enligt den reviderade va-utredningen skall den norra pumpstationen ligga utanför planområdet vilket innebär att det norra E2-området inte behövs.

Observera att väg samt va-ledningar skall byggas fram till det södra E2-området vilket minskar området för odling.

Övrigt

- Felaktigt benämns Synnerödsbäcken att vara Ormobäcken i handlingen bl a på illustrationskartan.

- I genomförandebeskrivningen under "Markägare" står att fastigheten Tega 4:5 skall få ett nytt va-system.

Texten kan missuppfattas, även denna fastighet måste betala avgift för anslutning till den kommunala va-anläggningen.

- På kartorna står att koordinatsystemet är "Göteborgs stad", stämmer verkligen det?

KOMMENTAR

Utställningshandling kommer att redovisa för området maximalt antal tomter, ca 60 st. Efter revidering 2013.08.29, fornlämning mm; ca 40 tomter. Detta innebär inte att de ekonomiska förutsättningarna därmed hamnar i balans och oron för ekonomin delas av planförfattaren. Ekonomin i projektet blir därför en fråga för politiska beslut. Övriga synpunkter beaktas.

YTTRANDE

Fastighetschef FME, 2011-07-12

Tillåten byggarea för förskolan är enligt plankartan 500m², vilket innebär att endast tre avdelningar av normal storlek kan byggas. Ur en driftekonomisk synvinkel är det för få avdelningar. FME och sektor Skola avser inte skapa permanenta förskolor med mindre än fyra avdelningar.

En förskola med tre avdelningar innebär upp till 60 barn. Det kan innebära en trafikintensitet på upp till 40- 50 bilar morgon och kväll. Baserat på områdets beskaffenhet och den begränsade tomtytan blir det svårt att lösa angörningsytor på tomtmark. Det finns även risk för klagomål från kringboende och andra trafikanter.

Vi ser att tomten också kan användas för bostadsändamål, vilket vi tycker passar bättre. Det finns behov av ett gruppboende för funktionshindrade i kommunen. Beslut på att bygga ett nytt boende togs i Samhällsutskottet våren 2011. Vår bedömning är att det lantliga läget nära bussen och övrig infrastruktur skulle passa ett gruppboende. Vidare stämmer tillåten byggarea om 500m² bättre överens med areabehovet för ett boende.

FME drar dock slutsatsen att det är värdefullt att ha kvar en tomt i planen som både tillåter förskola och boende, då det ökar flexibiliteten för hur ytan kan användas. Även den lokal som uppförs kan byggas för flexibelt användande beroende på hur behovsbilden ser ut.

Vi förordar att ytan får stå kvar som BS och att ytan tilldelas kommunen.

KOMMENTAR

Mark motsvarande sex tomter kommer att reserveras för "särskilt" boende om ca 550 kvm som alternativt kan styckas och säljas som bostadstomter lika övriga. Ändamål för förskola utgår.

YTTRANDE

Miljöenheten, 2011-09-01

Uppdaterat yttrande från Miljöenheten angående detaljplan för bostäder, Tega 2:5

- På fastigheten Tega 2:8 i direkt anslutning till planområdet västerut finns en gård som tidigare haft hästhållning. Ett fristående stall med 2 boxplatser ligger på 20 meters avstånd från planområdets gräns och 1 mindre hästbox finns även i anslutning till en ekonomibygnad på fastigheten på samma avstånd från planområdet. Stallet är lägre beläget, men planområdet ligger

i förhärskande vindriktning (V-SV).

Vegetationsridå finns i nuläget men omfattningen kommer att minska avsevärt vid genomförande av planen. Enligt fastighetsägaren används inte häststallet eller boxen för hästhållning i dag och det finns det heller inga planer för framöver. En del hagar nära boningshuset upplåts som betesmark för hästar (3st 2011). Fastighetsägaren har planer på att hålla får i det häststallet.

Hästallergener har i studier uppmätts i höga koncentrationer i och mycket nära stall och hagar men minskar snabbt med avståndet. På 50-100 m avstånd var halterna mycket låga. Studier inomhus visar att endast bostäder mycket nära stall hade mätbara halter inomhus, om ingen av de boende hade regelbunden kontakt med hästar. Djurhållning kan också medföra andra hälsorelaterade problem, t.ex. flugor, buller eller lukt. Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning anger inga rekommendationer för risk-/säkerhetsavstånd. Generellt kan sägas att riskerna för klagomål minskar med ökat skyddsavstånd.

- Cirka 230 m väster om planområdet finns en större flytgödselbrunn (ca 900 kbm) belägen. Denna används av KRAV-gården belägen på Tega 4:3 som har mjölkproduktion (ca 57 DE 2009). Enligt uppgift från ägaren till Tega 2:8 sker spridning av gödsel från brunnen vid ca 3 tillfällen per år. Då luktar det mycket i området och tvätt kan inte hängas ut. Dessutom kan inte uteplatsen utnyttjas. Eftersom planområdet ligger i förhärskande vindriktning måste detta tas i beaktande. Vid eventuella klagomål är det verksamhetsutövaren (i detta fall djurhållaren) som riskerar att få begränsningar i verksamhet även om planområdet bebyggs senare.

- En pumpstation planeras i områdets södra del, nära bäcken. Avståndet till närmaste tomtgräns är endast 10 meter och till närmaste bostad ca. 20 meter. Luktproblem kan uppstå pga. det korta avståndet. Riktvärde för skyddsavstånd till pumpstationer som betjänar fler än 25 personer anges till 50 meter i Bättre plats för arbete (Naturvårdsverket, m.fl. 1995).

- Dagvatten kan orsaka grumling i Synnerödsbäcken om flödes hastigheterna eller volymerna ökar mycket. (Vandrande öring och lekomyrarna har konstaterats nedströms i Ormobäcken). Fördröjningsåtgärder i någon form bör planläggas även för det avskärande diket i planområdets västra kant, för att undvika höga vattenflöden och ökad erosionsrisk.

- Frågan om bräddning från pumpstationen måste utredas ytterligare och försiktighetsåtgärder vidtas i erforderlig omfattning så att den känsliga miljön i Ormobäcken inte påverkas negativt.

- Planområdet tar en del av ett närströvsområde klass B i anspråk. Kompensationsåtgärder kan vara nödvändiga.

Sammantaget bedöms ovanstående medföra stora risker för boendestörningar. Ytterligare utredningar krävs för att bedöma områdets lämplighet.

G rund för yttrande:

1. Lokalisering

Området är lokaliserat SV om Ytterby, söder om Torsbyvägen. Det ligger inom ett närströvsområde klass

B samt ansluter i söder till Synnerödsbäcken. Planområdet tar en del av ett närströvsområde klass B i anspråk.

2. Miljökvalitetsnormer

Bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids.

3. Miljökvalitetsmål

4. Energiförsörjning

Planen premierar energieffektivt byggande.

5. Transporter

Vid infarten till planområdet från Torsbyvägen finns en busshållplats.

6. Avloppslösning

Kommunalt VA planeras. En pumpstation planeras i områdets södra del, nära bäcken. Avståndet till närmaste tomtgräns är endast 10 meter och till närmaste bostad ca. 20 meter. Luktproblem kan uppstå pga det korta avståndet. Eventuell bräddning från pumpstationen kan påverka Synnerödsbäcken/Ormöbäcken negativt.

7. Dricksvattenförsörjning

Kommunalt VA planeras.

8. Buller och vibrationer

Vid samråd framkom att närboende är störda av flygbuller. Området ligger utanför flygbullerzonen. Bulleriväerna understiger rekommenderade riktvärden.

9. Ljus eller annan strålning

10. Närhet till verksamheter

På fastigheten Tega 2:8 i direkt anslutning till planområdet västerut finns en gård som tidigare haft egen hästhållning. En del hagar upplåts numera som betesmark för hästar. Stall med 2 boxplatser samt en mindre box i anslutning till en ekonomibygnad ligger på 20 meters avstånd från planområdet. Fårhållning planeras i stallbyggnaden framöver. Stallet och ekonomibygnaden är lägre belägna, men planområdet ligger i förhärskande vindriktning (V-SV). Vegetationsridå finns i nuläget men omfattningen kommer att minska avsevärt vid genomförande av planen. Hästallergener har i studier uppmätts i höga koncentrationer i och mycket nära stall och hagar men minskar snabbt med avståndet.

På 50-100 m avstånd var halterna mycket låga. Studier inomhus visar att endast bostäder mycket nära stall hade mätbara halter inomhus, om ingen av de boende hade regelbunden kontakt med hästar. Djurhållning kan också medföra andra hälsorelaterade problem, t.ex. flugor eller lukt. Boverkets vägledning för planering för och invid djurhållning anger inga rekommenderade risk-/säkerhetsavstånd. Istället ska bedömningar göras i varje enskilt fall utifrån aktuella förutsättningar.

11. Annan olägenhet som kan påverka

Cirka 230 m väster om planområdet finns en större flytgödselbrunn (ca 900 kbm) belägen. I samband med utgödslingar som sker ca 3 gånger per år lukter det mycket i området och tvätt kan inte hängas ut. Dessutom kan inte uteplatsen utnyttjas. Eftersom planområdet ligger i förhärskande vindriktning måste detta tas i beaktande.

KOMMENTAR

- *Planområdet ligger inom tätortsavgränsning enligt ÖP 2010. Nuvarande fastighetsägare på Tega 2:8 har enligt egen uppgift inga planer på utnyttjande av befintliga boxplatser för hästhållning. Med dessa förutsättningar bedöms nya tomter för bostadsändamål prioriteras före eventuell framtida hästhållning.*
- *Avståndet till gödselbrunn bedöms vara på godtagbart avstånd.*
- *Detaljplanen har reviderats så skyddsavstånd på 50 meter till närmaste bostadshus uppnås.*
- *Hantering av dagvatten för planområdet skall anordnas så att grumling av*

Synnerödsbäcken motverkas.

- *Tillsammans med Miljöenheten har krav ställts på extra åtgärder vid pumpstation i södra delen av planområdet för att förhindra bräddning. Detta p g a att det är ett särskilt skyddsvärt vattendrag med avseende på vandrande öring och lekomyrarna nedströms i Ormobäcken. Det är lämpligt att en extra brunn installeras som ger en volymökning. Lämplig uppehållstid är ca 2 timmar så att VA-verket hinner vara på plats med reservaggregat och ev bil för slamtömning. Pumpstationen skall ha två oberoende pumpar som extra säkerhet ifall en av pumparna skulle falera. Även ett mobilt reservaggregat finns att tillgå i fall av strömavbrott. Pumpstationen är försedd med larm.*
- *Planområdet berör i viss mån ett närströvområde klass B. Kompensationsåtgärder bör genomföras så att befintliga stigar knyts till vägar inom området för att underlätta tillgänglighet till närströvområde och vidare till Ormo reservatsområde.*

Det bedöms finnas kvarstående risker för boendestörningar genom pågående verksamheter i närområdet. Resonemanget får utmynna i ett politiskt ställningstagande.

YTTRANDE

Kommunekolog, 2011-06-30

Mark/natur: Området går in i en del av ett närströvområde angivet i Kungälv-Ytterby närströvrapport. Jag har försökt jämföra gränser i gamla ÖP, nya ÖP, närströvrapporten och länsstyrelsens förslag till tätortsnära natur/naturresevatsområde. Länsstyrelsen har precis påbörjat ett arbete för att få till stånd ett naturresevat.

De olika gränserna överlappar varandra. Den del av närströvområdet där det nu är föreslaget bebyggelse finns det dock inte några kända höga naturvärden. Däremot påverkas troligen en del iordninggjorda stigar/skogsvägar för att ta sig in i området.

Med tanke på det intrång som görs i närströvområdet bör kompensationsmedel anslås av samma typ som planeras i Kastellegården och nyttjas i samråd med länsstyrelsen i deras planering av det eventuellt blivande intilliggande reservatet. Det är också viktigt att man från bostadsområdet lätt kan ta sig in i närströvområdet.

Bäcken: Bäcken saknar strandskydd på denna sträcka. Det är dock ändå viktigt att anläggandet av tomter nära vattendraget inte leder till negativ påverkan i vattendraget i form av trädfällning eller fyllning etc. Strax nedströms planområdet finns strandskydd omfattande 50 meter på var sida bäcken. Ormobäcken är öringförande längre nedströms och kommunen i samarbete med länsstyrelsen har byggt en fisktrappa i vattendraget för att gynna öringens möjligheter att komma till bra lek- och uppväxtplatser. Ett naturligt vandringshinder gör dock att fisken inte kan ta sig ända upp i den del som går nära planområdet.

Energi: Som anges i planhandlingarna gäller energikraven i kommunens energiplan vid överlåtelse av kommunal mark. Viktigt med tydlig och tidig information om detta till de som är intresserade av att köpa egna tomter i området. Kungälv Energi ska enligt handlingarna bedöma möjligheten att dra fjärrvärme till området. Viktigt att det blir fastslaget om fjärrvärme skall dras in i området innan tomtförsäljning blir aktuell, så att korrekt info om energislag kan lämnas.

I området planeras även en förskola. För byggande av kommunala lokaler finns antaget ett särskilt energiprogram med krav på energieffektivt byggande. Det är viktigt att säkerställa att dessa krav gäller även i det fall det blir aktuellt med en förskola med privat huvudman.

Avfall: Positivt och viktigt med planeringen av ett återvinningshus för området.

KOMMENTAR

Beaktas/Noteras. Samråd/dialog med länsstyrelsen ger vissa ändringar i bedömning och ställningstagande i fråga om planerad utökad naturreservatsbildning för den del som omfattas av detaljplanen. Eventuella kompensationsåtgärder får diskuteras med exploatör men planering av området innebär också att anslutning till befintliga gång och strövstigar ut i naturområdet skall tydliggöras så att tillgängligheten ökar.

Området blir inte aktuellt för anslutning till fjärrvärme. Byggrätt för förskola är inte längre aktuellt.

YTTRANDE**Kollektivtrafikplanerare, 2011-07-11**

Jag undrar bara lite ang om var ansvaret för, och finansieringen av, en flytt av hållplatsen ute på Torsbyvägen hamnar i detaljplanen. Det konstateras att det vid en flytt av infart är rimligt att flytta även hållplatsen, vilket jag anser rimligt. Detta bör ju då ligga med i nått exploateringsavtal så att kostnaden för flytt samt tillgänglighetsanpassning belastar exploateringen.

KOMMENTAR

Beaktas. Se tidigare yttranden.

YTTRANDE**Rune Aronsson, 2011-06-08**

Överklagan av bebyggelse Tega 2:4. Järnvägs korsningen i Ytterby mot Tega och det trafik kaos som uppstår vid den täta tågtrafiken med fällda järnvägsbommar. Att bebygga Tega 2:5 som ytterligare ökar trafiken vid järnvägs korsningen bör ej ske.

(Önskar skriftligt svar)

KOMMENTAR

Noteras/beaktas, utredning pågår av alternativa vägar i närområdet i syfte att bl.a. avlasta järnvägsövergången. Bostadsutbyggnad enligt detaljplanen bedöms viktig för utbyggnad av Ytterby enligt ÖP 2010 och bostadsförsörjningsprogram.

YTTRANDE**AnnBritt o Christer Levinsson, 2011-07-07**

Angående detaljplanen Tega 2:5 Nya bostäder Vi godkänner ej detaljplanen för Tega 2:5

- Vägdragningen går in på fastigheten Tega 2:24

Försäljning av mark från Tega 2:24 kommer ej att ske.

- Bebyggelsen kommer att ligga för nära fasthetsgräns.

Blir det 4,5 m t i l gräns?

- Tega 2:24 är en jordbruks- och skogsfastighet och ska ej vara med i planen för strövområde eller naturreservat och inte vara prickmarkerad.

Intrång på fastigheten Tega 2:24 får inte göras. Vad gäller för S:1 i detaljplanen för Tega 2:5?

Vilka fastigheter är delägare i S:1 ?

KOMMENTAR

Beaktas i för detaljplanens innehåll relevanta delar.

YTTRANDE**Mikael Inglund, 2011-07-14**

Tack för ett bra informationsmöte angående tega 2:5 för några veckor sedan.

Jag och min fru tillsammans med många andra har väntat länge på att arbetet med dessa tomter ska komma igång:)

Jag tycker planen i stort verkar bra men byggnadsbestämmelserna tycker jag är väl hårt åtskruvade.

Det är krav på typ av tak, taklutning, färg på tak, max bygg bredd, max bygg area mm.

Följer man alla dessa regler går det i stort sett bara att bygga en typ av hus vilket jag förmodar är anledningen till alla begränsningar.

Det blir en 'låda' med sadeltak som nyttjar ~10-15% av tomtens yta.

Detta kommer se ut som vilket 'Skanska' eller 'JM' husområde som helst, t.ex. som i Ullstorp där alla hus ser exakt likadana ut. Ett sådant område blir väldigt stelt, tråkigt och saknar dynamik.

Tittar man på det befintliga teget med dess alla 70-tals villor så är dessa väldigt olika- Där finns sadeltak, valmade tak, 1-plans hus, 1½-plans hus, 2-plans hus och sutterränghus. De flesta hus är på 200m² boyta eller mer. Just variationen av hus gör området levande och dynamiskt och en spännande miljö att vistas i. Jag vet, jag har självt vuxit upp där:)

Jag förstår mycket väl att man inte vill släppa husbyggarna loss med sin kreativitet för mycket men gällande regler är för hårt åtskruvade och kväver alla möjligheter till det 'lilla extra' som man kan få möjlighet genom att bygga sitt eget hus.

Mina synpunkter på gällande byggregler:

Största byggnadsarea:

Största byggarea är väldigt liten i jämförelse med tomternas storlek. Normalt sett brukar en byggnadsarea på ca 20% av tomtens storlek vara OK. Sätt 140m² för 1½-planshus och 180m² för 1-planshus alternativt en procentsats t.ex. 15% av tomtens storlek.

Byggbredd:

För mig är detta något oklart, på mötet fick jag till svar att '*varje hus har en gavel och denna är huvudbyggnadens bredd*'. Men hur räknas en vinkel på huset? En max bredd på 8 meter eliminerar i stort sett alla kataloghus från de större husleverantörerna. Jag har svårt att förstå varför denna regel finns då max byggarea redan bestämmer husets totala storlek. Denna regel är den som enligt min förståelse gör alla hus till 'lådor'

Ska man bygga ett hus som är 140m² så blir det 8x17.5 meter. Alltså ett mycket långsmalt hus när man istället skulle kunna bygga ett 11.8m x 11.8m kvadratiskthus t.ex.

Sätt en maxbredd på huvudbyggnad = **12m** istället för 8m eller ännu hellre ta bort denna regel, särskilt ifall max byggnadsarea lämnas oförändrad (110m² och 140m²).

Taktyp:

Kringliggande område har många hus med valmat tak, dessa är för många ett vackert tak med mer harmoni än de typiska sadeltaken. Nuvarande byggnation i teget speglar vad som var modernt när dessa hus byggdes på 70-talet varför ska inte ett nytt villaområde få avspeglad vad som anses vara modernt idag 2011? Pulpettak och funkishus är idag modernt, ett område med en kombination av samtliga taktyper ger en mer dynamisk och spännande miljö.

Eftersom en max nockhöjd också är definierad så hålls taken nere oavsett taktyp.

KOMMENTAR

Beaktas/Noteras. Planbestämmelserna för utformning av hus i området kommer att ses över i

syfte att förenkla/tydliggöra. Emellertid behövs gemensamma utformningsregler för en god sammanhållning av bebyggelsen samt för anpassning till topografi.

Med detta föreslås att samhällsbyggnadsutskottet godkänner planförslaget för utställning enligt PBL 5:23.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2012-06-28, rev 2013-08-29



Bengt Casselblad
Planarkitekt

