

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2022-03-25 rev 2022-09-16

Laga kraft 2023-03-07

Diarienummer KS2015/1826

Standardförfarande



KAKA Arkitekter AB

Detaljplan för bostäder och verksamheter

ENTRÉ YTTERBY

Pumpen 3 samt del av Ytterby-Tunge 1:11, 1:106 och 1:109

Kungälv kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Innehåll

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 7	4
INFORMATION	5
HANDLÄGGNING.....	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	7
SYFTE	7
HUVUDDRAG	7
PLANDATA.....	7
<i>Lägesbestämning</i>	7
AREAL	7
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
<i>Kommunala beslut</i>	9
<i>Översiktsplan</i>	9
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR YTTERBY	9
GÖTEBORGSREGIONENS STRUKTURBILD.....	10
DETALJPLAN	10
STRATEGIER, PLANER OCH PROGRAM	11
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN.....	12
<i>Miljömål</i>	12
<i>God bebyggd miljö</i>	12
<i>Begränsad klimatpåverkan, frisk luft</i>	12
<i>Levande sjöar och vattendrag, ett rikt växt- och djurliv</i>	12
BEHOVSBEDÖMNING	13
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	13
<i>Riksintressen (3 kap MB)</i>	13
<i>Hushållningsbestämmelser (4 kap MB)</i>	13
<i>Miljö kvalitetsnormer (5 kap MB)</i>	13
<i>Natura 2000</i>	14
<i>Strandskydd (7 kap MB)</i>	14
<i>Vattenverksamhet (11 kap MB)</i>	14
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR.....	14
NATUR	14
<i>Mark och vegetation</i>	14
<i>Geotekniska förhållanden</i>	17
<i>Förorenad mark</i>	18
<i>Radon</i>	20
<i>Risk för skred/höga vattenstånd</i>	20
<i>Kulturmiljö & Fornlämningar</i>	21
BEBYGGELSEOMRÅDEN	21
<i>Bostäder och verksamheter</i>	21
<i>Service</i>	24
<i>Landskapsbild och gestaltning</i>	24
TILLGÄNGLIGHET.....	25
FRIYTOR.....	26
<i>Lek & rekreatiomsområden</i>	26
VATTENOMRÅDEN	26

GATOR OCH TRAFIK	26
<i>Angöring och trafik</i>	26
<i>Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik</i>	28
<i>Kollektivtrafik</i>	29
<i>Räddningstjänst</i>	30
<i>Parkering</i>	30
STÖRNINGAR OCH RISKER	31
<i>Blocknedfall</i>	31
<i>Trafikbuller</i>	31
<i>Stabilitet</i>	33
<i>Markföroreningar</i>	33
<i>Lukt och luft</i>	34
<i>Bensinstation, farligt gods</i>	34
TEKNISK FÖRSÖRJNING	35
<i>Vatten och avlopp</i>	35
<i>Dagvatten</i>	35
<i>Värme</i>	37
<i>El</i>	37
<i>Fiber</i>	38
<i>Avfall</i>	38
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	38
MILJÖKONSEKVENSER	38
SOCIALA KONSEKVENSER	39
<i>Boende- och arbetsmiljö</i>	39
<i>Tillgänglighet</i>	39
<i>Jämställdhet</i>	39
<i>Barnperspektiv</i>	40
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	40
ORGANISATORISKA FRÅGOR	40
<i>Preliminär tidplan</i>	40
<i>Genomförandetid</i>	41
<i>Huvudmannaskap</i>	41
<i>Kvartersindelning</i>	41
<i>Tillgänglighet under produktionstiden</i>	41
ANSVAR	41
INLEDANDE ÅTGÄRDER	43
<i>Allmän plats</i>	44
<i>Kvartersmark</i>	44
<i>Tekniska anläggningar</i>	44
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER	45
MARKFÖRÄRV	45
ANSVARIGA MYNDIGHETER/UPPLYSNINGAR	45
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	45
<i>Markägare</i>	45
<i>Erforderlig fastighetsbildning</i>	46
<i>Gemensamhetsanläggningar</i>	46
<i>Markavvattningsföretag</i>	46
<i>Ledningsrätt</i>	46
<i>Servitut, Rättigheter</i>	46

<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	48
EKONOMISKA FRÅGOR	51
<i>Detaljplaneekonomi</i>	51
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	51
<i>Framtida driftkostnader</i>	52
TEKNISKA FRÅGOR.....	52
<i>Vatten och avlopp, dagvatten</i>	52
<i>Gator och allmän plats</i>	53
<i>Marksanering</i>	53
<i>Geotekniska åtgärder</i>	53
<i>Parkering</i>	53
<i>Avfall</i>	53
<i>Värme</i>	53
<i>El-, bredband och teleförsörjning</i>	53
JUSTERING EFTER GRANSKNING.....	53
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	54

INFORMATION

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd. Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Behovsbedömning

Utredningar:

- PM Geoteknik, AFRY, rev 2021-02-11
- Naturvärdesinventering inför detaljplan Entré Ytterby, Naturcentrum AB, 2017-05-11
- Groddjursinventering Entré Ytterby, Naturcentrum, 2019-06-20
- Trafikanalys Entré Ytterby, ÅF, 2018-02-20, rev. 2020-05-08
- Trafikanalys handel Entré Ytterby, AFRY, 2021-09-10
- Trafikförslag Entré Ytterby, ÅF, 2018-02-20
- Trafikbulerutredning Entré Ytterby, Efterklang, 2022-03-02
- VA och dagvattenutredning Entré Ytterby, AFRY, 2021-03-18
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning i område "Entré Ytterby", Ytterby-Tunge
- 1:11 m fl, Kungälvs kommun, ÅF, 2017-01-30
- Skuggstudie, KAKA Arkitekter, 2021-07-09
- Utformningsprincip Kyrkebäcken Ytterby, COWI, 2018-10-31
- PM Risk, Bengt Dahlgren AB, 2020-06-18
- Luftkvalitetsutredning, Ramböll, 2020-09-03

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälvs kommuns hemsida:

www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-detaljplaner/

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälvs Stadshus, adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

Handläggning

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

Efter samråd av planförslaget har inkomna synpunkter, med förslag till justeringar och kompletteringar, sammanställts i en samrådsredogörelse. Efter granskning av planförslaget har inkomna synpunkter, samt förslag till justeringar, sammanställts i ett granskningsutlåtande. Detaljplanen bedöms kunna antas fjärde kvartalet 2022.

Plankartan är ritad enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser 1 augusti 2018 - 30 september 2020 (Focus bestämmelsekatalog v20180801).

Upprättandet av detaljplanen följer Kungälv's kommuns arbetsmodell för *byggherredriven planprocess*.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för utbyggnad av flerbostadshus och centrumanknutna verksamheter. Avsikten är att omvandla området utmed Hollandsgatans östra del, som idag ger ett övergivet och delvis oordnat intryck, till ett attraktivt bostadsområde och en välkomnande entré till Ytterby samhälle. Utbyggnaden inom planområdet utgör del av en planerad och pågående förtätning och utveckling av Ytterby.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att södra delen av planområdet planläggs för bostadsändamål och att bostadshus i upp till fem våningar kan uppföras inom området. I den norra delen planläggs för centrumanknutna verksamheter i upp till två våningar. Hollandsgatan säkerställs i planen och får en ny vändplan samt en passagemöjlighet över Kyrkebäcken. Breddning av befintlig cykelbana utmed Marstrandsvägen möjliggörs. Sammantaget bedöms cirka 80 bostäder och verksamheter upp till 4600 kvm BTA kunna uppföras inom planområdet. Kyrkebäckens strandzon planläggs som allmän platsmark, natur. Belastningsrestriktioner införs för att säkra området från skred. Kommunen är huvudman för allmän plats.

PLANDATA

Lägesbestämning

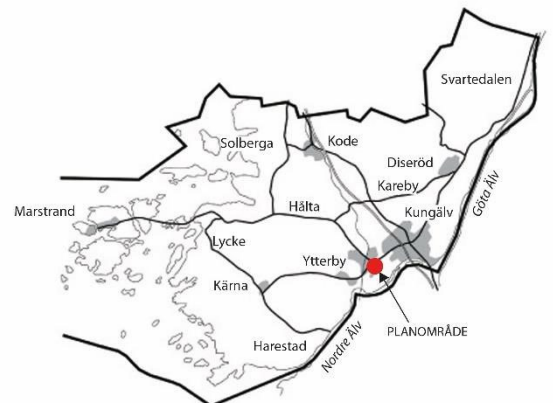
Planområdet är beläget på ömse sidor om Hollandsgatan, vid norra infarten till Ytterby samhälle, mellan Marstrandsvägen och Kastellegårdsskolan. I öster och söder gränsar planområdet till Kyrkebäcken och ett biflöde till denna.

Areal

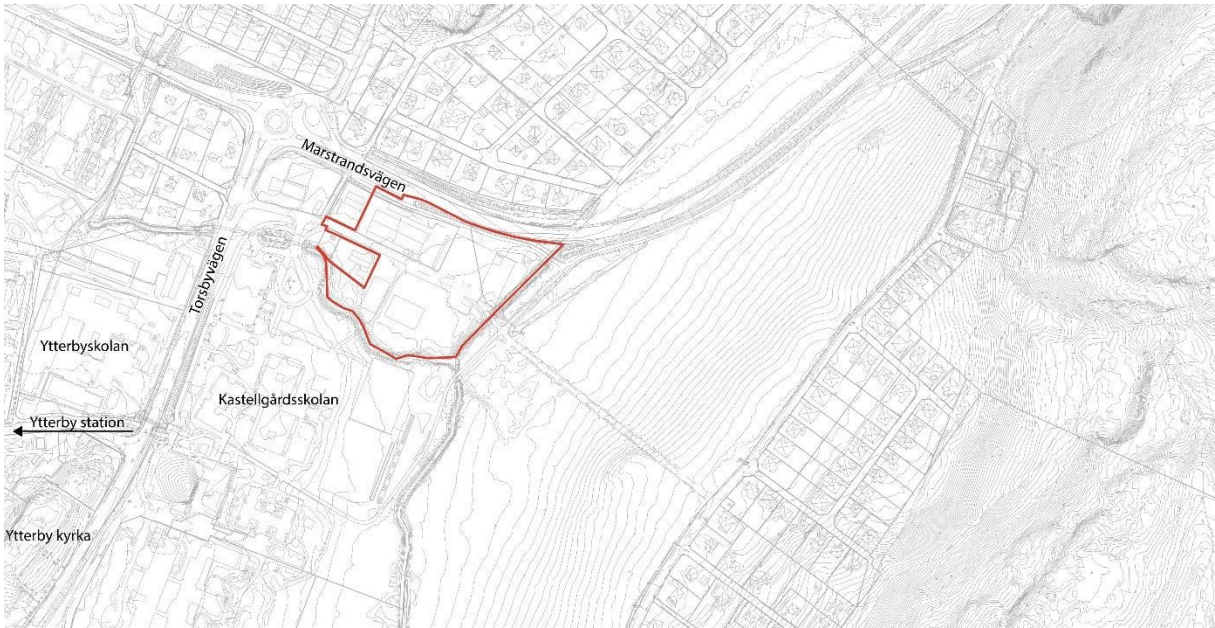
Planområdet har en yta av cirka 2 ha.

Markägoförhållanden

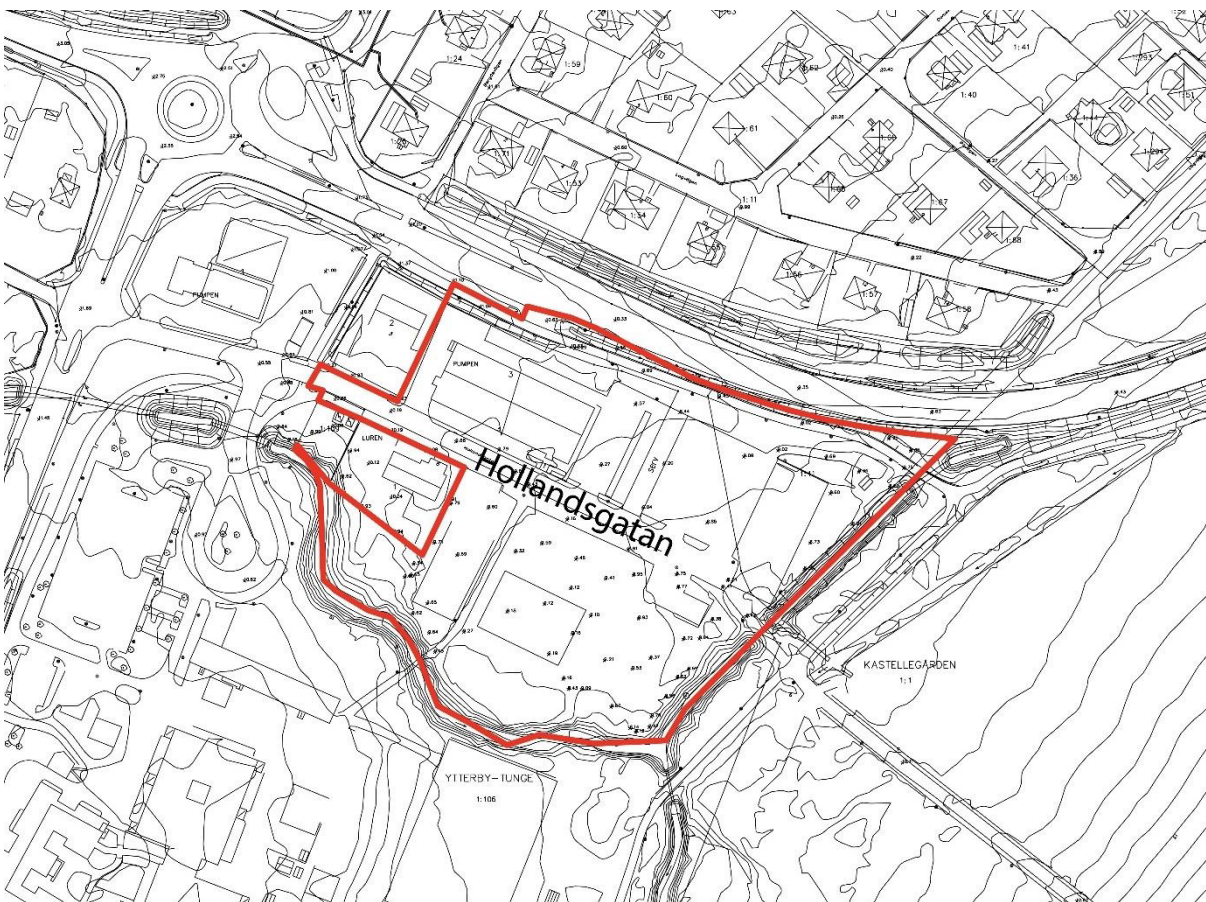
Fastigheterna Ytterby-Tunge 1:11 samt YtterbyTunge 1:106 ägs av Kungälv kommun. YtterbyTunge 1:109 ägs av Kungälv Energi. Pumpen 3 ägs av Kommanditbolaget Pumpen 3. Fullständig förteckning över fastighetsägare och rättighetshavare inom och intill planområdet framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.



Orienteringskarta över planområdets läge i kommunen.



Översiktskarta med planområdets läge invid östra infarten till Ytterby. Plangränsen markerad med heldragen röd linje.



Utdrag ur grundkarta med planområdets avgränsning. Plangränsen markerad med heldragen röd linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

- Kommunstyrelsen har 2015-12-16, § 446/2015, fattat beslut att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Pumpen 3, Ytterby-Tunge 1:11 m.fl. med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kap 5 § 7, under förutsättning att planförslaget inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.
- Kommunstyrelsen har 2016-03-23, § 81/2016, fattat beslut om att påbörja byggherredriven planprocess med exploatören.

Översiktsplan

I Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, ingår planområdet i utpekad möjligt förtättnings- eller omvandlingsområde.

Enligt översiktsplanen ska nya områden främst tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt ska befintlig infrastruktur utnyttjas. I centrala Ytterby eftersträvas en bebyggelseutveckling med sammanhållen bebyggelse och korta avstånd. Ytterby bör i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. Framförallt i de stationsnära lägena bör en hög bebyggelsestäthet eftersträvas. Ytterbys roll som väl integrerad del av centralorten ska bestå och förstärkas. Sambandet mellan Kungälv och Ytterby kan förbättras genom gång- och cykelvägar och ny bebyggelse som knyter samman de två orterna.

Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom Tätortsavgränsningen av serviceort Kungälv, Ytterby, Kareby. För den södra delen anges i översiktsplanen pågående markanvändning centrumområde (rödskrafferad yta i kartutdrag nedan). Hela planområdet ingår i utpekad möjligt förtättnings- eller omvandlingsområde (orange linje på kartutdrag nedan).

Aktuellt förslag till detaljplan överensstämmer med Översiktsplan 2010.



Utdrag ur Översiktsplan 2010. Mark - och vattenanvändningskarta Kungälv, Ytterby, Kareby. Planområdets läge markerats med svart ring.

Fördjupad översiktsplan för Ytterby

FÖP Ytterby antogs av kommunfullmäktige den 15 april 2021 och beslutet vann laga kraft den 11 maj 2021. Den fördjupade översiktsplanen ger riktlinjer för Ytterbys utveckling på lång sikt. Inom centrumområdet eftersträvas exempelvis en högre och tätare exploatering jämfört med de mer perifert belägna områdena.

På markanvändningskartan tillhörande FÖP:en anges för aktuellt planområde "Centrumbebyggelse förtätning". Inom detta område föreslås en successiv förtätning av bebyggelsen, exempelvis genom på- och ombyggnation av befintlig bebyggelse och komplettering med nya byggnader. Störande verksamheter såsom industri föreslås ersättas av bostäder, kontor, handel och service. Aktuellt förslag till detaljplan bedöms vara förenlig med inriktningen i den fördjupade översiktsplan.

Göteborgsregionens strukturbild

Kommunerna inom Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har beslutat om en gemensam strukturbild för hur en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling ska uppnås genom att stärka utpekade stråk och knutpunkter. Stationsområdet Ytterby ligger i ett av de prioriterade regionala huvudstråken för kollektivtrafikstråken enligt GR:s strukturbild. På lokal nivå är Ytterby utpekad som en viktig knutpunkt för service och kollektivtrafik. Strukturbilden efterföljs i Översiktsplan 2010 där Ytterby är utpekad som en prioriterad ort för bebyggelseutveckling. I stationsområden är det särskilt attraktivt att förtäta och skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik, etablera handels-, service- och arbetsplatser.

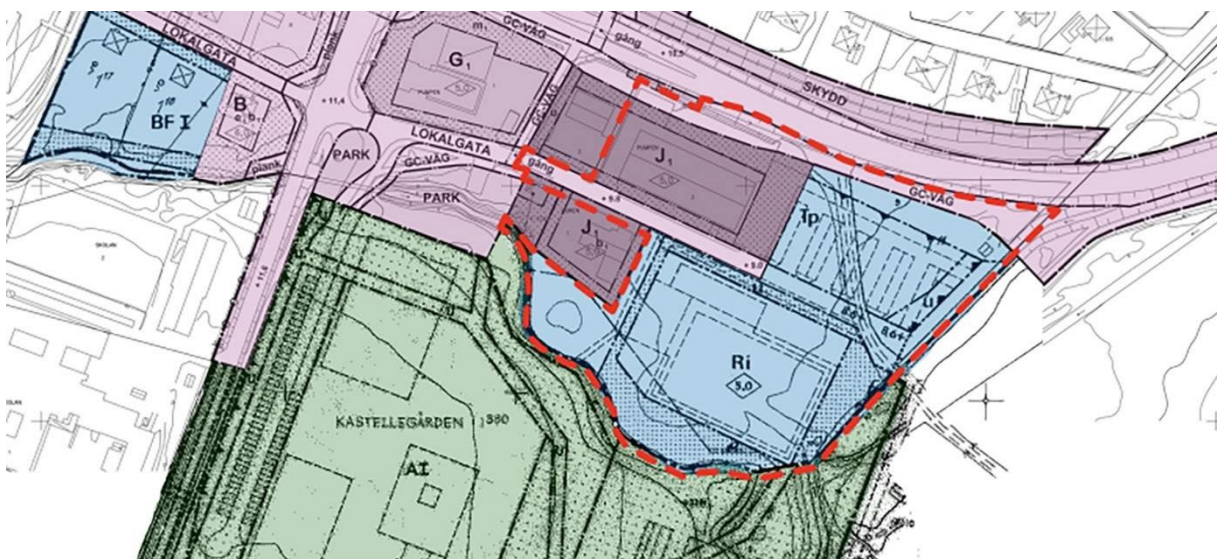
Detaljplan

Planområdet omfattas i sin helhet av detaljplan. Merparten av planområdet omfattas av *Förslag till stadsplan för Ytterby stationssamhälle, område söder om Marstrandsvägen*, aktnummer 109, som anger markanvändning Parkeringsändamål, Idrottsändamål samt Gata och Park. Östra delen av detaljplanen ersätts i sin helhet av aktuellt planförslag. (Blå färg på nedanstående illustration.)

Fastigheterna Pumpen 3 och Ytterby-Tunge 1:109, Hollandsgatan och gång- och cykelbanan utmed Marstrandsvägen omfattas av *detaljplan för Ytterbykrysset*, aktnummer 313, som för Pumpen 3 anger markanvändning Småindustri, hantverk, för Ytterby-Tunge 1:109 Transformatorstation och för Hollandsgatan Lokalgata. (Lila färg på nedanstående illustration.)

I söder gränsar planområdet till Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för Ytterby omfattande del av Kastellegården 1:380 m.fl., aktnummer 168. Planen anger markanvändning Allmänt ändamål (A) för Kastellegårdsskolan och Idrottsändamål (Ri) för bollplanerna. (Grön färg på nedanstående illustration.)

Planernas genomförandetider har gått ut.



Illustrationskarta som redovisar planområdet i förhållande till underliggande och omgivande detaljplaner. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Strategier, planer och program

I Kungälv kommun finns ett flertal dokument som stöd för planering och beslut. För arbetet med Entré Ytterby bedöms nedanstående vara av särskild betydelse.

Kommunfullmäktige har 2017-02-02 fattat beslut om *Vision 2040*. Visionsdokumentet är det övergripande styrdokumentet i kommunen och ska genomsyra alla kommunens mål och verksamheter samt ge vägledning vid beslut. Visionen är den gemensamma utgångspunkten för hur kommunen ska utvecklas för att vara en attraktiv kommun att bo och verka i.

I *Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2013-2022* redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode samt i kommunens serviceorter. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i alla kommunens delar.

Energiplan för Kungälv kommun är antagen av kommunfullmäktige 2010-02-11. Syftet med energiplanen är att åstadkomma en effektiv och resurssnål energi- och transportanvändning som är baserad på förnybara energikällor. Genom att tillämpa två strategier; *minska den totala energiförbrukningen och övergå till förnyelsebara energikällor och hållbara transporter* tar Kungälv kommun ansvar för att skapa ett fossilfritt, resurssnålt, energieffektivt och uthålligt samhälle. Åtgärder är bland annat:

- Fortsatt fjärrvärmeutbyggnad.
- Kungälv arbetar för att uppnå K2020:s måloppfyllelse att 40 % av resorna i Göteborgsregionen ska ske kollektivt år 2025.

Grönplan för Kungälv kommun är antagen i kommunfullmäktige oktober 2006. Det är en handlingsplan för hur kommunen ska planera, bygga och sköta park- och naturmark i tätorterna. Övergripande mål är att:

- Öka den biologiska mångfalden och utöka antalet biotoper
- Värna om och utveckla platsernas identitet och kulturhistoriska värde
- Underlätta och inspirera till rekreation, naturstudier och aktiviteter i park- och naturmark

Ytterby ligger omgivet av odlingslandskap i en relativt flack terräng. Det omgivande odlingslandskapet är inte tillgängligt för rekreation. Samtliga boende i Ytterby har dock ett grönområde som fungerar som kvarters- eller stadsdelspark eller en skog inom 300 meter från sin bostad. Brister som konstateras är att grönområdena är ensartade, likformade och har brist på identitet. Barriärerna splittrar upp den gröna strukturen. Förslag på projekt för att förbättra situationen i Ytterby är att utveckla gång- och cykelnätet så att tillgängligheten till landskapet ökar.

Naturvårds- och friluftslivsplan, Kungälv kommun beslutades av kommunfullmäktige 2005. I planen beskrivs naturen i Kungälv och vilka områden som klassas som skyddsvärda. Planen innehåller också mål och åtgärder för hur kommunen ska skydda naturen och underlätta för friluftslivet. Som en fördjupning till naturvårds- och friluftslivsplanen finns rapporten *Närströvområden i Kungälv-Ytterby, Inventering och åtgärdsplan* som bland annat redovisar kvaliteter och funktioner för friluftslivet samt viktiga närströvområden runt Ytterby tätort. Ytterby är i jämförelse med många tätorter i samma storlek välförsett med lättillgänglig närnatur som dessutom ofta har höga upplevelsevärden. Rapporten är antagen av kommunfullmäktige 2008.

Trafikplan 2017 - Plan för smart och effektiv parkering samt Parkeringsnorm - Del av Plan för smart och effektiv parkering beslutades av kommunfullmäktige 2015-12-10. En reviderad Parkeringsnorm har i juli 2021 antagits av kommunfullmäktige. Trafikplan 2017 är ett inriktningsdokument med målar 2030 och innehåller en övergripande bristsanalys och strategier för utveckling av transportsystemet. Trafikplan 2017 har som resultatmål att öka andelen gångresor med 15%, cykelresor med 10% och kollektivtrafikresor med 40%

samtidigt som ensambilsåkandet ska minska. Parkeringsnormen ger anvisningar för hur parkering ska beräknas i samband med bygglov och detaljplan för att uppnå trafikplanens mål.

Kungälv kommun har en *Dagvattenpolicy*, antagen 2017-05-18, med tillhörande *Dagvattenhandbok*, antagen 2017-04-26, som ska beaktas vid upprättande av VA-utredningar. Policyn ger konkreta ställningstaganden för hur kommunen ska hantera dagvattenfrågorna i olika sammanhang, medan handboken för ett utvecklat resonemang kring hur ställningstagandena ska eftersträvas och uppnås.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten *Kungälv kommuns lokala miljömål* (reviderad februari 2010). I det aktuella planförslaget bedöms främst följande miljömål beröras: *God bebyggd miljö*, *Frisk luft*, *Begränsad klimatpåverkan*, *Giftfri miljö*, *Ett rikt växt- och djurliv* samt *Levande sjöar och vattendrag*.

God bebyggd miljö

Miljömålet "God bebyggd miljö" innebär bland annat att städer, tätorter och annan byggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Översiktsplanen pekar ut vilka områden som är lämpliga att bebygga kopplat till kollektivtrafik, värdefull natur mm. Ett åtgärdsområde som identifierats i de lokala miljömålen är buller. Planförslaget har utformats för att minimera bullerpåverkan på planerade bostäder.

Begränsad klimatpåverkan, frisk luft

Målet "Begränsad klimatpåverkan" innebär bland annat att halten av växthusgaser i atmosfären ska stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Kommunens val när det gäller lokalisering av nya bostäder och verksamheter identifieras som en viktig faktor för att begränsa framtida utsläpp i ett större sammanhang. Det är god resurshushållning att omvandla planområdet och nyttja det för bostäder och verksamheter även om exploateringen innebär en viss lokal påverkan. Området har ett läge med god kollektivtrafik och väl utbyggd service samt infrastruktur.

Giftfri miljö

Enligt det nationella miljömålet "Giftfri miljö" ska miljön vara fri från ämnen och metaller som skapats i eller utvunnits av samhället och som kan hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Kända markföroreningar inom planområdet kommer att saneras när planområdet byggs ut.

Levande sjöar och vattendrag, ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet "Levande sjöar och vattendrag" avser bland annat att Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Många växt- och djurarter är beroende av att vattendragen skyddas från alltför stor exploatering. Näringsämnesläckage och miljögifter från t.ex. vägavrinning försämrar livsmiljöerna i dessa känsliga ekosystem. I Kungälv finns 12 vattendrag som av länsstyrelsen klassats som regionalt fiskeintresse. Kommunen har under flera år arbetat för att förbättra statusen i dessa, fiskvårdsåtgärder har bland annat genomförts i Kyrkebäcken. För att bäcken ska vara lämplig som livsmiljö för öring är det viktigt att vattendraget beskuggas, att tillräckligt med lekbottnar finns och att eventuella vandringshinder tas bort och att nya inte tillskapas.

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet och dagvattenhanteringen ska ske så att ingen negativ påverkan uppkommer på recipient. Det är angeläget att stabilitetshöjande åtgärder genomförs utan negativ inverkan på Kyrkebäcken som reproduktionsområde för öring.

Behovsbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömmas enligt Miljöbalkens 6 kap 11§. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning ska genomföras eller inte. Anses planens genomförande kunna leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap 11-13 §§ genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. I samband med behovsbedömningen ska även Länsstyrelsen ges tillfälle att yttra sig över denna.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. Förslaget till detaljplan är förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

En behovsbedömning har tagits fram för det aktuella planområdet och samråd om den har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Riksintressen (3 kap MB)

Planläggningen berör inte riksintresse enligt 3 kap miljöbalken. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser (4 kap MB)

Planläggningen bedöms inte påverka eller beröra område som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer (5 kap MB)

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Vattenförekomst

Kyrkebäcken som gränsar till planområdet i sydost mynnar i vattendraget *Nordre Älv*. Nordre Älv omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten. Enligt den senaste klassningen är den ekologiska statusen för vattenområdet *måttlig*, då älvens vattennivåer regleras på ett sätt som påverkar den ekologiska statusen negativt.

Vattenmyndigheten har fastställt att miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska uppnås till 2021. Förslag till ny miljö kvalitetsnorm är att god ekologisk status ska uppnås senast 2027. Den kemiska statusen är god, förutom gällande kvicksilver och kvicksilverföroreningar.

Föroreningar i utomhusluft

I anslutning till planerade byggnader finns två relativt hårt trafikerade vägar, Marstrandsvägen och Torsbyvägen. En luftkvalitetsutredning "*Luftkvalitetsutredning, Entré Ytterby, Modellberäkning och mätning av kvävedioxid och PM10*" daterad 2020-09-03 har därför tagits fram av Ramböll. Utredningen baseras på mätningar av PM10 och kvävedioxid vid Marstrandsvägen samt modellberäkningar.

En uppräknig har gjorts med hänsyn till minskade trafikmängder under Coronapandemin. Erhållna mätresultat och modellberäkningar visar att miljö kvalitetsnormerna inte riskerar överskridas varken för dagens eller framtida förhållanden. Området kring Hollandsgatan bedöms ha god luftväxling.

Natura 2000

Planläggningen berör inget Natura 2000-område, men recipient för dagvatten från planområdet är Nordre älv, som utgör Natura 2000-område. Älvdalgången och älven utgör ett betydelsefullt område för fågellivet, såväl för häckande, rastande som övervintrande arter.

Strandskydd (7 kap MB)

Kyrkebäcken omfattas inte av strandskyddsbestämmelser.

Vattenverksamhet (11 kap MB)

Kyrkebäcken ingår i markavvattningsföretag (Castellegården mfl TF 1928, aktnummer O-E1a0101).

Markavvattningsföretaget tillkom i syfte att torrlägga omkringliggande marker för att kunna bedriva jordbruk på dessa. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte inverka på markavvattningsföretagets funktion.

Anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB avseende stabilitetshöjandeåtgärder inom vattenområdet har gjorts till Länsstyrelsen. Åtgärderna godkändes genom beslut daterat 2021-06-16. I beslutet anges försiktighetsåtgärder som ska vidtas då ingreppen utförs. Om åtgärden inte påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från beslutets datum, ska förnyad anmälan ske till Länsstyrelsen.



Ungefärlig utbredning markavvattningsföretagets båtnadsområde i anslutning till planområdet; Castellegården TF 1928, blåmakerat område. Utsnitt från länsstyrelsens webb GIS.

Planområdets avgränsning markerad med svart streckad linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

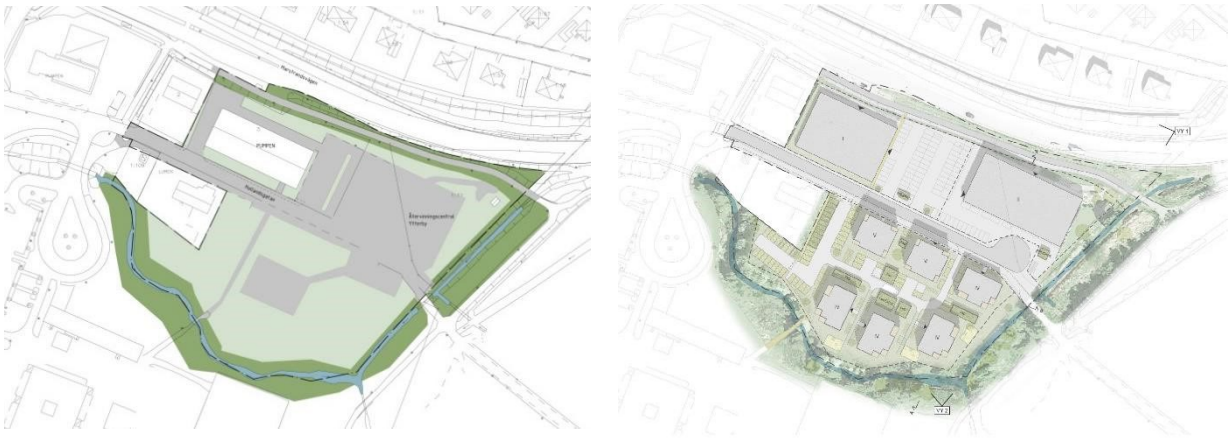
Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består till största del av öppna gräsytor och ruderatmarker. Nästan halva ytan utgörs av hårdgjord asfalterad mark eller byggnader. Utmed planområdets östra och södra gräns rinner Kyrkebäcken och ett biflöde till denna. Planområdet är så gott som plant. Marken sluttar svagt mot sydost, från cirka +10,5 meter i väst till cirka + 8,5 meter i öst. Slänterna ner mot bäckarna är branta och ett par meter höga. Längs med bäcken och dess biflöde finns en bård av lövträd. I planområdets södra kant finns också ett tätt och planterat bestånd med 30- till 60-åriga granar.

Inom planområdet utgörs jorden i regel av fyllnadsmaterial som underlagras av torrskorpelera och lera. Fyllnadsmaterialet har en mäktighet av mellan cirka 0,7 och 2,6 meter och utgörs bland annat av mulljord, asfalt, grusig sand, torrskorpelera samt lera. Den naturligt lagrade leran har en mäktighet mellan cirka 14 och 28 meter och den övre delen av leran har utbildats till torrskorpelera. Torrskorpelerans mäktighet varierar mellan cirka 0,5 och 2,5 meter. Från ett djup av 5 meter klassas leran som kvicklera. Djup till fast botten varierar mellan cirka 15 och 33 meter.

Grundvattenytan bedöms ligga mellan cirka 1,5 och 3,2 meter under markytan. Grundvattennivåer varierar troligen med årstid och nederbörd. Bäckar i anslutning till planområdet är vattenförande och tidvis hårt belastade.



Illustrationer över planområdet: nuläge (t.v.) och efter föreslagen utbyggnad (t.h.), KAKA Arkitekter.

Naturvärdesinventering

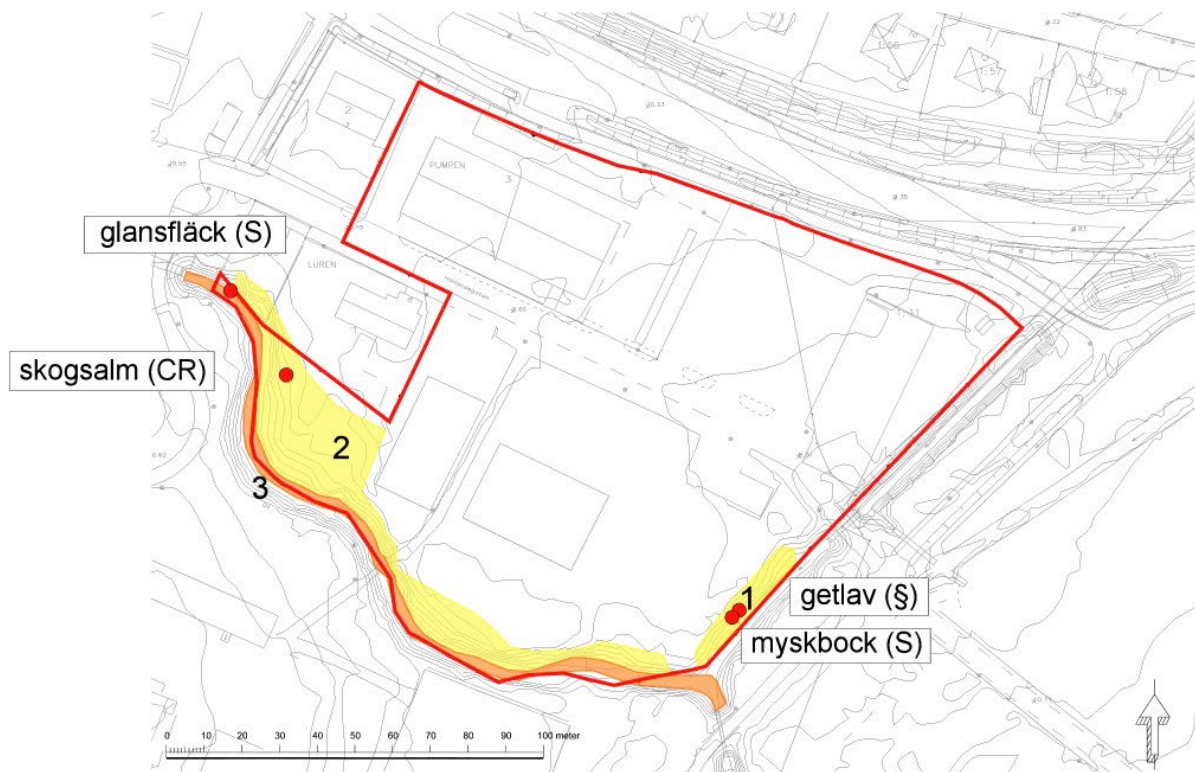
En Naturvärdesinventering (NVI) har tagits fram som underlag för planarbetet. Utredningen har utförts av Naturcentrum AB och redovisas i rapport *Naturvärdesinventering, inför detaljplan Entré Ytterby*, daterad 2017-05-11. Förutom inventering av naturvärden har fördjupade undersökningar gjorts av Kyrkebäckens lopp genom inventeringsområdet.

Vid inventering har tre naturvärdesobjekt identifierats. Två av dessa utgörs av strandnära lövskogsbårder utmed Kyrkebäcken och dess biflöde (visst naturvärde – klass 4), ett utgörs av själva Kyrkebäcken (påtagligt naturvärde – klass 3).

Kyrkebäckens södra (västra) gren hyser ett reproducerande bestånd av öring *Salmo trutta*. I den södra bäcksträckan har åtgärder som syftar till att gynna arten genomförts. Åtgärderna har lett till att det idag finns fem mindre forssträckor med tillhörande lämpliga lekbottnar längs den berörda delen av bäcken. En viktig komponent för att bäcken ska vara lämplig som livsmiljö för öringen är att vattnet skuggas, åtminstone delvis. Beskuggning av träd skapar områden för öringen att söka skydd i samt tillför grovt organiskt material som ökar mångfaldigheten på vattendragets botten. Träden som står på södra sidan bäcken bidrar i en mycket högre utsträckning till beskuggningen än de som står på norra sidan bäcken. Skuggande träd är framför allt viktigt i anslutning till forssträckorna och lekområdena. För att minimera risken för påverkan på öringbeståndet bör bårder med lövträd och buskar sparas intill dessa sträckor.

Fyra naturvårdsarter (Skogsalm, getlav, glansfläck, myskbock) påträffades vid inventeringen. Getlav är den enda av påträffade arterna som har ett formellt skydd. Getlaven är fridlyst i hela landet och dess skydd regleras i Artskyddsförordningen. Getlav påträffades på strandnära sälg vid Kyrkebäcken.

En kompletterande inventering avseende förekomst av groddjur har utförts i anslutning till bäckområdet, *Groddjursinventering Entré Ytterby*, Naturcentrum, 2019-06-20. Inga groddjur noterades vid inventeringen och sammantaget bedöms inga delar av investeringsområdet vara lämpligt som fortplantnings- eller viloplats för groddjur.



Inventeringsområdet markerat med röd linje. Naturvärdesobjekt 1 och 2 är markerade med gul färg och Naturvärdesobjekt 3 med orange färg. De naturvärdesarter som påträffats är markerade med röda punkter. Utdrag ur Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2017-05-11.

Planförslag

Vid genomförande av planen kommer markarbeten utföras för såväl stabilitetshöjande åtgärder, marksanering, ledningsförläggning, grundläggning, dagvattenanläggningar som iordningställande av kvartersmark. I samband med dessa åtgärder kommer vegetationen inom kvartersmark tas bort. Enligt föreslagen utbyggnad inom området kommer ny vegetation att planteras vid iordningställande av kvartersmark, för **förslag** se "Utformningsprincip Kyrkebäcken Ytterby, COWI, 2018-10-31".

För bäcken och bäckens närområde planläggs ett område med en varierande bredd om cirka 4–7 meter som allmän plats NATUR. Det ger kommunen fortsatt rådgighet över bäcken, bäckens kantzoner och dess närområde. Mellan kommunen och exploitören upprättas ett servitut som säkerställer kommunens rätt att ta väg över och längs med bostadskvarteret och centrumkvarteret för skötsel och underhåll av bäck och naturområde. Åtkomst för drift förslås uppnås via gångvägar eller stickgator inom kvartersmark.

Stabilitetshöjande åtgärder i form av erosionsskydd och mindre avschaktning av slänkrön behöver utföras i anslutning till bäckområdet. I samband med de stabilitetshöjande åtgärderna krävs att träd tas ned. Skuggande träd återplanteras i anslutning till forssträckorna och lekomyråden, exempelvis genom nyplantering av klibbal. Bäckens kanter kan med fördel tillåtas att växa igen med gräs och örter, i syfte att öka fårans stabilitet och minska erosionen. Det är dock angeläget att vass inte breder ut sig då det inte är positivt för öringbeståndet. De nedtagna träden utgör endast en mindre andel av de befintliga träden utmed vattendragen. Vegetationen på bäckens södra och östra sida påverkas inte av planens genomförande. Sälgen med Getlav kommer inte att påverkas av åtgärderna.

Föreslagna erosionsskydd som utförs i form av stensamlingar kan bidra positivt med gömställen för fisk. Slam och lera kan försämra de grusiga lekbottnarnas kvalitet och eventuellt kväva öringens rom och yngel.

Markarbeten i bäckens närhet ska utföras vid en tidpunkt då rom och yngel inte riskerar att påverkas, och åtgärder ska vidtas så att slam och lera inte rinner ut och grumlar bäcken. Känsliga perioder för arten är främst under lekperioden i oktober-november samt under april-juni då fiskynglen kläcks och ska växa till sig.

Utformningsprincip Kyrkebäcken

På uppdrag av Kungälv kommun har COWI studerat Kyrkebäckens årum och redovisar i rapporten *Utformningsprincip Kyrkebäcken Ytterby, COWI, 2018-10-31* övergripande förslag för utveckling och gestaltning av bäckens närområde.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Som underlag för planarbetet har en geoteknisk utredning genomförts, vilken redovisas i *PM Geoteknik, AFRY, 2021-02-11*, och sammanfattas nedan.

Befintliga stabilitetsförhållanden mot bäcken bedöms ej vara tillfredsställande. Stabilitetshöjande åtgärder behöver vidtas vid Kyrkebäcken och dess biflöde för att erforderliga stabilitetskrav både för befintliga och planerade förhållanden ska kunna uppfyllas. Eftersom befintlig vegetation inom bäckstråket i största möjligaste mån ska bevaras och markarbeten inom vattenområdet minimeras, rekommenderas en kombination av KC-pelarförstärkning, lastrestriktioner och viss avschaktning/nedsänkning av släntröner. Vidare krävs erosionssäkring vid ytterkurvor av bäckfåran och dess biflöde för att säkerställa geometrin och därmed stabiliteten hos slänterna. Bakåtgripande skred bedöms inte utgöra en riskfaktor.

Leran inom planområdet bedöms vara sättningskänslig och långtidssättningar kan uppkomma vid påförande av last eller grundvattensänkning. Grundläggning av byggnader bedöms lämpligast utföras med mantel- eller spetsburna pålar beroende på jorddjup.

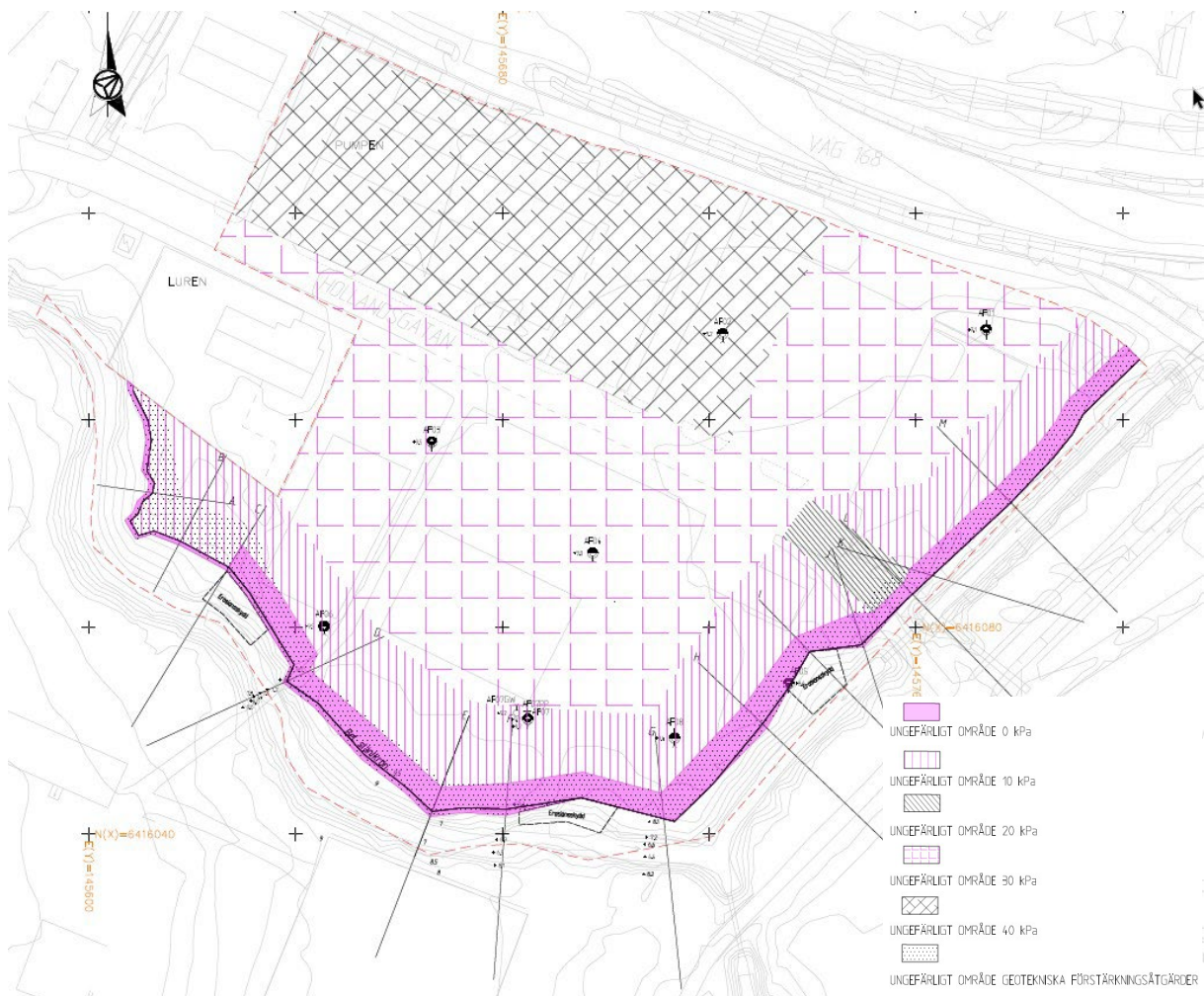
Planförslag

I samband med markarbeten vid planens genomförande kommer stabilitetshöjande åtgärder behöva utföras inom planområdet för att kunna uppfylla erforderliga stabilitetskrav. En kombination av KC-pelarförstärkning, lastrestriktioner och viss avschaktning/nedsänkning av släntröner samt erosionssäkring i ytterkurvor hos Kyrkebäcken och dess biflöde föreslås i geoteknisk PM daterat 2021-02-11.

På plankartan finns därför planbestämmelser om att geotekniska stabilitetsåtgärder ska genomföras, släntrönet ska schaktas av och marken ska förstärkas. Bestämmelserna är kopplade till villkor om startbesked för utbyggnad av bostäder inom den södra delen respektive centrumverksamhet i den östra delen. Åtgärderna ska vara utförd innan startbesked för byggnation får ges.

Utifrån rekommendationer i geotekniskt PM om maxbelastning på marken införs även planbestämmelser om lastrestriktioner inom planområdets södra och östra delar närmast bäcken (0-10 kPa). Markens beräknade tålighet för laster enligt utredningen redovisas på kartan nedan.

De delar av användningsområde B och C₂ som får bebyggas bedöms enligt geotekniskt PM tåla en belastning om 10 kPa längs bäcken och 30 kPa inom större delen av användningsområdena. Med hänsyn till detta anges inom område B och C₂ en bestämmelse om att "Byggnad som belastar marken med mer än 10 kPa ska grundläggas genom pålning". Ny bebyggelse kommer därmed inte påföra last utöver vad som rekommenderas i geotekniskt PM. Lättare byggnader såsom förråd kan utföras med platta på mark.



Redovisning av markens tålighet för laster samt områden där förstärkning och erosionsskydd föreslås. Utdrag ur PM Geoteknik, AFRY, 2021-02-11.

Inom planområdets norra del som motsvarar användningsområde C₁ bedöms marken klara en belastning om 40 kPa. Planbestämmelser om lastrestriktion och pålning bedöms inte vara nödvändiga då de åtgärder som planen medger understiger den belastning som marken tål. Med hänsyn till sättningsrisken rekommenderas dock att grundläggning sker med pålning.

Inom gatumark föreskrivs att geotekniska åtgärder ska vidtas närmast bäcken, och att marken ej får tillföras belastning. Åtgärden bör utföras oavsett om gatan byggs ut eller inte men krävs inte för utbyggnad inom kvartersmark. Bestämmelsen kopplas därför inte till villkor om startbesked. Belastningen av den förväntade trafikmängden motsvarar 10 kPa.

Förorenad mark

Förutsättningar

Inom planområdet har det tidigare legat en isbana och nuvarande verksamhet är bland annat en återvinningscentral (ÅVC Ytterby). I syfte att översiktligt identifiera vilka markföroreningar som eventuellt kan finnas inom planområdet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts. Utredningen redovisas i rapporten *Översiktlig miljöteknisk markundersökning i område "Entré Ytterby", Ytterby-Tunge 1:11 m fl, Kungälv kommun, ÅF, 2017-01-30*.

Vid markundersökningen togs jordprover, asfaltsprov samt grundvattenprov vilka analyserades och jämfördes med Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark med avseende på känslig markanvändning (KM) då området ska bebyggas med bostäder. Jämförelse har även skett med mindre känslig markanvändning (MKM) samt farligt avfall (FA) enligt Avfall Sverige. Förorening över KM (samt även MKM i enskild punkt) har påvisats i tre punkter. Det är dock inte någon omfattande föroreningsituation i området och det är enbart i en punkt där föroreningshalter

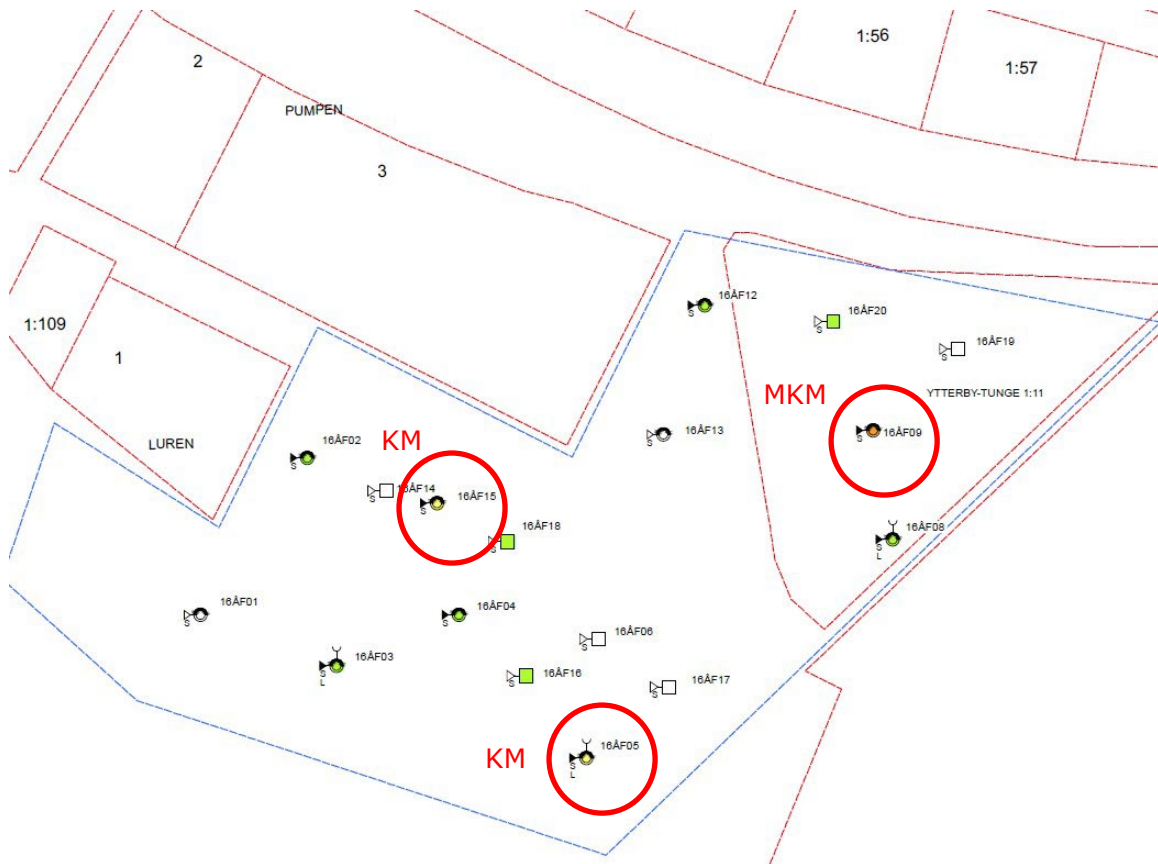


Illustration över provtagningspunkter med förorening över KM och MKM, tre punkter.

över MKM har påvisats (inom området för återvinningscentralen) samt två punkter med påvisade halter över KM i anslutning till den före detta ishallen. Naturvårdsverkets riktvärden överskrids i tre punkter med avseende på zink, PAH, enskilda parametrar av alifater och aromater samt PCB7. I grundvattnet har förhöjda halter av metaller påträffats, främst nickel och arsenik, inom bedömningsklass 3 och 4 enligt SGU:s bedömningsgrunder.

Antalet undersökningspunkter är inte tillräckligt många för att med säkerhet kunna avgränsa föroreningen i plan och djup. Enligt den bedömning som görs i utredningen kommer något slag av avhjälpanande åtgärder att krävas vid exploatering av området. Eventuell påverkan från området vid återvinningscentralen till närliggande Kyrkebäcken är i dagsläget inte utrett.

Inom Kungälv kommun finns naturlig förekomst av exempelvis Arsenik och Kobolt, så kallade bakgrundshalter. Detta är inte att se som förorening. Hantering av massor innehållande detta bekostas eller hanteras inte av Kungälv kommun.

Planförslag

I samband med övriga markarbeten kommer planområdet saneras genom att förorenad mark tas bort och körs till deponi. Planbestämmelse införs som reglerar att startbesked inte får ges innan markens lämplighet har säkerställts genom avhjälpande av markföroreningar. Marken ska vara sanerad ner till motsvarande nivå enligt gällande krav för angiven markanvändning.

Inför markarbeten ska en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas (28 § förordningen 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd). Inga arbeten i förorenad mark får påbörjas innan dess att tillsynsmyndigheten godkänt åtgärderna i anmälan. Miljökontroll i samband med kommande schaktning bör ske för att säkerställa att inga föroreningshalter över tillämpningsbara riktvärden kvarlämnas i schaktbotten/väggar och att masshantering avseende förorenad jord sker på ett korrekt sätt.

Radon

Förutsättningar

Planområdet täcks med mäktiga lager lera. Jordlagren bedöms vara så täta att marken kan klassas som lågradonmark. Inga byggnadstekniska åtgärder bedöms därför erfordras ur radonskyddssynpunkt.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

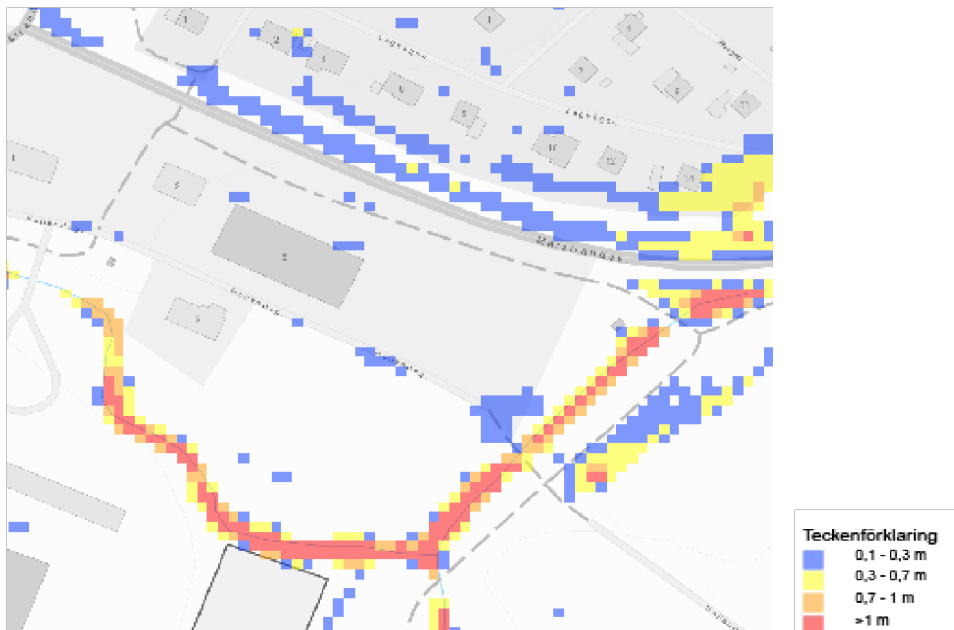
Marken närmast Kyrkebäcken är instabil, vilket redovisas i *PM Geoteknik, AFRY, 2021-02-11*. Se avsnittet Geotekniska förhållanden.

Vattenflödet i Kyrkebäcken fluktuerar och översvämning intill bäckfårornas mötespunkt sydost om planområdet inträffar emellanåt. Det är då de lägre liggande markytorna söder om bäcken och planområdet som översvämmas. Kommunen har låtit ta fram en skyfallskartering över Ytterby vilken redovisas i rapporten *Översvämningskartering, WSP, 2016-11-24*. Inom planområdet kan delar av Hollandsgatan, främst vändplanen i öster, komma att ligga under 0,1-0,3 meter vatten vid 100-årsregn (blått område). Kyrkebäcken och dess biflöde får också en högre vattenföring vid skyfall. Bäckarnas botten kan komma att ligga mer än en meter under vatten (rött område). Se kartutdrag på nästa sida.

Planförslag

Enligt geoteknisk utredning bör stabilitetshöjande åtgärder utföras inom planområdet och erosionsskydd anläggas i bäcken för att höja stabiliteten inom området samt förebygga erosion av bäckslänterna. Se avsnittet Geotekniska förhållanden.

Enligt skyfallskarteringen finns ingen risk för översvämning inom områden för planerad bebyggelse. Vid skyfall och höga flöden i vattendragen kan vattnet stiga och eventuellt översvämma allmän platsmark, NATUR, i strandzonen. Vid skyfall kan vatten ansamlas vid Hollandsgatans vändplan. Risken för översvämning inom kvartersmark, på grund av skyfall eller höga vattenstånd i Kyrkebäcken, bedöms som liten. Gator bör höjdsättas så att de ligger lägre än omgivande kvartersmark och inom kvartersmark bör marken höjdsättas så att vatten avleds mot föreslagna dagvattenanläggningar. Dessa kan med fördel placeras något lägre än omgivande mark så att vatten tillfälligt kan ansamlas vid extrema regn. Geotekniska åtgärder i form av avschaktning i anslutning till bäcken medför att ytterligare fördröjningsvolym tillskapas för skyfallsvatten. För att säkra Hollandsgatans funktion som avledande skyfallsstråk införs en planbestämmelse om att GATA ska höjdsättas så att dagvatten avrinner mot öster.



Översvämningsrisk vid skyfall. Utdrag ur skyfallskartering över Ytterby. Kungälv kommun 2017-03-04.

Kulturmiljö & Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom, eller i anslutning till, planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder och verksamheter

Förutsättningar

Planområdet har ett centralt läge i Ytterby samhälle och omges av bostadsbebyggelse, mindre verksamheter, skolor och öppna jordbruksmarker. Utmed Hollandsgatan finns några mindre verksamhets- och industrifastigheter, varav Pumpen 3 ingår i planområdet.

Inom planområdet finns på fastigheten Pumpen 3, en kontorsbyggnad i ett plan som inhyser en smådjursklinik, kontorslokaler och bageri/konditori/catering. I nordöstra delen av området finns en stor allmän parkeringsyta och en av kommunens återvinningscentraler, ÅVC Ytterby. Verksamheten överensstämmer inte med gällande detaljplan som anger parkeringsändamål för platsen. Strax intill återvinningscentralen ligger en pumpstation "Röda stugan" som servar VA-nätet. Södra delen av planområdet är planlagd för idrottsändamål. Inom området finns idag en övergiven tennisbana och i den sydöstra delen har det tidigare legat en större isbana. Marken är obebyggd.

Utanför planområdet, på norra sidan Hollandsgatan, ligger Preems bemannade bensinstation med tvätthall och servicebutik, och fastigheten Pumpen 2 med en enplansbyggnad där det bedrivs grossistförsäljning av batterier. På södra sidan Hollandsgatan ligger en enplansbyggnad som inrymmer en kyltekniksfirma samt en telestation. Söder om planområdet, på andra sidan Kyrkebäcken, finns fotbollsplaner och väster om dessa ligger Kastellegårdsskolan med fritidshem.

I fördjupad översiktsplan för Ytterby föreslås flera områden för bostadsutbyggnad inom Ytterby, bland annat på åkermarken öster om planområdet. Inga beslut har dock tagits om, eller när, en sådan byggnation skulle kunna genomföras.

Planförslag

Planförslaget möjliggör utbyggnad av flerbostadshus och centrumanknutna verksamheter. Avsikten är att omvandla området utmed Hollandsgatans östra del, som idag ger ett övergivet och delvis oordnat intryck, till ett attraktivt bostadsområde och en välkomnande entré till Ytterby samhälle. Utbyggnaden inom planområdet utgör del av en planerad och pågående förtätning och utveckling av Ytterby.

Söder om Hollandsgatan planläggs ett knappt 7400 kvm stort markområde för bostadsändamål.

Den sammanlagda bruttoarean (BTA) exklusive komplementbyggnader får uppgå till högst 8300 BTA inom området. Därutöver får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea av högst 500 kvm.



Illustration över möjlig utbyggnad inom planområdet (KAKA Arkitekter). Söder om Hollandsgatan uppförs sex flerbostadshus i fyra till fem våningar. Norr om Hollandsgatan uppförs en ny verksamhetsbyggnad i två våningar. Inom Pumpen 3 ges möjlighet till ändrad disposition och användning av fastigheten. Hollandsgatan rustas upp och förses med en ny vändplan i öster.

Inom det södra bostadsområdet medger planen en högsta byggnadshöjd om 16 meter och en högsta nockhöjd om 20 meter. Regleringen av BTA i kombination med byggnadshöjd/nockhöjd gör att femvåningshus kan uppföras inom delar av området. Avsikten är att en variation i våningsantal ska möjliggöras. Bostadshusen är planerade att uppföras med relativt flacka tak. Därutöver får teknikutrymmen, hisschakt, fläktar o.d. uppföras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter.



Exempel på möjlig variation i våningsantal och byggnadshöjd. . Sektion genom planområdet i nord - sydlig riktning.

Utmed Kyrkebäcken planläggs ett allmänt stråk med natur. Föreslagen fastighetsgräns för bostadskvarteret ligger cirka 5-7 meter från bäckområdet och byggrätten sträcker sig cirka 10-12 meter från bäckområdet. Byggrättens utbredning är anpassad efter föreslagna geotekniska stabilitetsåtgärder utmed bäcken. Med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna är marken längs vattendragen prickad på plankartan vilket innebär att den inte får bebyggas. Balkonger och skärmtak tillåts dock kraga ut över prickmarksområdet eftersom de inte tillför last.

Norr om Hollandsgatan planläggs ett cirka 7000 kvm stort markområde för centrumanknutna verksamheter. Användningsområdet centrum (C) är avsett för verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Utöver kontor och hotell möjliggör centrumändamålet även för andra kombinationer av verksamheter såsom handel, service, samlingslokaler, gym, vårdcentral och apotek vilket ger detaljplanen en flexibilitet över tid. Etableringsmöjligheterna för olika typer av verksamheter begränsas dock av aktuell byggrätt, fastighetens storlek och parkeringsbehovet.

Fastigheten Pumpen 3 planläggs för centrum (C₁). Inom fastigheten får maximalt 1400 kvm av ytan bebyggas. Yta för detaljhandel får uppgå till max 1400 kvm BTA. Byggnadshöjden är begränsad till 5 meter vilket motsvarar bestämmelser i gällande detaljplan. Exploateringsgraden för fastigheten motsvarar därmed vad som medges med stöd av gällande detaljplan.

Inom område som planläggs för centrum (C₂) tillåts högst 3200 kvm bruttoarea (BTA). Byggnader får därtill uppta högst 1600 kvm av markytan inom användningsområdet. Yta för detaljhandel får uppgå till max 1600 kvm BTA. Byggnader inom användningsområde C₂ får uppföras med en högsta nockhöjd på 14 meter och en högsta byggnadshöjd av 10 meter. Byggnadshöjden tillsammans med begränsningar i BTA innebär att högst två våningar kan byggas men samtidigt möjliggörs för verksamheter med behov av generös rumshöjd.

Inom hela planområdet gäller att huvudbyggnader ska placeras minst tre meter från gräns mot GATA för att säkerställa skötselområde mellan byggnad och fastighetsgräns utmed gång- och cykelbana. Mot annan allmän plats gäller två meters byggnadsfritt avstånd. Mot annan fastighetsgräns gäller att huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från gräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst två meter från gräns mot allmän plats och minst en meter från annan fastighetsgräns. Mot cykelbanan och fastighetsgränsen i norr föreslås ett byggnadsfritt avstånd om 4 meter, vilket är markerat på plankartan.

Byggnader ska placeras så att fri sikt uppnås inom sikttriangel 5x5 meter vid utfart mot GATA med gång- och cykelbana.

Exploatörens avsikt är att uppföra cirka 80 lägenheter söder om Hollandsgatan fördelat på sex flerbostadshus i fyra till fem våningar. Lägenheterna planeras att upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. På parkeringsytan i nordost är avsikten att uppföra en ny byggnad i två våningar och i denna kunna inrymma centrumanknutna verksamheter så som kontor, apotek, vandrarhem/ hotell handel eller café. För fastigheten Pumpen 3 medger detaljplanen ändrad användning så att centrumändamål möjliggörs. I övrigt motsvarar byggrätten i aktuellt planförslag i princip vad som anges i gällande detaljplan. Fastigheten kan exempelvis nyttjas för djurvård,

kontorshotell och gym. Andra utbyggnadsalternativ, utöver vad som beskrivs ovan, är också möjliga med stöd av planförslaget.

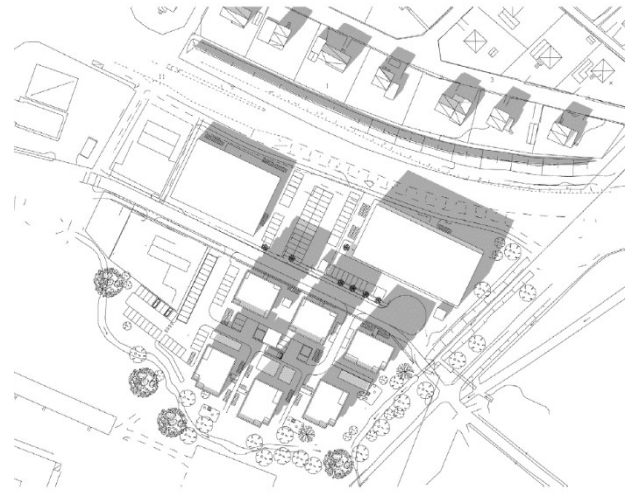
Sammantaget bedöms cirka 80 bostäder och centrumanknutna verksamheter om cirka 4600 kvm BTA kunna uppföras inom planområdet.

Skuggstudie

För den föreslagna bebyggelsen har skuggstudier tagits fram, vilka bifogas planhandlingarna (*Skuggstudie, KAKA Arkitekter, 2021-07-09*). Skuggstudien visar hur byggnader i föreslagna lägen kan påverka omgivningen med skuggbildning under vår- och höstdagjämning samt under vinter- och sommarsolstånd.

Bostadshusen i söder kommer till viss del att skugga varandra och bostadsgården. Hur solförhållandena blir för de enskilda lägenheterna beror på lägenheternas placering och orientering i husen. På bostadsgården kommer det alltid finnas solbelysta områden dagtid under höst- och vårdagjämning. Byggnaderna norr om Hollandsgatan har goda solförhållanden och påverkas inte av skuggning annat än vintertid.

Planerade byggnader inom planområdet har ingen påverkan på befintlig omgivande bostadsbebyggelse, förutom dagtid vintertid. Då har de högre bostadshusen viss skuggpåverkan på delar av bostadsfastigheterna norr om Marstrandsvägen. Påverkan bedöms ej som betydande.



Utdrag ur Skuggstudie, vårdagjämning kl 15:00.

Service

Förutsättningar

I Ytterby finns ett gott utbud av kommersiell och kommunal service. Inom en kilometer från planområdet finns vårdcentral, folk tandvård, skola och förskola. Vid infarten till Hollandsgatan, inom 100 meter från planområdet, finns bensinstation med servicebutik. Full offentlig service finns i Kungälv, drygt 3 km öster om planområdet.

Direkt söder om planområdet finns Kastellegårdsskolan (årskurs F-3 och 4-6) med fritidshem och cirka 300 meter väster om planområdet ligger Centralskolan. Närmaste förskola är Kastellegården som ligger cirka 300 meter söder om planområdet. Inom planområdet finns Ytterby återvinningscentral, en smådjursklinik, kontorslokaler och bageri/konditori/catering, vilka alla är verksamheter som utgör del av serviceutbudet i Ytterby.

Planförslag

Då planen medger utveckling och nyetablering av centrumanknutna verksamheter finns förutsättningar att stärka serviceutbudet i Ytterby. Befintlig återvinningscentral avvecklas inom planområdet. I övrigt är avsikten att alla nuvarande verksamheter ska kunna finnas kvar. Tillkommande bostäder stärker serviceunderlaget.

Landskapsbild och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet har ett exponerat läge invid Marstrandsvägen och Ytterbys östra infart. När man anländer till Ytterby österifrån, är återvinningsstationen, pumpstationens teknikhus och de öppna grus- och asfaltsytorna det första man möts av. Området ger ett lite övergivet och delvis oordnat intryck. Det är önskvärt med en mer välkomnande och tilltalande entré till Ytterby samhälle.

Även mot söder har området ett exponerat läge då det gränsar till Kyrkebäckens dalgång, som söder om planområdet utgörs av ett öppet jordbrukslandskap. Dalgången omges av bebyggelse på ömse sidor och kyrkan är ett exponerat landmärke. Utmed Kyrkebäcken och dess biflöde växer trädriddåer som utgör en viss avskärmning mellan planområdet och dalgången samt Kastellegårdsskolan i söder. Inom planområdet finns även ett högt och tätt granbestånd som utgör en kraftig avgränsande skärm mot dalgången. Befintliga byggnader inom och i anslutning till planområdet är uppförda i ett plan. Högsta byggnadshöjd är enligt gällande detaljplan 5,0 meter.



Montage över föreslagen bostadsbebyggelse i planområdets södra del

KAKA Arkitekter.

Planförslag

Entré Ytterby är ett av flera pågående förtättnings- och omvandlingsområden utmed Marstrandsvägen som stärker sambandet mellan Kungälv och Ytterby. Utbyggnaden inom planområdet är del i arbetet med att knyta samman de två orterna. Mot Marstrandsvägen ges förutsättningar för en byggnation som inramar gaturummet och skapar en mer ordnad och gestaltad entré till Ytterby. Förslaget medger olika byggnadshöjder och olika täthet inom planområdet. Mot Marstrandsvägen tillåts en varierad byggnadshöjd mellan 5 och 10 meter och i det södra bostadskvarteret upp till 16 meter. På avstånd kommer kyrktornet fortfarande att synas över den nya bebyggelsen.

När den höga granplanteringen tas ned kommer planområdet och de föreslagna bostadshusen bli mer exponerat mot söder. Trädriddån utmed Kyrkebäcken kommer i stort bestå och fortsatt fungera som en avskärmning mellan planområdet och dalgången i söder.

Tillgänglighet

Planområdets geografiska läge med en flack terräng, närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet, tillgång till ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som förbinder planområdet med omgivande rekreations- och serviceområden, innebär goda förutsättningar för hög tillgänglighet för boende och verksamma inom planområdet, såväl inom allmän plats som inom kvartersmark. Det är enkelt att förflytta sig till fots eller med cykel.

Inom allmän plats möjliggörs för utbyggnad av nya gång- och cykelbanor utmed Hollandsgatan. Föreslagen bredd för gångbana på Hollandsgatans norra sida är 1,5 meter och på gatans södra sida föreslås en 3 meter bred gång- och cykelbana. Vägområdets planlagda bredd är 10,5 meter, vilket ger möjlighet att bredda

gångbanorna om så önskas. Inom kvartersmark kan angöring enligt utbyggnadsförslag ske inom 25 meter från bostadsentré.

Friytor

Lek & rekreationsområden

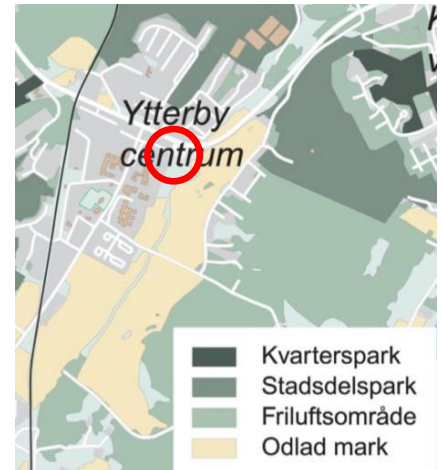
Förutsättningar

Gällande detaljplan anger för den södra delen av planområdet idrottsändamål. Området används inte längre för detta ändamål och något framtida behov av att kunna använda marken för idrottsanläggningar bedöms inte finnas. Mer funktionella ytor för idrott finns i direkt anslutning till Kastellegårdsskolan, söder om planområdet. I kommunen pågår även planering för en större multiarena på annan plats. Kastellegårdsskolans närområden används för lek, exempelvis bollplanerna söder om planområdet och den södra delen av Kyrkebäcken med biflöde.

Ytterby är i jämförelse med många tätorter i samma storlek välförsett med lättillgänglig närnatur som dessutom ofta har höga upplevelsevärden. Öster om planområdet finns exempelvis närströvsområden som Nordre Älvs dalgång och IskällanGrinden.

Planförslag

Förutsättningarna för lek och rekreation i planområdets närhet är goda. Behovet av friyta invid bostad kan uppfyllas. De blivande bostäderna ges inom kvartersmark möjlighet till bilfria gårdsmiljöer, angränsande parkstråk och lättillgängliga ströv- och naturområden i närområdet. Närområdet erbjuder lättillgängliga cykel- och promenadslingor. Stadsdelspark- och friluftsområde, som kan nås utan att större barriärer behöver passeras, finns inom 500 meter från planområdet.



Utdrag ur Grönplan 2006, inventering delområde Ytterby. Planområdets läge markerat med röd ring.

Vattenområden

Förutsättningar

I planområdets södra och östra gräns rinner vattendrag. I öster finns ett öppet dike, som söder om planområdet bildar Kyrkebäcken, och i planområdets södra gräns finns en mindre bäck, som ansluter till Kyrkebäcken direkt sydost om planområdet.

Planförslag

Delar av vattendragen berörs av planläggningen och planläggs som allmän plats NATUR. Det ger kommunen fortsatt rådighet över bäcken och dess närområde, och möjlighet att inom egen fastighet underhålla vattenområdet och strandzonen. Avsikten med användningsområde NATUR är att skötselnivån ska vara relativt låg inom området.

Gator och trafik

Angöring och trafik

Förutsättningar

Planområdet trafikförsörjs idag från Hollandsgatan som ansluter via Torsbyvägen till väg 168 (Marstrandsvägen) i norr. Hollandsgatan är en återvändsgata för biltrafik och avslutas inom planområdet mot en större parkeringsyta i öster.

Hollandsgatan utgör även angöringsväg till Kastellegårdsskolan, bensinstationen och verksamhetsfastigheterna väster om planområdet. Längs Marstrandsvägen förekommer transporter av farligt gods, exempelvis transporter till bensinstationen. Transporterna är dock av begränsad omfattning. Marstrandsvägen är inte utpekad transportled för farligt gods. Se vidare under avsnitt *Störningar och risker*.

Trafikanalys har genomförts som underlag för planarbetet.

Trafikanalyserna utreder kapaciteten i de närmast berörda korsningarna intill planområdet samt redovisar trafikprognos vid exploatering. De två analyserade korsningspunkterna är 1. Cirkulationsplatsen vid Väg 168 – Torsbyvägen och 2. Fyrvägskorsningen vid Hollandsgatan – Torsbyvägen, se intilliggande kartöversikt. Resultaten redovisas i PM *Trafikanalys, ÅF, 2018-02-20, rev. 2020-05-08*, samt PM *Trafikanalys handel Entré Ytterby, AFRY, 2021-09-10*. Trafikanalyserna utgår från utbyggnad med ett 80-tal bostäder söder om Hollandsgatan och olika scenarion för utbyggnaden norr om Hollandsgatan, med olika fördelning av ytor för kontor, hotell och bostäder och handel.

Idag har Hollandsgatan cirka 2500 ÅDT (årsdygnstrafik). Trafik till och från bensinstationen och skolan står för en betydande andel av den totala trafikmängden. Öster om infarten till bensinstationen är Hollandsgatan en lågtrafikerad gata. Enligt riktvärden för belastningstal bedöms samtliga korsningar i nuläget ha önskvärd servicenivå.

Planförslag

Angöring till fastigheterna inom planområdet kommer fortsatt ske via Hollandsgatan. Fordonstrafik till och från området kommer att öka något och få en förändrad karaktär, från en hög andel tung trafik till en övervägande del personbilar. Enligt utförda trafikanalys är skattad färdmedelsfördelning efter genomfört planförslag cirka 50-60 % resande med bil, cirka 10-20 % med kollektivtrafik, och 20-25% till fots eller med cykel. Variationerna är beroende av vilka verksamheter som etablerar sig inom området.

Trafikanalyserna utgår från utbyggnadsalternativ med ett 80-tal lägenheter och olika stora ytor för verksamheter, från 4600 upp till 6000 kvm BTA. Aktuellt planförslag medger högst 4600 kvm BTA verksamheter. Det är därmed sannolikt att ett fullt utbyggt planområde kan komma att generera mindre trafik och ha mindre påverkan på vägnätet än vad trafikanalysen från 2020 anger.



Analyserade korsningspunkter i Trafikanalys.

Resultaten från trafikanalyserna är att samtliga tillfarter i korsningspunkterna uppfyller önskvärd eller godtagbar servicenivå enligt VGU (Vägars och gators utformning) efter byggnation av bostäder och verksamheter vid Entré Ytterby med trafikvolymerna motsvarande nuläget. Högst belastning i cirkulationsplatsen uppstår i det vänstersvängande körfältet från Väg 168 öster samt från Hollandsgatan i korsningen. Slutsatsen är att framkomlighet och trafiksäkerhet bibehålls i de analyserade korsningspunkterna efter byggnation av Entré Ytterby. Cirkulationsplatsen på väg 168 och korsningen vid Hollandsgatan överskrider år 2045 önskvärd servicenivå oavsett om Trafikverkets prognostal eller Kungälv kommunens uppräkningsstal ihop med övrig planerad exploatering används. Entré Ytterby står totalt sett för endast en liten del av den ökade trafiken. Kapacitetsbrist beräknas uppstå år 2045 oavsett om Entré Ytterby byggs ut eller inte. I analyserna är ingen hänsyn tagen till den förbifart som Trafikverket utreder norr om Ytterby. Skulle denna byggas ut antas belastningen i korsningspunkterna minska jämfört med de nu genomförda analyserna.

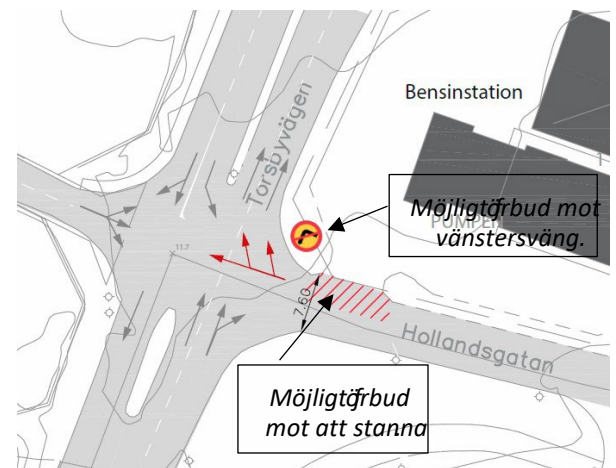


Illustration. Exempel på trafik reglerande åtgärder vid Hollandsgatans utfart mot Torsbyvägen utanför planområdet

Vid behov kan åtgärder vidtas för att minska risken för framtida köbildning vid utfart från Hollandsgatan till Torsbyvägen. Exempelvis genom att förbjuda vänstersväng mot Torsbyvägen samt att införa förbud mot att stanna utanför Preems infart. Åtgärderna kan genomföras med lokala trafikföreskrifter. Se illustration ovan.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Utmed Hollandsgatan finns gångbanor. Gångbanan på vägens södra sida ansluter via en bro över Kyrkebacken till befintligt gång- och cykelvägnät öster om planområdet. Direkt väster om planområdet finns en upphöjd gångpassage över Hollandsgatan, som del i en utpekad skolväg mellan Kastellegårdsskolan och bostadsområdena norr om Marstrandsvägen.

Cykelvägnätet kring planområdet är väl utbyggt och håller generellt god standard. Utmed Marstrandsvägen, direkt norr om planområdet, löper ett av kommunens prioriterade cykelstråk. Cykelbanan som förbinder Ytterby med centrala Kungälv håller hög standard. Hela området är i stort sett platt och det tar omkring 10 minuter att cykla de dryga 3 kilometrarna till Kungälv centrum. Som en standardhöjning vill kommunen kunna bredda cykelbanan utmed Marstrandsvägen, från 3 till 5 meter. Breddningen planeras ske söderut, mot aktuellt planområde. Önskad breddning överensstämmer inte fullt ut med gällande detaljplan och kräver fastighetsreglering med Pumpen 3.

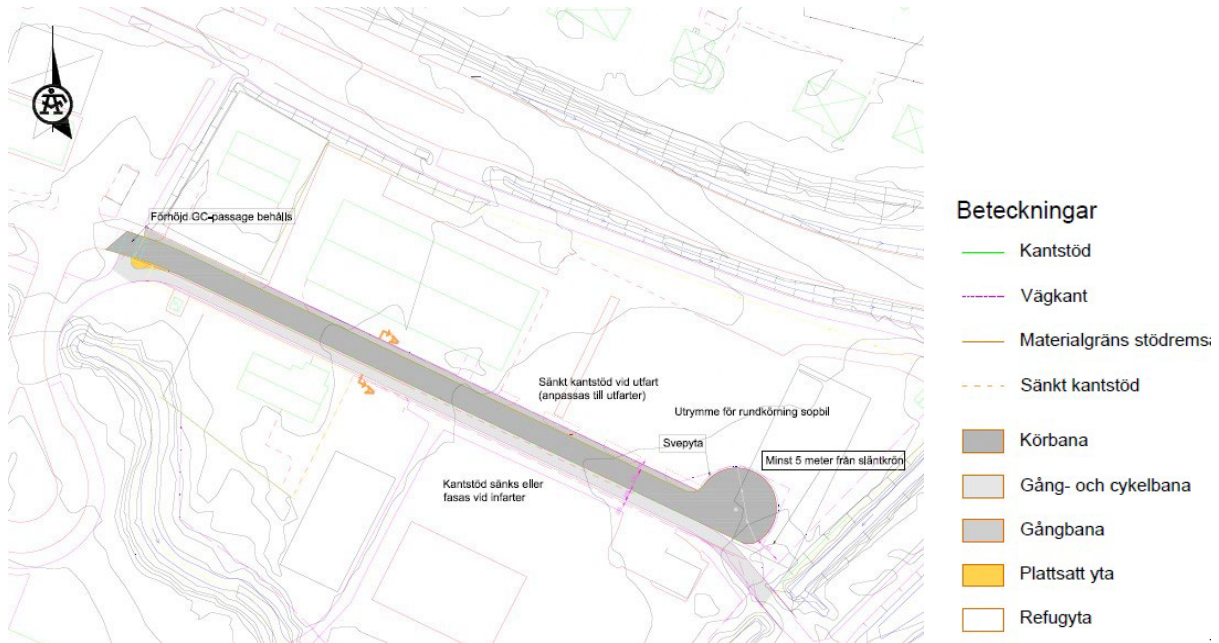
Planförslag

Med hänsyn till exploateringen föreslås anpassningar av Hollandsgatan. Föreslagna åtgärder redovisas i *Trafikförslag, ÅF, 2018-02-20* och innebär att Hollandsgatan rustas upp inom planområdet och avslutas med ny vändyta i öster. Planlagt område för väg blir 10,5 meter brett och sektionen för Hollandsgatan har satts till 1,5 meter gångbana, 5,5 meter gata, 3 meter gång- och cykelbana och stödremsa 0,5 meter. Vändytan har dimensionerats för att en sopbil (los) ska kunna vända utan att backa. Utbyggd gång- och cykelbana föreslås på gatans södra sida, mot bostadskvarteret, för att ansluta till befintlig gång- och cykelbana väster och öster om planområdet. På gatans norra sida, mot verksamhetsfastigheterna föreslås gångbana. Planförslaget medger en eventuell framtida förlängning av Hollandsgatan österut.

För att möjliggöra breddning och därmed standardhöjning av cykelbanan utmed Marstrandsvägen utökas det planlagda området cirka en meter mot söder. Befintligt planlagt område för cykelbana inkluderas i

planområdet i syfte att få ett sammanhängande planlagt område inför breddningen av cykelbanan. Ny planbestämmelse för gång- och cykelbanan blir GÅNG och CYKEL.

För att ge allmänheten passagemöjlighet genom bostadskvarteret, mellan Hollandgatan i norr och bron över bäcken i söder, föreslås en allmänt tillgänglig gångförbindelse genom det södra kvarteret. På plankartan har ett 1,5 meter brett stråk markerats med en administrativ bestämmelse (x) markreservat för allmännyttig gångtrafik. Allmänhetens gångpassage mellan Hollandgatan och busshållplatsen vid Marstrandsvägen säkerställs med ett servitut. Föreslagna sträckningar för gångpassager redovisas på illustrationskartan.



Trafikförslag med anpassningar av Hollandsgatan, ÅF.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Ytterby är ett stationssamhälle med väl utbyggd kollektivtrafik och en viktig nod i kommunens utpekade kollektivtrafikstråk Kungälv-Ytterby-Kode. Bebyggelseutvecklingen i kommunen ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik, bland annat genom att bostadsbyggande sker i kollektivtrafknära lägen.

Kollektivtrafikutbudet i planområdets närhet håller god standard. Närmaste busshållplats är

Ytterby vägskalet utmed Marstrandsvägen. Hållplatsen ligger i direkt anslutning till planområdet och trafikeras av ett flertal linjer, bland andra Grön Express och Marstrand express. I rusningstrafik har hållplatsen ett tiotal förbindelser i timmen i vardera riktning. Inom gångavstånd från planområdet (cirka 700 meter) ligger Ytterby station med Västtågen mot Stenungsund/Uddevalle/Strömstad och Göteborg samt bussar mot Göteborg, Mölnlycke och övriga kommuner.



Planförslag

Planförslaget medför ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafiken i Ytterby genom ett tillskott av bostäder och verksamheter i ett läge med närhet till utbyggd kollektivtrafik. Boende, besökare och verksamma inom

planområdet kommer att få goda möjligheter till resande med kollektivtrafik, både lokalt och regionalt. Hållplatsläge för lokal- och regionbussar *Ytterby vägska* finns i direkt anslutning till planområdet, inom 100 meter från det planerade bostadskvarteret. Stationsområdet i Ytterby, med tåg- och busstation, finns inom gångavstånd, cirka 700 meter från planområdet. Planförslaget medför inga förändringar för hållplatsläget *Ytterby vägska*.

Räddningstjänst

Vid behov bedöms räddningstjänsten kunna angöra byggnader genom att köra in på kvartersmark och bostadsgårdar.

Parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns en större parkeringsyta, där kommunen erbjuder avgiftsfri besöksparkering. Parkeringen anlades främst för att tillgodose parkeringsbehovet för den inom planområdet tidigare belägna isbanan. Parkeringen är idag sparsamt utnyttjad.

Ytterby-Tunge 1:106 belastas av ett officialservitut för parkering till förmån för Pumpen 3.

Parkeringsnorm

Enligt gällande parkeringsnorm *Parkeringsnorm - Del av Plan för smart och effektiv parkering*, antagen av kommunfullmäktige juli 2021, är kommunen indelad i fyra zoner där planområdet ligger inom Zon A, innerstaden. Nedan redovisas parkeringstal för bostäder, kontor hotell och handel inom zon A inkl. besöksparkering. Parkeringstalen anges per 1000 BTA. Vid bygglov kan även antalet parkeringsplatser beräknas per bostadsenhet/lägenhet såvida detta anges.

	Bilparkeringstal (inkl. besöksparkering)	Cykelparkeringstal
<i>Bostäder</i>	8/1000 BTA	22/1000 BTA
<i>Kontor</i>	10/1000 BTA	16/1000 BTA
<i>Hotell</i>	8/1000 BTA	10/1000 BTA
<i>Handel</i>	25/1000 BTA	15/1000 BTA

Antalet parkeringsplatser kan reduceras vid samutnyttjande av olika parkeringsytor eller genom att ett eller flera reduktionspaket genomförs. En grundprincip är att erforderlig parkering för boende, verksamheter och besökare ska kunna anordnas inom egen fastighet eller säkerställas på annan plats, exempelvis genom avtal. I parkeringsnormen anges att byggherren kan köpa sig fri ifrån ansvar, via ett så kallat parkeringsfriköp, om fastighetsägaren inte kan anordna parkering på den egna fastigheten. Det vill säga att ansvaret för parkering överläts till tredje part. Ett sådant avtal måste inkomma till kommunen inför bygglovansökan där Bygglovenheten kan ta ställning till avtalet.

Planförslag

Kvarteret söder om Hollandsgatan är tänkt att bebyggas med flerbostadshus, och planen medger högst 8300 kvm BTA. En maximal utbyggnad för bostäder innebär enligt parkeringsnormen ett behov av 66 bilparkeringsplatser och 183 cykelparkeringar. Parkeringsbehovet kan tillgodoses som markparkering inom kvartersmark, vilket redovisas på illustrationskartan.

Norr om Hollandsgatan planeras för två verksamhetsbyggnader om totalt 4600 kvm BTA, varav maximalt 3000 kvm BTA får utgöras av detaljhandel. Om 1600 kvm BTA inryms med kontor och 3000 kvm BTA inryms med handel krävs enligt parkeringsnormen 91 bilparkeringsplatser och 71 cykelparkeringsplatser. Om området däremot inryms med kontor krävs 46 parkeringsplatser. Parkeringstalet är flexibelt och avgörs utifrån de

verksamheter som inryms i lokalerna. Det är även sannolikt att parkeringsbehovet kommer att förändras över tid, både utifrån resvanemönster och allt eftersom verksamheter flyttar och nyetableras.

På illustrationen redovisas drygt 80 bilparkeringsplatser inom centrumområdet vid en maximalt utnyttjad byggrätt på mark. Vid behov av ytterligare parkeringsplatser skulle det kunna lösas genom mobilitetsåtgärder, övervägande om att uppföra parkeringsdäck eller parkeringsfriköp. Kungälv kommun kan i nuläget inte erbjuda parkeringsfriköp i Ytterby. Planförslaget utgår ifrån att parkeringar ska lösas inom planområdet.

Eftersom parkeringstalet är beroende av antal kvm BTA samt vilken typ av byggnad eller verksamhet som uppförs så görs en slutlig bedömning av parkeringsbehovet vid bygglovsprövningen. Parkeringstalet och byggrätten i kombination med fastighetensstorlek begränsar även vilken typ av verksamhet som kan etableras inom området. För att redovisa behov av, och lösning för, parkering kan byggherren inför bygglov upprätta en mobilitets- och parkeringsutredning. Potential finns exempelvis för samnyttjande av parkeringsplatser mellan fastigheterna norr om Hollandsgatan eller att mobilitetsåtgärder vidtas för att minska parkeringsbehovet. Alternativt att mindre parkeringskrävande verksamheter etableras inom området.

Den allmänna besöksparkeringen tas bort och avvecklas i samband med planens genomförande.

Det officialservitut för parkering som belastar Ytterby-Tunge 1:106 ska upphävas i samband med nybildandet av fastigheter inom planområdet.

Störningar och risker

Blocknedfall

Berg i dagen förekommer inte inom planområdet, vilket medför att ingen risk för blocknedfall eller bergras finns inom området.

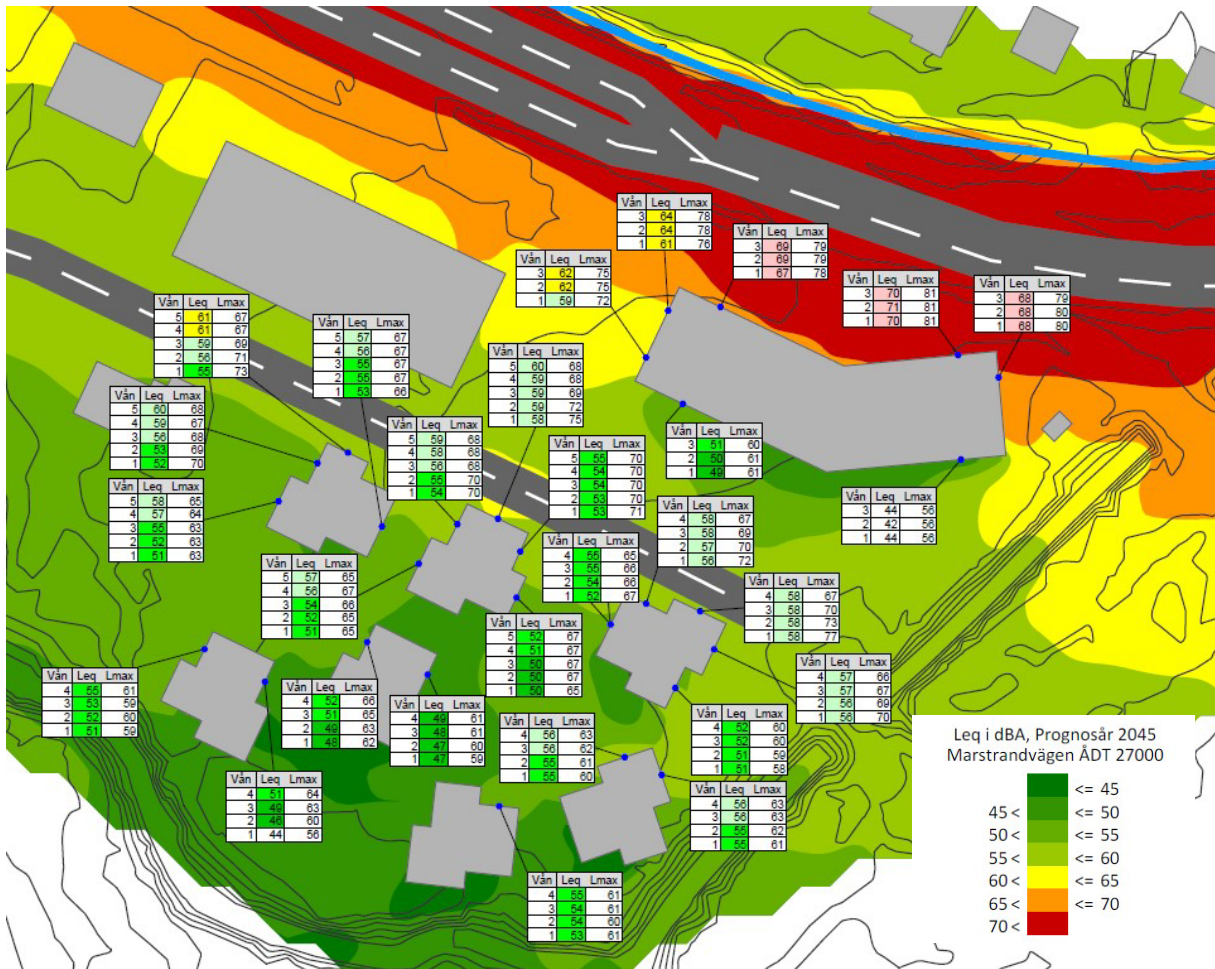
Trafikbuller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från omgivande vägar, främst från väg 168 i norr men även från Hollandsgatan inom planområdet. För att utreda hur höga bullernivåer som bostäder inom planområdet kan komma att utsättas för, och hur bostäder inom planområdet klarar bullerförordningens riktvärden, har en trafikbullerutredning tagits fram som underlag för detaljplanen. Resultatet av utredningen redovisas i rapport *Entré Ytterby Trafikbullerutredning*, upprättad av Efterklang 2022-03-02. Bullerutredningen avser prognosår 2045.

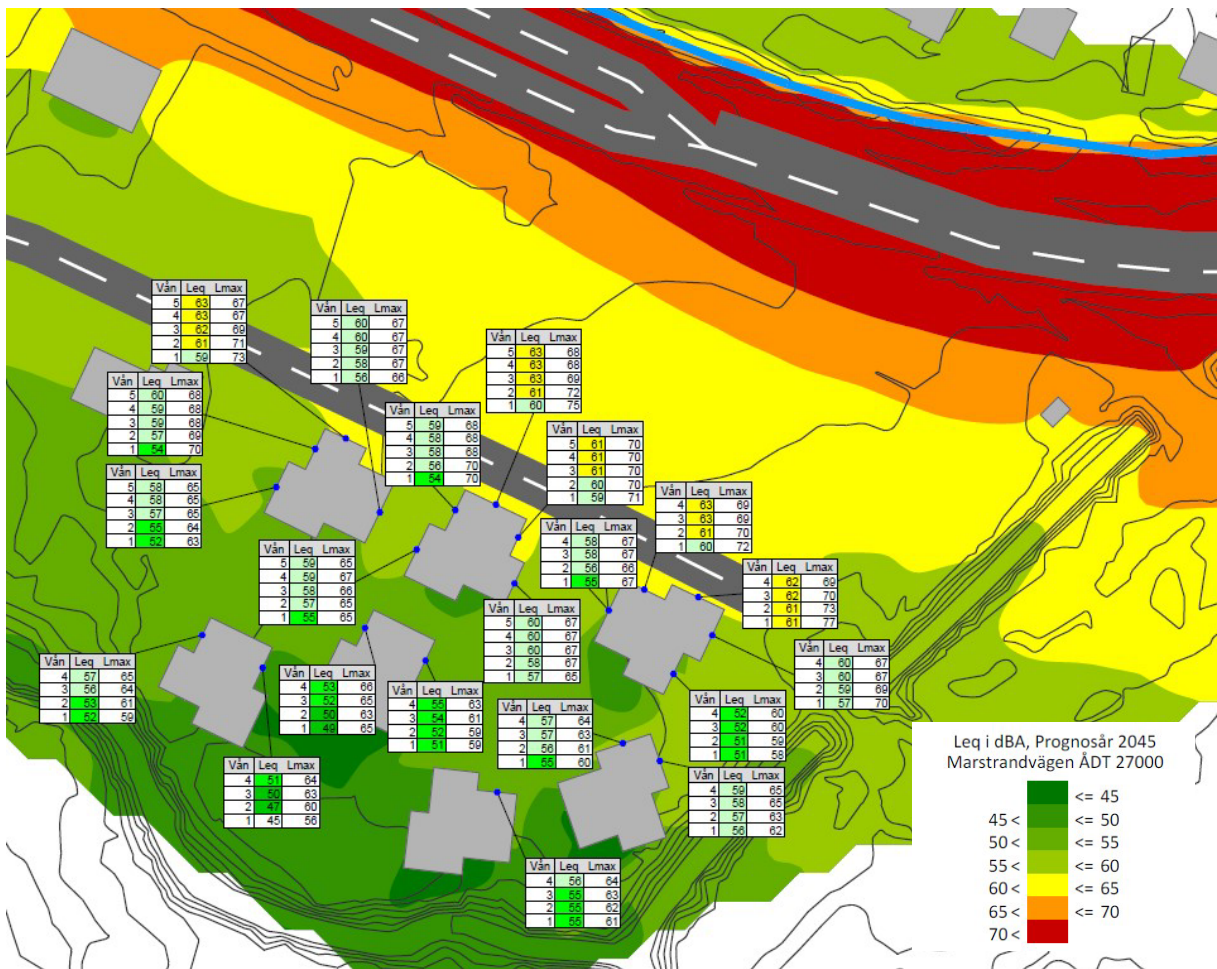
Dominerande bullerkälla är väg 168. För bostäder söder om Hollandsgatan klarar samtliga punkthus riktvärdena, utom det nordvästra, och dessa kan därmed utformas fritt med avseende på trafikbuller. För de övre våningsplanen där utredningen anger dygnsekvivalent ljudnivå som överstiger 60 dBA ställer det krav på bostädernas planlösning. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA nattetid inte överstigs eller att bostad om 35 kvm planeras. Om byggnaderna mellan Marstrandsvägen och Hollandsgatan inte finns och skärmar ljudet från Marstrandsvägen, blir ekvivalent ljudnivå vid fasaderna närmast Hollandsgatan 59-63 dBA. Med illustrerad placering av huskropp krävs översyn av lägenhetsutformning och lägenhetsstorlek så att bullerförordningen kan uppfyllas.

Beräkningarna visar att det finns goda möjligheter att anordna gemensam uteplats där riktvärdena uppfylls på gården i bostadskvarterets södra delarna. Det kan även anordnas avskärmade uteplatser inom andra delar av kvarteret.

Beräknade maximalnivåerna nattetid är som högst 77 dBA för punkthusen. Det kan innebära att det krävs ljudklassade fönster för att klara inomhusnivåerna.



Ljudutbredningskarta dygnsekvivalent ljudnivå 2 meter över mark. Med byggnader mellan Marstrandsvägen och Hollandsgatan. Fasadpunkterna redovisar följande; Våningsplan, Dygnsekvivalent ljudnivå (med färgskala) samt Maximal ljudnivå, nattetid.



Ljudutbredningskarta dygnsekvivalent ljudnivå 2 meter över mark. Utan byggnader mellan Marstrandsvägen och Hollandsgatan.

Planförslag

Bostäder kan enligt planförslaget placeras och utformas så att gällande riktvärden inte överskrids. Planbestämmelser införs för att säkerställa bullerförordningens riktvärden för bostadsbebyggelse inom planområdet enligt följande:

”Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Om bostaden har uteplatser ska minst en uteplats anordnas där den ekvivalenta ljudnivån från trafik inte överstiger 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA.”

Stabilitet

Se vidare under avsnittet Förutsättningar - Geotekniska förhållanden.

Markföroreningar

Se vidare under avsnittet Förutsättningar - Förorenad mark.

Lukt och luft

En ny avloppspumpstation ska anläggas strax öster om planområdet. Befintlig pumpstation inom planområdet ska avvecklas. Ett avstånd på minst 50 meter mellan bostad och pumpstation bedöms som tillräckligt för att minimera störningar, exempelvis i form av lukttötar. Det exakta läget för den nya pumpstationen är ännu inte klarlagt, men minsta avstånd mellan pumpstationen och planområdet kommer inte underskrida 50 meter.

Med hänsyn till farligt gods på väg 168 ska friskluftsintag för ventilation i husen norr om Hollandsgatan riktas bort från väg 168.

Bensinstation, farligt gods

Förutsättningar

En riskutredning har tagits fram inför granskningsskedet. Resultatet redovisas i rapporten *PMRisk ny detaljplan för Entré Ytterby Pumpen 3 m fl, Bengt Dahlgren AB, 2020-06-18*. Slutsatsen i utredningen är att risknivåerna för det aktuella området kan betraktas som acceptabla givet att rimliga åtgärder vidtas. De åtgärder som rekommenderas är obrännbara fasader mot väg 168, samt utrymningsvägar och friskluftsintag vända bort från väg 168. Samtliga åtgärder rekommenderas för byggnader inom 30 meter från väggkant.

Vid infarten till Hollandsgatan ligger Preems bensinstation. Handboken *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* (2015) från Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap (MSB) anger 25 meter som godtagbart avstånd mellan plats där människor vanligen vistas, exempelvis bostad, och cistern för drivmedel med flampunkt högst 30 grader.

Väg 168, Marstrandsvägen, trafikeras emellanåt av farligt gods transporter. Vägen är inte utpekad som rekommenderad transportled för farligt gods, men det finns inte något förbud mot dessa transporter på vägen. Identifierade målpunkter är Statoil i Marstrand och Preem i Ytterby. Inga större industrier finns längs vägen som skulle kunna ge upphov till mera betydande transporter med farligt gods. Preem i Ytterby tar emot transporter av drivmedel tre till åtta gånger i veckan. Transporterna med farligt gods är inte betydande och förekommande transporter antas huvudsakligen bestå av bensin och diesel. Risker med dessa ämnen är främst knutna till att de vid en olycka kan antändas. Konsekvenserna brukar vara begränsade på några tiotals meter från olycksplatsen om inte planområdet ligger lägre än vägen och den brinnande vätskan kan rinna ner mot bebyggelsen. Längs delar av Marstrandsvägens södra sida finns avåkningsskydd.

Planförslag

Föreslagen bebyggelse utmed Marstrandsvägen är som närmast placerad på ett minsta avstånd om 25 meter från Marstrandsvägens vägmitt eller 15 meter från väggkant. Minsta avstånd mellan väggkant och planområde, tillika möjlig parkeringsyta, är drygt 10 meter. Vägbanan och planområde ligger ungefär i nivå, men mellan planområdet och Marstrandsvägen finns ett lägre liggande dike som vid en eventuell olycka förhindrar bränsle från att rinna in på planområdet. Mellan dike och planområde finns också en gång- och cykelbana.

Marknivån vid Preem ligger högre än marknivån inom planområdet. Mellan Preem och planområdet finns en upphöjd gångpassage över Hollandsgatan, vilken stoppar upp och hindrar eventuella vätskor från att rinna mot planområdet. Minsta avstånd mellan cistern och föreslaget bostadskvarter, söder om Hollandsgatan är cirka 85 meter. Minsta avstånd mellan cistern och byggrätt för verksamheter, norr om Hollandsgatan, är 45 meter.

För kvartersmarken inom 30 meter från väggkant för väg 168 anges planbestämmelser som återspeglar rekommendationerna i riskutredningen: fasader ska vara obrännbara och utrymningsvägar och friskluftsintag ska vara vända bort från vägen.

Sammantaget bedöms risknivån i planområdet vara acceptabel med hänsyn till transporter med farligt gods på väg 168 och avståndet till bensinstation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för va, tjänsterna vatten, spill och dagvatten. Kommunen erbjuder anslutningspunkt till varje fastighet och ansvarar för avledning av både spillvatten och dagvatten från planområdet.

Allmänt ledningsnät finns i Hollandsgatan. Det går även en vattenledning och två trycksatta spillvattenledningar i den nordöstra delen av planområdet. I nordöstra delen har kommunen en avloppspumpstation "Röda stugan" som servar avloppsledningsnätet. För att avlasta befintlig avloppspumpstation i Valnäs projekterar Kungälv kommun för ett utbyggnadsstråk för VA Valnäs – Björkås samt en ny avloppspumpstation öster om planområdet. När den nya avloppspumpstationen tagits i bruk öster om planområdet ska befintlig pumpstation samt tillhörande ledningar inom planområdet avvecklas.

För att förbättra dimension, läge och profil på det allmänna ledningsnätet i Hollandsgatan, och därigenom skapa möjligheter till påkoppling av fastigheter västerifrån, planeras för en omläggning av det allmänna VA-nätet i Hollandsgatan. Omläggning av VA-nätet i Hollandsgatan kan ske oberoende av aktuell planläggning för Entré Ytterby.

Planförslag

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Befintliga ledningar i Hollandsgatan bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja planområdet med vatten och spillvatten. Nya ledningar dimensioneras för att kommande bebyggelse kan försörjas. Nya servisavsättningar mot planerad bebyggelse utförs. Pumpen 3 bedöms kunna nyttja befintlig servisavsättning.



Befintlig pumpstation "Röda stugan" i nordöstra delen av planområdet.

Pumpstationen "Röda stugan" avvecklas inom planområdet och ersätts med en ny station öster om Kyrkebäcken. Nordöstra och sydöstra delen av planområdet kan inte byggas ut förrän "Röda stugan" och tillhörande ledningsnät avvecklas. Befintliga ledningar för tryckspill och dricksvatten i den östra delen av planområdet läggs om i samband med anläggandet av ny pumpstation. I Hollandsgatan planeras för omläggning av både vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Omläggningen bör samordnas med detaljplanens markarbeten. Vid behov kan en tillfällig VA-lösning anordnas för planområdet i väntan på kommunens planerade omläggning av VA-nätet med utbyggnadsstråk Valnäs – Björkås samt ny avloppspumpstation. Detta för att inte fördröja genomförandet av bostadsutbyggnaden inom detaljplan Entré Ytterby.

Brandvattenförsörjning sker via allmän ledning, och befintlig brandpost, i Hollandsgatan.

Dagvatten

Förutsättningar

En dagvattenutredning har genomförts som underlag för planarbetet. Resultatet redovisas i *Rapport VA- och dagvattenutredning Entré Ytterby, AFRY, 2021-03-18*. Med tanke på jordlagret och grundvattennivån bedöms marken inom planområdet inte ha god infiltrationsförmåga.

I Hollandsgatan finns en dagvattenledning med en utloppspunkt i bäcken öster om området. Det mesta av dagvattnet från planområdet tar sig naturligt mot Hollandsgatan och ner i befintliga dagvattenbrunnar. Vid kraftiga regn rinner även del av dagvattnet söderut till ett svackdike längs bäcken. Bäcken i öster är recipient

för avrinningsområdet och leder vattnet genom en trumma vidare till Kyrkebäcken. Bäckens är igenvuxen och i behov av röjning för att bibehålla sin kapacitet. Slutlig recipient för dagvattnet från planområdet är Nordre Älv som är ett Natura 2000-område. Nordre Älv bedöms vara en känslig recipient.

Kyrkebäcken är en av de bäckar som har fiskvägar för havsöring. Kommunen har jobbat med biotopvård i Kyrkebäcken genom att lägga ut lekgrus och sten för att förbättra lek- och uppväxtmöjligheterna. Nedströms planområdet finns stabilitetsproblem i Kyrkebäcken. Enligt kommunens dagvattenhandbok ska utsläpp av dagvatten från planområdet ej överstiga 15 l/s, ha. Från gång- och cykelvägen avrinner dagvatten i ett dike direkt till bäck i öster.

Planförslag

I samband med exploatering av planområdet anläggs större hårdgjorda ytor vilket bidrar till ökat dagvattenflöde. Då bäcken är översvämningskänslig under regnperioder ska dagvatten ansamlas och utjämnas innan utsläpp till bäcken. Kommunens utsläppskrav om högst 15 l/s, ha ger enligt utförd dagvattenutredning en beräknad fördröjningsvolym för planområdet om cirka 190 m³. Kommunens utsläppskrav ger betydligt lägre belastning på recipienten i förhållande till dagens utsläpp av dagvatten från planområdet.

Förslag till dagvattenhantering redovisas i utredningen. Dimensionerande dagvattenflöde har beräknats för planområdet för dagens förhållande, efter exploatering samt efter exploatering med föreslagna åtgärder. Principen är att dagvatten från allmän plats ska omhändertas inom allmän platsmark och dagvatten från kvartersmark omhändertas inom kvartersmark.

För kvartersmark rekommenderas en kombination av dagvattenanläggningar med gröna tak, genomsläppliga beläggningar, makadamdiken, svackdike och växtbäddar för reducering och fördröjning av vattnet från planområdet. Dessa åtgärder kombineras med fördel ihop med växtlighet/park samt genomsläppliga markskikt på t.ex parkering och gånggator. Andra alternativ är dock möjliga för att uppnå samma resultat. På plankartan finns en upplysning om att utformningen av dagvattensystemet förutsätts följa Kungälv's kommuns dagvattenplan samt bilagd dagvattenutredning. Därtill regleras att fördröjning motsvarande de förutsättningar som gäller för dagvattenutredningen och kommunens dagvattenpolicy ska uppnås inom kvartersmark med användningen B, C₁ och C₂.

Dagvatten kan avledas från kvartersmarken genom anslutning till det kommunala dagvattennätet. Exploatören kan välja en alternativ föreslagen dagvattenlösning som bygger på att dagvatten avleds från kvartersmark till bäcken i öster, efter rening och fördröjning i markförlagda dagvattenlösningar inom kvartersmarken. Vid denna utsläppslösning krävs inte anslutning till det allmänna dagvattennätet, detta förutsätter dock att servitut, innan genomförande, upprättas mellan exploatörens berörda fastigheter och kommunen avseende villkor för utsläpp i bäck och över kommunal fastighet.

För hantering av dagvatten från allmän plats, GATA, föreslås att ett kassetmagasin förläggas i vändplanen och kopplas på kommunal dagvattenledning.

Då gång- och cykelväg längs Marstrandsvägen breddas föreslås att befintligt svackdike förses med strypt utlopp för fördröjningsvolym.

Dagvattnets föroreningsgrad är beräknad med data från StormTac. Med föreslagna åtgärder sker en reduktion av utsläpp mot dagens situation. Enligt dagvattenutredningen kommer föroreningskoncentrationer i dagvatten som släpps till recipienten efter exploateringen att ligga under de riktvärden och målvärden som anges i kommunens VA-plan. Utsläpp från planområdet bedöms inte inverka negativt på möjligheterna att uppnå uppsatta kvalitetskrav för Nordre Älv.



Principlösning för dagvattenhantering från planområdets kvartersmark. Ut drag ur Dagvattenutredning, . AFRY

Värme

Förutsättningar

Fjärrvärme finns inte utbyggt till eller inom planområdet. Bebyggelse i Ytterby ska i första hand anslutas till fjärrvärmenätet enligt framtagna principer i kommunens energiplan och miljöprogram för bostäder. Kungälv Energi ansvarar för utbyggnad av fjärrvärmenätet.

Planförslag

Fjärrvärmeutbyggnad till planområdet kan bli aktuellt. Uppvärmning avses annars ske med enskilda lösningar.

EI

Förutsättningar

Kungälv Energi har en större transformatorstation i anslutning till planområdet och elanläggningar i form av ledningar och kabelskåp inom planområdet. Ett markförlagt ledningsstråk med 10 kV matarkabel löper parallellt med Hollandsgatan, inom blivande kvartersmark, österut mot Enekullen. Då pumpstationen "Röda stugan" ska flyttas ser Kungälv Energis behov av en ny transformatorstation intill föreslagen ny pumpstation, öster om planområdet.

Planförslag

Kapacitet finns för genomförande av föreslagen utbyggnad inom planområdet. Befintlig 10 kV matarkabel behöver eventuellt omförläggas inom planområdet för att inte komma i konflikt med föreslagen bostadsutbyggnad söder om Hollandsgatan. En ny förläggning föreslås i Hollandsgatans vägområde, förslagsvis med rörläggning under planerad cykelbana. Ett utbyggt planområde ansluts lämpligen från ny

transformatorstation öster om planområdet. Anslutning kan ske till befintlig transformatorstation i väster och lämplig förbindelsepunkt i öster.

Fiber

Förutsättningar

Kungälv Energi har utbyggt fibernät inom området. Ett markförlagt kabelstråk löper parallellt med Hollandsgatan. Fiberkabeln ligger i samma rörledning som matarkabel för el. Utmed kabelstråket finns en fiberbrunn.

Planförslag

Kabelstråket behöver eventuellt omförläggas inom planområdet för att inte komma i konflikt med föreslagen bostadsutbyggnad söder om Hollandsgatan. Befintlig fiberbrunn flyttas. Omförläggning av el och fiber samordnas.

Avfall

Förutsättningar

Avfallshantering från verksamheter inom planområdet följer gällande föreskrifter inom Kungälvs kommun. I östra delen av planområdet finns Ytterby återvinningscentral, ÅVC Ytterby, samt en återvinningsstation (ÅVS) som Förpackningsinsamlingen (FTI) ansvarar för.

Planförslag

ÅVC Ytterby och ÅVS kommer att flyttas från planområdet i samband med planens genomförande. Återvinningscentralen ersätts genom utökning av Munkegårde ÅVC som ligger i norra delen av Kungälv. För ny lokalisering av ÅVS ansvarar FTI.

Avfallshantering för fastigheterna ska följa gällande föreskrifter inom Kungälvs kommun. Avfallsutrymmen, exempelvis i form av miljöhus, kommer behövas för både bostäder och verksamheter. Sopbilar föreslås nyttja Hollandsgatan vid hämtning av sopkärl. Med ombyggnad av Hollandsgatan, och föreslagen placering av miljöhus och nya byggnader, uppfyller planförslaget de krav och mått som anges i kommunens *Checklista för avfallshantering vid plan- och bygglovprocesser*.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planläggningen omfattar redan ianspråktagen mark. Det är god resurshushållning att omvandla planområdet och nyttja det för bostäder och verksamheter. Området har ett läge med god kollektivtrafik och väl utbyggd service samt infrastruktur. Planen bedöms inte medföra någon negativ effekt på användning av mark, vatten och andra resurser. Planens genomförande bedöms inte innebära restriktioner för närliggande verksamheter eller i övrigt inverka negativt på omgivningen.

Förorenad mark kommer att saneras. Markföroreningar tas bort så att föroreningshalter faller inom gällande riktvärden för avsedd markanvändning.

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet och dagvattenhanteringen ska ske så att ingen negativ påverkan uppkommer på recipient och vattendrag nedströms planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå uppsatta kvalitetskrav för Nordre Älv. Planen ska genomföras utan negativ inverkan på Kyrkebäcken som reproduktionsområde för öring.

I samband med planens genomförande kommer geotekniska stabilitetsåtgärder att utföras vilket kommer att förbättra den geotekniska situationen jämfört med dagens situation.

Delar av befintlig vegetation kommer behöva tas ned i samband med planens genomförande, främst till följd av de geotekniska stabilitetsåtgärderna utmed Kyrkebäcken i form av avschaktningar. Avsikten är dock att så många träd som möjligt ska bevaras, särskilt träd med Getlav.

Fordonstrafik till och från området kommer att öka och få en förändrad karaktär, från en hög andel tung trafik till en övervägande del personbilar. Enligt utförd trafikanalys är skattad färdmedelsfördelning med genomfört planförslag 50 % resande med bil och 20 % med kollektivtrafik, resterande till fots eller cykel.

Området kring Hollandsgatan bedöms ha god luftväxling och risken för höga partikelhalter kan därmed betraktas som låg. Ytterbys läge, med tillgång till pendeltåg samt busslinjer, ett väl utbyggt cykelnät och gångavstånd mellan bostad och service ger goda förutsättningar för transporter med liten negativ inverkan på klimat och luftkvalitet.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och motverkar inte att miljömålen uppfylls.

Genomförande av planförslaget bedöms inte medföra störningar. Bostäder och uteplatser kan enligt planförslaget placeras och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Föreslagen ombyggnad av Hollandsgatan innebär god framkomlighet för såväl oskyddade trafikanter som motortrafik. Separeringen av trafikslagen bidrar till ökad trafiksäkerhet inom området och den nya vändplanens utformning möjliggör att fordon kan vända utan att behöva backa. Efter planens genomförande kommer framkomlighet och trafiksäkerhet att kunna bibehållas i de studerade korsningspunkterna: cirkulationsplatsen vid Väg 168 – Torsbyvägen och fyrvägs korsningen vid Hollandsgatan – Torsbyvägen.

Sociala konsekvenser

Boende- och arbetsmiljö

Ytterby är ett samhälle med blandade boendeformer. Planen möjliggör för lägenhetsutbyggnad i ett attraktivt läge, vilket ger ett ökat bostadsutbud och skapar förutsättningar för såväl nyinflyttning som bostadsbyte inom Ytterby. De nya bostäderna planeras i bostadsrättsform och som hyresrätter.

Förutsättningarna för lek och rekreation i planområdets närhet är goda. Behovet av friyta invid bostad kan uppfyllas. De blivande bostäderna ges inom kvartersmark möjlighet till bilfria gårdsmiljöer, angränsande parkstråk och lättillgängliga ströv- och naturområden i närområdet.

Förslaget bidrar till ett ökat bostadsbestånd och fler arbetstillfällen i kommunen, vilket stärker underlaget för, och utbudet av, såväl kommersiell som offentlig service. Planens genomförande innebär att befintliga verksamheter kan utvecklas och nya tillskapas. För verksamma inom planområdet erbjuder närområdet lättillgängliga cykel- och promenadslingsor.

Tillgänglighet

Allmänhetens möjlighet att röra sig genom planområdet kvarstår. Upprustning av Hollandsgatan, med möjlighet till nyanläggning av gång- och cykelbana, ger dessutom en förbättrad standard på kommunikationsstråken för gående och cyklister.

Jämställdhet

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden. Villkoren som styr vardagen grundläggs delvis i hur den fysiska miljön används och utformas. Resmönstren ser t.ex. olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Kollektivtrafikutbudet i planområdets närhet

håller god standard vilket underlättar vardagsresor till och från planområdet. Många målpunkter i Ytterby och Kungälv kan med lätthet även nås utan tillgång till bil.

Barnperspektiv

Barnens vardagsmiljö präglas i hög grad av bostadens närområde. Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek i varierad miljö utanför den egna bostaden. För mindre barn ges möjlighet till bostadsnära lek inom bostadskvarteret. För lite äldre barn och ungdomar finns bäcken, Kastellegårdsskolans lek- och idrottsytor och närområdets skogs- och rekreationsområden för sociala möten och självständig upptäckarleik.

Närheten till busshållplats, gång- och cykelvägar som förbinder planområdet med såväl skola som fritidsanläggningar, andra bostadsområden, service och kollektivtrafik i Ytterby ger äldre barn och ungdomar förutsättningar för rörlighet i samhället, överbryggar barnens barriärer och underlättar sociala möten utanför hemmet.

Planens genomförande kommer att förbättra trafiksäkerheten utmed barnens skolväg. Trafik till och från återvinningscentralen och parkeringen inom planområdet, vilket inkluderar tunga transporter, korsar idag skolbarnens gångväg vid passagen över Hollandsgatan. Efter planens genomförande kommer dessa tunga transporter att upphöra i och med att återvinningen flyttas från området och parkeringsytan tas bort.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Entré Ytterby. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

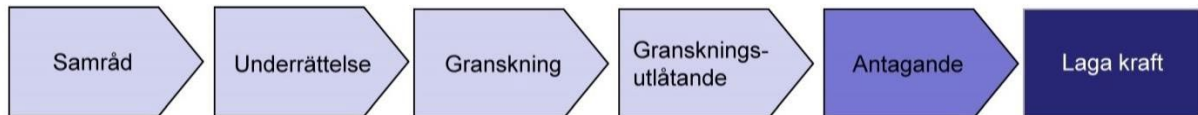
Preliminär tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

2018 kv. 1	Samråd av förslag till detaljplanen med bland andra berörda markägare, länsstyrelsen, myndigheter och kommunala nämnder.
2021 kv. 4	Granskning av förslag till detaljplan
2022 kv. 4	Antagande och laga kraft av detaljplan
2023 - 2024	Utbyggnad allmän plats och allmänna anläggningar Marsanering Geotekniska stabiliseringsåtgärder Flytt av återvinningscentral och återvinningsstation. Fastighetsbildning allmänna anläggningar
2023	Byggstart, bostäder söder om Hollandsgatan

2024 Byggstart, resterande bostäder söder om Hollandsgatan samt verksamheter norr om Hollandsgatan

Om planen inte överklagas eller överprövas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.



Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till tio år. Genomförandetiden för underliggande detaljplaner har gått ut.

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet, om fastighetsägaren begär det, att lösa in privatägd allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Kvartersindelning

Norr om Hollandsgatan bildas ett kvarter med verksamhetslokaler, bestående av en eller flera kommersiella fastigheter. Söder om Hollandsgatan bildas ett bostadskvarter, bestående av en eller flera bostadsfastigheter.

Tillgänglighet under produktionstiden

Tillgänglighet under produktionstiden regleras i genomförandeavtal med exploitören.

Ansvar

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter samverkan mellan exploitören och Kungälv kommun. Ansvarsfördelningen regleras i genomförandeavtal och marköverlåtelseavtal och redovisas översiktligt i tabellen nedan.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftansvarig
Allmän platsmark:		
GATA (Utbyggnad av Hollandsgatan, inkl. avslutande vändplan)	Kungälv kommun	Kungälv kommun

Cykelbana utmed Hollandsgatan	Kungälv kommun	Kungälv kommun
Eventuell förlängning av Hollandsgatan österut med vägbro över bäcken	Kungälv kommun	Kungälv kommun
GÅNG CYKEL (Breddning av gång- och cykelbana utmed Marstrandsvägen)	Kungälv kommun	Kungälv kommun
NATUR	Kungälv kommun	Kungälv kommun
Allmänna vatten- och spillvattenledningar, fram till förbindelsepunkt	Kungälv kommun	Kungälv kommun
El och Tele	Respektive ledningsägare	Respektive ledningsägare
Kvartersmark:		
Bostäder och verksamheter	Exploatör	Respektive fastighetsägare
VA-anläggning	Exploatör	Respektive fastighetsägare, alternativt nybildad samfällighetsförening, från anvisad förbindelsepunkt (som regel vid fastighetsgräns).
Dagvattenhantering	Exploatör	Respektive fastighetsägare alternativt nybildad samfällighetsförening.
El och Tele	Respektive fastighetsägare	Respektive fastighetsägare
Övrigt:		
Marksanering	Kungälv kommun	-

Geotekniska förstärkningsåtgärder vid bäckfåran	Kungälv kommun	-
Omlokalisering av Återvinningscentral, ÅVC	Kungälv kommun	-
Omlokalisering av Återvinningsstation, ÅVS	Förpackningsinsamlingen, FTI	-
Avveckling av befintlig pumpstation (Röda stugan), samt tillhörande ledningsomläggning (VA)	Kungälv kommun	-
Ansökan om lantmäteriförrättningar	Kungälv kommun ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättningar för genomförande av detaljplanen.	-

Inledande åtgärder

Marksanering

Delar av marken inom planområdet är förorenad och marksanering kommer att behöva genomföras innan förorenade områden kan tas i bruk för bostadsändamål. Kommunen ansvarar för och bekostar sanering och genomförande av åtgärder för att marken ska uppfylla kraven motsvarande avsedd markanvändning.

Inom Kungälv kommun finns naturlig förekomst av exempelvis Arsenik och Kobolt, så kallade bakgrundshalter. Detta är inte att se som förorening. Hantering av massor innehållande detta bekostas eller hanteras inte av Kungälv kommun.

Inför markarbeten ska anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och inlämnas till miljöförvaltningen i Kungälv kommun. Inga arbeten i förorenad mark får påbörjas innan tillsynsmyndigheten godkänt åtgärderna.

Geotekniska förstärkningsåtgärder

Geotekniska förstärkningsåtgärder behöver utföras inom planområdet. Kommunen ansvarar och bekostar geotekniska förstärkningsåtgärder vid bäckfåran, för att uppnå i detaljplanen angivna lastrestriktioner. För ytterligare åtgärder inom kvartersmark ansvarar exploatören.

Anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § MB avseende stabilitetshöjandeåtgärder inom vattenområdet har av Länsstyrelsen beviljats 2021-06-16. Om åtgärden inte påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från beslutets datum, ska förnyad anmälan ske till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen förelägger bland annat följande försiktighetsmått i samband med stabilitetshöjande åtgärder genomförs:

- Grumlande arbeten får endast genomföras mellan 15 juli och 15 september.
- Skuggande vegetation längs Kyrkebäcken med biflöde ska sparas så långt det är möjligt.
- Återplantering av träd motsvarande de antal träd som tas ner ska ske.

- Åtgärderna ska genomföras på ett sådant sätt att stabilitetsproblem inte uppkommer. Om kompletterande arbeten i vatten krävs för att säkerställa detta ska ny anmälan inkomma till Länsstyrelsen.
- Åtgärderna får endast genomföras när det är låg vattenföring i vattendraget.
- Sprängsten ska täckas med ett lager av naturmaterial, t.ex. sten eller grus, upp till högsta förutsebara vattenstånd.
- Arbetsmaskiner ska vara utrustade med absorberande material för oljeuppsamling. Tankning och uppställning av arbetsmaskiner får inte utföras så att spill eller läckage riskerar nå vattenområdet. Arbetsmaskiner bör även drivas med miljöklassade drivmedel och miljövänliga oljor.

Länsstyrelsen ser positivt på att lekgrus placeras ut på lämplig plats i samråd med fiskevårdssakkunnig vid utförandet av åtgärden.

Vatten och spillvattenomläggning

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnaden av kommunala VA-anläggningar belägna inom planområdet, fram till förbindelsepunkt.

Kungälv kommun ansvarar för avveckling av befintlig pumpstation belägen inom planområdet. I väntan på planerad omläggning av VA-nätet har exploatören, vid behov, möjlighet till tillfällig inkoppling på befintligt vatten- och spillvattennät.

ÅVC/ÅVS

Inför genomförande av detaljplanen behöver befintlig återvinningscentral (ÅVC) och Återvinningsstation (ÅVS), belägna inom planområdet, flyttas. Ersättande av ÅVC Ytterby sker genom en utökning av Munkegårde ÅVC. Återvinningscentralen planeras att flyttas i samband med att markarbeten påbörjas inom planområdet, under år 2023. Kungälv kommun ansvarar för genomförande.

Återvinningsstationen flyttas i samband med flytt av återvinningscentralen. Förpackningsinsamlingen, FTI, ansvarar för genomförande.

Allmän plats

Kungälv kommun ansvarar för erforderligt iordningställande och utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Kungälv kommun ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Efter förvärv ansvarar exploatören för åtgärder inom kvartersmark såsom uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar, till exempel parkeringsplatser, gård och bostadsgator. Efter exploatörens eventuellt senare fastighetsöverlåtelse ansvarar respektive fastighetsägare för framtida drift, åtgärder och underhåll av all mark och alla enskilda anläggningar inom kvartersmark.

Tekniska anläggningar

Exploatören ansvarar för utbyggnad av enskilda vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Kungälv kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt allmänna dagvattenanläggningar på allmän plats inom planområdet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt dagvattenanläggningar, fram till av kommunen anvisad anslutningspunkt.

Kungälv Energi ansvarar för genomförande, drift och underhåll av elanläggning och eventuell fjärrvärme.

Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av tele- och bredbandsnät/fiber.

Avtal och överenskommelser

Följande avtal och överenskommelser finns eller kommer att upprättas:

Överenskommelse/avtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören avseende servitut för allmän gångförbindelse över Pumpen 3 alternativt över nybildad centrumfastighet.

Ett genomförandeavtal har tecknats mellan Kungälv kommun och Exploatören. Avtalet reglerar villkoren för genomförandet av detaljplanen, den planerade byggnationen, marksanering och geotekniska förstärkningsåtgärder inom av del av markområdet samt markanvisning av kommunägd kvartersmark. Ett marköverlåtelseavtal tecknas också för försäljning av del av kvartersmarken till exploatören. Marköverlåtelseavtal ska tillsammans med genomförandeavtal ersätta tidigare tecknat samverkansavtal mellan Kungälv kommun och Exploatören.

Exploateringsavtal har upprättats mellan fastighetsägare till Pumpen 3 och Kungälv kommun som reglerar bland annat reglering av allmän plats från Pumpen 3 till kommunal fastighet samt gatukostnadsersättning.

Nyttjanderätt finns mellan kommunen och FTI för återvinningsstation. Kungälv kommun ansvarar för kontakt med FTI för upphörande av denna nyttjanderätt.

Avtal bör tecknas mellan exploatören och respektive nätägare för att reglera eventuell omläggning eller utbyggnad av elanläggningar, eventuell fjärrvärme, tele- samt fibernät.

Överenskommelse om fastighetsreglering bör tecknas mellan Kungälv kommun och Kungälv Energi för att reglera överlåtelse av allmän platsmark inom Ytterby-Tunge 1:109 till kommunen.

Exploatören kan eventuellt behöva teckna avtal med markavvattningsföretaget.

Markförvärv

Mark som ägs av Kungälv kommun, och som enligt planförslaget läggs ut som kvartersmark, är tänkt att förvärfvas av Exploatören.

Allmän platsmark överläts av respektive fastighetsägare till Kungälv kommun.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Ansökan om fastighetsbildning och övriga lantmäteriförrättningar görs hos Lantmäteriet.

Inför markarbeten och sanering av förorenad mark ska anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas. Miljöenheten i Kungälv kommun är tillsynsmyndighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastigheterna Ytterby-Tunge 1:11 samt Ytterby-Tunge 1:106 ägs av Kungälv kommun. Ytterby-Tunge 1:109 ägs av Kungälv Energi. Pumpen 3 ägs av Kommanditbolaget Pumpen 3. Fullständig förteckning över fastighetsägare och rättighetshavare inom och intill planområdet framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.

Erforderlig fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör, genom avstyckning från fastigheterna Ytterby-Tunge 1:106 samt Ytterby-Tunge 1:11, bildandet av nya fastigheter för uppförande av bostäder och verksamhetsbyggnader. Avsikten är att två till tre fastigheter bildas söder om Hollandsgatan och att en till två fastigheter bildas norr om Hollandsgatan.

Allmän platsmark ska ligga kvar inom kommunens fastighet Ytterby-Tunge 1:106 eller fastighetsregleras till annan lämplig fastighet som ägs av Kungälv kommun.

Kommunen ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättningar och exploatören bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar för genomförande av detaljplanen.

Kommunen ansöker om och bekostar eventuell lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt för Kungälv kommunens ledningar.

Gemensamhetsanläggningar

Några befintliga gemensamhetsanläggningar finns inte inom planområdet. Om fler än en bostadsfastighet bildas söder om Hollandsgatan, kan gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening för parkering samt för dagvattenhantering och VA-anläggning komma att bildas inom bostadskvarteret.

Markavvattningsföretag

Nybildade fastigheter inom planområdet kan vid behov tillföras andelstal i markavvattningsföretaget Castellegården mfl TF 1928. Exploatören ansvarar för eventuellt inträde.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar finns förlagda och kommer att förläggas inom planområdet.

Eventuella ledningsrätter för kommunala ledningar, som behövs för att säkerställa detaljplanens genomförande, ska inom kvartersmark upplåtas med ledningsrätt.

Inom planområdet finns en ledningsrätt (Akt 1482-2018/90.1) som berör kvartersmark C₂. För området anges ett u-område på plankartan.

Servitut, Rättigheter

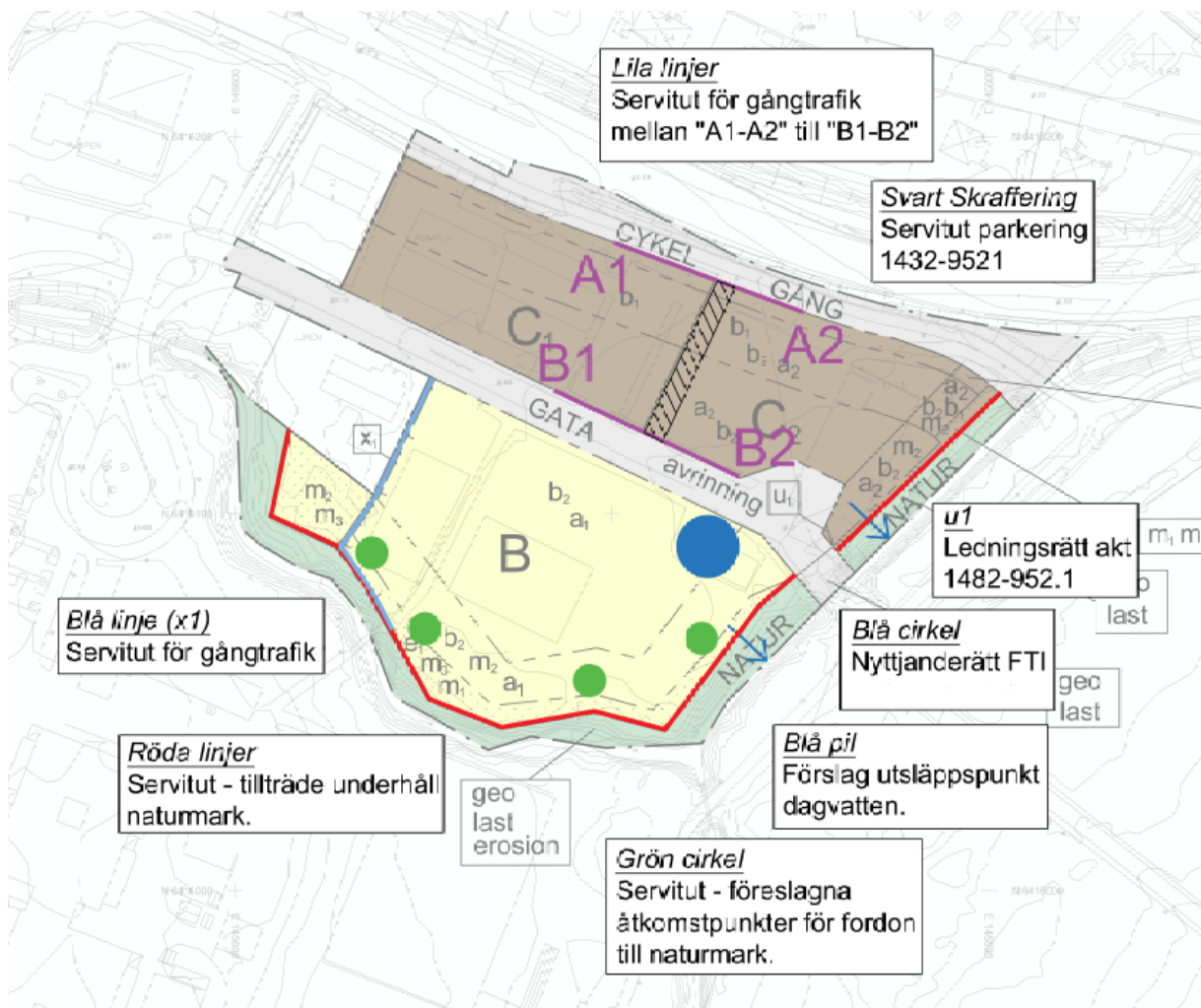
Eventuella servitut för kommunal fastighet inom kvartersmark, som behövs för att säkerställa detaljplanens genomförande, ska upplåtas utan ersättning.

- Fastigheten Pumpen 3 alternativt nybildad centrumfastighet kommer att belastas av servitut gällande allmän gångförbindelse mellan Hollandsgatan och busshållplatsen i norr.
- Nybildad bostadsfastighet kommer att belastas av servitut inom x-område gällande allmän gångförbindelse mellan bro inom naturmark och Hollandsgatan.
- Nybildade bostadsfastigheter kommer att belastas av servitut till förmån för kommunal fastighet, för att säkerställa rätt att ta väg över fastigheten för åtkomst till bäcken för allmänt underhåll av naturmark.
- Nybildade fastigheter kommer att belastas av servitut till förmån för kommunal fastighet, för att säkerställa rätt att ta väg längs med bäcken, till fots och med fordon med en maxvikt på 300kg, för allmänt underhåll av bäcken och naturmarken.

Väljer exploatören att, efter fördröjning på kvartersmark, släppa ut dagvatten direkt till recipienten ska, innan genomförandet, ett servitutsavtal tecknas mellan Kommunen och exploatören avseende den/de ledning/-ar som behöver dras över kommunal mark, från kvartersmark till recipienten. Detta avtal ska reglera ansvar och villkor för anläggningen som leds över kommunal mark, till exempel hur

marken vid utsläppspunkten ska utföras och skötas. Servitutet ger fastigheten rätt att nedlägga, bibehålla och underhålla dagvattenledning över fastigheten Ytterby-Tunge 1:106 eller 1:11 till bäcken.

- Ytterby-Tunge 1:106 belastas av ett officialservitut för parkering till förmån för Pumpen 3 (akt 1482-952.1). Servitutet ska upphävas i samband med nybildandet av fastigheter inom planområdet.
- Kungälv's Energi har elledningar och fiberkablar inkl. fiberbrunn, inom exploateringsområdet som går in på eller ligger i direkt anslutning till kvartersmarken. Utformning och placering av nya byggnader inom kvartersmarken avgör om dessa ledningar behöver flyttas till allmän plats eller kan ligga kvar i oförändrat läge. För de fall dessa ledningar ska ligga kvar inom kvartersmark ska rättighet tillskapas för Kungälv's Energi.
- Nyttjanderättsavtal finns mellan Kungälv's kommun och Skanova, avseende ledningar som Skanova har över kommunal kvartersmark inom detaljplaneområdet. I samband med marköverlåtelse av kommunal mark ska ny separat rättighet för Skanova tillskapas och säkras inom mark som överläts till Exploatören.



Kartillustration över föreslagna och befintliga rättigheter i samband med planens genomförande.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslaget innebär vissa konsekvenser för fastigheter inom och i anslutning till planområdet. Konsekvenser för fastigheterna inom planområdet kan till exempel vara avstående eller upplåtande av mark, förändrad byggrätt, marklösen.

I tabellen redovisas de *bedömda* konsekvenserna för fastigheterna inom planområdet. Observera att de redovisade fastighetsregleringarna endast är förslag på hur en reglering inom planområdet skulle kunna genomföras. Lantmäteriet genomför fastighetsreglering genom förrättning.

Fastighetsbeteckning	Bedömd konsekvens av planen	Övriga kommentarer
Ytterby-Tunge 1:11	<p>2095 kvm av fastigheten planläggs som kvartersmark för centrumverksamhet (C₂). Vid genomförande av planen kommer planlagd kvartersmark regleras över till nybildad fastighet.</p> <p>410 kvm av fastigheten planläggs som allmän plats, NATUR, GATA eller GÅNG CYKEL.</p>	<p>Kungälvs kommun är fastighetsägare.</p> <p>Ca 920 kvm befintlig planlagd mark för GÅNG CYKEL utmed Marstrandsvägen bekräftas i planen.</p>
Ytterby-Tunge 1:106	<p>7390 kvm av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder (B),. Vid genomförandet av planen kommer planlagd kvartersmark ske från fastigheten.</p> <p>1270 kvm av fastigheten planläggs som kvartersmark för centrumverksamhet (C₂). Vid genomförandet av planen kommer planlagd kvartersmark regleras över till nybildad fastighet.</p> <p>Ca 3740 kvm av fastigheten planläggs som allmän plats, NATUR, GATA eller GÅNG CYKEL.</p> <p>Däröver reglera 60 kvm allmän platsmark över från Ytterby-Tunge 1:109 och 37 kvm från Pumpen 3.</p> <p>Om direktutsläpp av dagvatten, efter fördröjning, sker till bäcken ska fastigheten belastas av servitut till förmån för nybildad bostadsfastighet avseende rätt för bostadsfastigheten att nedläggas, bibehålla och underhålla dagvattenledning över fastighet till bäcken. Belastande servitut för parkering upphävs.</p>	<p>Kungälv kommun är fastighetsägare.</p>

Ytterby-Tunge 1:109	<p>60 kvm av fastigheten planläggs som allmän plats, GATA, i syfte att bygga cykelbana längs med Hollandsgatan.</p> <p>Område planlagt som allmän plats regleras över till kommunägd fastighet, lämpligen Ytterby-Tunge 1:109</p>	Kungälv Energi är fastighetsägare.
Pumpen 3	<p>Fastigheten planläggs för centrumverksamhet (C₁).</p> <p>37 kvm av fastigheten planläggs som allmän plats, GÅNG CYKEL i syfte att bredda cykelbanan längs med Marstrandsvägen. Område planlagt som allmän plats regleras över till kommunägd fastighet, lämpligen Ytterby-Tunge 1:106.</p> <p>Pumpen 3 omfattar efter föreslagen fastighetsreglering 3650 kvm.</p> <p>Fastigheten kan komma att belastas av ett servitut gällande allmän gångpassage mellan Hollandsgatan och busshållplatsen i norr.</p> <p>Servituts rättighet avseende parkering upphävs.</p>	Kommanditbolaget Pumpen 3 är fastighetsägare.

<p>Nybildad bostadsfastighet</p>	<p>Fastigheten omfattar 7390 kvm och är planlagd som kvartersmark för bostäder (B).</p> <p>Fastigheten kan komma att bli delägare i markavvattningsföretaget Castellegården.</p> <p>Fastigheten kommer att belastas av ett servitut gällande allmän gångförbindelse mellan bäcken och Hollandsgatan, markerat med x på plankartan. Fastigheten kommer att belastas av servitut gällande skötsel av angränsande NATUR-område.</p> <p>Om direktutsläpp av dagvatten, efter fördröjning, sker till bäcken ska servitut till förmån för fastigheten bildas och belasta fastigheten Ytterby-Tunge 1:106. Servitutet ska då ge fastigheten rätt att nedlägga, bibehålla och underhålla dagvattenledning över Ytterby-Tunge 1:106 till bäcken.</p>	<p>Genomförandeavtal är tecknat mellan kommunen och exploatör avseende tänkt förvärv av kvartersmark för bostäder.</p> <p>En eller flera bostadsfastigheter är tänkta att bildas inom kvartersmarken för bostäder.</p> <p>.</p>
<p>Nybildad verksamhetsfastighet (C₂)</p>	<p>All kvartersmark som planläggs för endast centrumverksamhet (C₂) regleras över till fastigheten från Ytterby-Tunge 1:11 och 1:106. Fastigheten omfattar 3365 kvm</p> <p>Fastigheten kan komma att bli delägare i markavvattningsföretaget Castellegården.</p> <p>Fastigheten kommer att belastas av ledningsrätt för va, markerat med u-område på plankarta.</p> <p>Fastigheten kan komma att belastas av ett servitut gällande allmän gångpassage mellan Hollandsgatan och busshållplatsen i norr.</p>	<p>Genomförandeavtal är tecknat mellan kommunen och exploatör avseende tänkt förvärv av kvartersmark för centrumändamål.</p>



Kartillustration över föreslagna fastighetsregleringar i samband med planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Hantering av plankostnader har reglerats mellan Kommunen och Exploatören i ett framtaget genomförandeavtal. Mellan Kommunen och ägaren till Pumpen 3 har detta reglerats i ett exploateringsavtal.

Exploatören, som även företrätt Pumpen 3, har tillsammans med Kommunen som markägare betalat för framtagandet av detaljplan och planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov för några fastigheter belägna inom detaljplaneområdet.

För kommunägd mark, Ytterby-Tunge 1:109 och 1:11, regleras gatukostnadsersättning i samband med markförsäljning. Avseende Pumpen 3 regleras gatukostnadsersättning mellan kommunen och ägaren till Pumpen 3 i ett framtaget exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för Kungälv's kommun

Genomförandet av detaljplanen kommer för Kungälv's kommun generera intäkter enligt följande:

- Försäljning av kommunägd mark (planlagd kvartersmark).
- Erhållande av anslutningsavgifter för VA.

Genomförandet av detaljplanen kommer för Kungälv kommun generera kostnader enligt följande:

- Marksanering.
- Geotekniska förstärkningsåtgärder vid bäckfåran.
- Utbyggnad av allmän plats.
- Utbyggnad av allmänna VA-ledningar och dagvattenanläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och exploatör inom planområdet

Genomförandet av detaljplanen kommer för fastighetsägare och exploatör att generera intäkter enligt följande:

- Ändrad markanvändning och intäkt vid vidareförsäljning av kvartersmark, efter uppförd byggnation.

Genomförandet av detaljplanen kommer för fastighetsägare och exploatör generera kostnader enligt följande:

- Åtgärder inom kvartersmark såsom uppförande av nya byggnader, iordningställande av parkeringsplatser, tomtmark o.d.
- Fastighetsbildning och övriga lantmäteriförrättningar för genomförande av detaljplanen.
- Utbyggnad av enskilda VA-ledningar och dagvattenanläggningar.
- Anslutningsavgift för upprättande av och påkoppling på förbindelsepunkt för VA.
- Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät.

Fastigheter som kan komma att ingå i gemensamhetsanläggningar svarar för anläggnings- och driftkostnader i förhållande till fastställda andelstal i lantmäteriförrättning.

Framtida driftkostnader

Kommunen är huvudman för allmän plats, och kommer därigenom få kostnader för drift och underhåll av anläggningar inom allmän plats.

Respektive fastighetsägare står för drift och underhåll på egen mark och egna anläggningar inom kvartersmark.

Ledningsägare svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA, tjänsterna vatten, spill- och dagvatten. Alla fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Förbindelsepunkter anvisas av Kungälv kommun. Allmänna ledningar finns inom planområdet, men utbyggnad inom kvartersmark krävs.

Omläggning av befintliga allmänna VA-ledningar kommer krävas i samband med kommunens planerade flytt av avloppspumpstation.

En dagvattenutredning har genomförts som visar förslag på lösningar rörande hanteringen av dagvatten. För nya fastigheter inom planområdet föreslås en lösning inom kvartersmark som inte kräver anslutning till det allmänna dagvattennätet. Exploatör bygger ut dagvattensystemet inom kvartersmark i enlighet med detaljplanebestämmelser och till detaljplanen hörande VA-utredning.

Gator och allmän plats

Hollandsgatan rustas upp och byggs om inom planområdet och avslutas med ny vändyta i öster. Ombyggnaden omfattar främst gång- och cykelbana och utbyggnaden gäller ny vändyta. Utbyggnad sker i enlighet med framtaget Trafikförslag, upprättat av ÅF, 2018-02-20. Planförslaget möjliggör även en förlängning av Hollandsgatan österut, om framtida behov finns. I norr ges möjlighet att bredda befintlig cykelbana till 5 meters bredd längs med Marstrandsvägen.

Marksanering

Markföreningar har påträffats inom fastigheterna Ytterby-Tunge 1:11 och Ytterby-Tunge 1:106. Byggnation får inte påbörjas förrän markföreningarna är avhjälpta. Innan efterbehandlingen påbörjas ska en anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och inlämnas till miljöenheten.

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har utförts vilken redovisar otillfredsställande stabilitet. Geotekniska förstärkningsåtgärder krävs inom planområdet. Åtgärder utförs i enlighet med rekommendationer i PM Geoteknik, AFRY, rev 2021-02-11.

Parkering

Parkering ska vid bygglov lösas i enlighet med kommunens Parkeringsnorm, antagen i juli 2021. Kommunen har informerat om att parkeringsfriköp i dagsläget inte kan erbjudas i Ytterby.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med renhållningsordningen i Kungälv kommun.

Särskilda miljöhus planeras inom kvartersmark för omhändertagande av avfall.

Miljöhus för hantering av avfall inom kvartersmark ska vara väl tilltagna för att kunna erhålla full sortering, samt utformas utifrån gällande avfallsföreskrifter och övriga anvisningar från kommunen.

För att underlätta källsortering bör det finnas sorteringsmöbler i bostäderna, exempelvis sorteringsavsats under diskbänken.

Värme

Uppvärmning kan komma att ske med fjärrvärme alternativt med enskilda lösningar. Fjärrvärme är inte utbyggt till eller inom planområdet. Exploatören ansvarar för att samråda kring villkoren för fjärrvärmeanslutning och teckna avtal med Kungälv energi om så önskas.

El-, bredband och teleförsörjning

Utbyggnad, omförläggning och anslutning av el, bredband och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning och eventuell omförläggning som berör kvartersmark.

JUSTERING EFTER GRANSKNING

Efter genomförd granskning har planhandlingarna kompletterats och justerats enligt nedan. Justeringarna anses inte vara av sådan karaktär eller betydelse att någon ny granskning av planförslaget krävs, utan planhandlingarna kan tas till antagande med dessa justeringar.

- Ny planbestämmelse om avrinning gata har införts. För att säkra Hollandsgatans funktion som avledande skyfallsstråk införts en planbestämmelse om att GATA ska höjdsättas så att dagvatten avrinner mot öster.

- Ny planbestämmelse om dagvattenfördröjning från kvartersmark har införts. Inom användningsområde B, C₁ och C₂ ska dagvatten fördröjas motsvarande en volym av dimensionerande nederbörd med 10 års återkomsttid och 1,25 i klimatfaktor till ett utflöde på 15 l/s ha.
- Ny planbestämmelse har införts om att erosionsskydd ska anläggas inom det södra NATUR-området.
- Ny planbestämmelse för reglering markbelastning 0 kPa inom GATA har införts längst i öster.
- Planbestämmelse om avhjälpande av markföroreningar har justerats. Ny formulering är att markföroreningar ska avhjälpas ned till nivå för angiven markanvändning.
- På plankartan har ett mindre u-område lagts ut på kvartersmark C₂, i överensstämmelse med gällande ledningsrätt för VA-ledning.
- Bullerutredning har uppdaterats med beräkningar utan byggnader mellan Marstrandsvägen och Hollandsgatan.

- Planbeskrivningen har förtydligats avseende Kyrkebäckens markavvattningsföretag, parkering, marksanering, flytt av återvinningsstation med ansvarsfrågor samt förtydliganden gällande fastighetsrättsliga frågor.

Dessutom har redaktionella ändringar i planbeskrivningen genomförts såsom uppdatering tidplan och beskrivning av planprocessen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Planhandlingarna har på uppdrag av Saltholmsgruppen AB, upprättats av Rådhuset Arkitekter AB, genom uppdragsansvarig Anna Eklund, landskapsarkitekt, och Helena Bråtegren, arkitekt.

Underliggande utbyggnadsförslag är framtaget av KAKA Arkitekter AB, genom Annika Hedebloom, arkitekt.

Detaljplanarbetet har bedrivits inom ramen för byggherredriven planprocess och plankoordinator inom Kungälv kommun har till och med granskning varit Kenneth Fondén, därefter Johan Hellborg.

Kungälv kommun 2022-09-16

För Samhällsbyggnad

Johan Hellborg

Plankoordinator

Ida Brogren

Planchef