

PROGRAMRAPPORT

**Program för nya villatomter i
Ytterby, Tega 2:5,
Kungälv's kommun,
Västra Götalands län.**

**PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD**

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

Program för nya villatomter i Ytterby, Tega 2:5,

Kungälv kommun,
Västra Götalands län.

PROGRAMRAPPORT

Det rubricerade planprogrammet, daterat 2009-09-24 har varit utsänt för samråd enligt plan- och bygglagen (PBL) 5:20, under tiden 2009-10-19 t.om 2009-11-13.

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattats och kommenterats.

Under samrådet har inkommit 16 st yttranden. 6 st från statliga myndighetsorgan och 6 st från regionala/kommunala nämnder/verksamheter. 12 män och 3 kvinnor har skrivit under. När det gäller de 4 yttrandena från privatpersoner och föreningar så medverkar 9 st män och 7 st kvinnor till dessa synpunkter.

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i randzonen till tätorten med tätare bebyggelse norr om vägen och kulturlandskap med omväxlande åkermark och skogsmark runt om på södra sidan vägen. Beläget drygt 2 km från Ytterby centrum och med utbyggda GCM-stråk som ansluter direkt till planerad bebyggelse. Hållplats för kollektivtrafik med 29 turer/vardag belägen som längst 500 meter från föreslagna bostäder.

Yttrandena från myndigheter/statliga organ poängterar vikten av närhet till god kollektivtrafik för att begränsa bilberoende. Området ligger omgivet av skyddsvärd natur som kräver särskilt hänsyn och i viss mån hantering i fortsatt planarbete. Buller som alstras från väg 604 och från Säve flygplats har också uppmärksamats.

De boende i närområdet har uttryckt farhågor om vad förändringen innebär med ett 50-tal nya hus. Ett antal frågor som får lösas i dialog med befintliga fastighetsägare i arbetsprocess med framtagande av planhandlingar. Även Synneröds Dikesföretag anses berörda genom att Ormobäcken passerar planområdet.

YTTRANDE

KOMMENTAR

Länsstyrelsen, 2009-11-13

Föreslagen bostadsexploatering är i överensstämmelse med Kungälv kommunens översiktsplan, där området planerats för bostadsutveckling och närströvområde. Länsstyrelsen anser att områdets natur- och kulturvärden, topografiska förutsättningar och karaktär så långt möjligt bör bevaras.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som

berör naturvård, kulturmiljö, hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Naturvård

Föreslaget område för detaljplan utgörs av skogsbevuxna bergspartier med sluttningar ned mot Ormobäcken i söder. Enligt Kungälv kommunens översiktsplan är området avsett för bostadsutveckling och närströvsområde.

Området är lokaliserat i direkt anslutning till ett planerat naturreservat Ormo, vilket finns utpekade i rapporten om tätortsnära områden med höga natur- och friluftslivsvärden i Göteborg och angränsande kommuner. Arbetet med planerat naturreservat har ännu inte påbörjats och slutgiltiga gränser är ännu inte fastställda.

Området för planerat naturreservat norr om Ormobäcken består närmast vattendraget av lövskog med mycket höga naturvärden och ett värdefullt odlingslandskap kring ån.

I norr utgörs området av skogsområde med ett flertal stigar. Området bedöms ha betydelse som strövsområde för kringboende och en besökande allmänhet. Några av dessa strövstigar berörs av planprogrammet. För området finns inga uppgifter om särskilt utpekade naturvärden. Område med strandskyddsbestämmelser sträcker sig öster om planområdet vidare ned till Nordre älv. Länsstyrelsen anser att områdets stigar bör bevaras och att planprogrammet bör anpassas till desamma. Detaljplanens beskrivning kan utveckla hänsynstagandet till områdets naturstigar.

Ifall jordbruksmark närmast bäcken kommer att beröras av detaljplanen måste förekomsten av biotopskyddade miljöer såsom stenmurar, öppna diken m.m. redovisas samt sättet på vilket dessa kommer att påverkas av planen.

Om biotopskyddade miljöer berörs kan det komma att krävas dispens från biotopskyddsbestämmelser. Dispensansökan måste göras innan detaljplan kan antas.

Noteras. Det område som nu planeras för bostäder på Tega 2:5 är utpekade som utvecklingsområde för bostäder sedan länge och finns med i gällande ÖP.

Området bedöms av Kungälv kommun som viktigt för fortsatt utveckling i Ytterby tätort.

Vattenvård

Länsstyrelsen anser att erosionsförhållanden i Beaktas.

bäcken behöver klarläggas samt eventuella behov av erosionsskydd i ett för detaljplanen tillräckligt långt perspektiv. Vid behov av erosionsskydd behöver även åtgärders tillåtlighet klarläggas. Länsstyrelsen anser att befintlig naturmark i anslutning till bäcken måste bevaras oförändrad.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning behöver genomföras för aktuellt planområde, i syfte att klargöra faktisk fornlämningsbild och erhålla bättre kunskapsunderlag för bedömning av exploateringens tillåtlighet gentemot KML.

Beaktas. Kungälv kn har inlämnat en begäran om arkeologisk utredning till Länsstyrelsen.

Bullerstörningar

Länsstyrelsen anser att en redovisning av planområdets framtida bullersituation behöver utredas. Särskilt eftersom aktuellt område kommer att beröras av inflygningsområde för Säve flygfält.

Beaktas. Kompletterande utredning kommer att utföras i fortsatt planarbete.

Kollektivtrafik

Länsstyrelsen anser det väsentligt att kollektivtrafiken förbättras och utvecklas till ett attraktivt och lättillgängligt alternativ till bilen.

Noteras. Aktuellt område har redan idag jämförelsevis god tillgång till kollektivtrafik.

GCM-vägar

Tillgängliga, trevligt planerade och upplysta samt trygga och säkra GCM-vägar måste planeras och byggas för området. Åtgärden är angelägen för att kunna erhålla en bättre trafiksituation i området tillsammans med en förbättrad säkerhet för oskyddade trafikanter. All planering i området måste ske med speciell hänsyn till tillgänglighetsaspekter.

Noteras. GCM stråk finns i anslutning till planerat område. "Trygg och säker" anlutning inom och mellan området och befintligt GCM stråk kommer att studeras i fortsatt planarbete.

Översvämning

Länsstyrelsen anser att översvämningsrisken för planerade tomter i söder måste klarläggas. Vid bedömning måste även effekter av framtida klimatförändringar ingå som beräkningsförutsättningar.

Beaktas.

Geoteknik och radon

Länsstyrelsen anser att synpunkter från SGI måste beaktas i det fortsatta arbetet med

Beaktas.

detaljplanen. Risk för ytliga bergras eller nedfall av sten och block inom fastmarkspartier behöver klarläggas jämte områdets markradon.

Förhållanden på grund av områdets lermarker i söder behöver även en översiktlig redovisning ske av konsekvenser avseende marknivåhöjningar, grundläggningsförutsättningar etc.

Service, skolor och skolvägar

Länsstyrelsen anser att detaljplanens planbeskrivning kan belysa dessa frågeställningar ytterligare.

Beaktas.

Räddningstjänsten

Länsstyrelsen anser att representant från räddningstjänsten bör delta i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Noteras. Räddningstjänsten deltar alltid aktivt i våra projektgrupper för planframställning.

Råd om tillämpningen av PBL

Miljöbedömning

Planer och program ska genomgå en miljöbedömning, där ställning skall tas till om deras genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömningen skall ske utifrån MKB-förordningen (SFS 2005:356) och behovsbedömningen motiveras. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra en bedömning av föreliggande detaljplan och överväga ett beslut.

Beaktas. Programmet har genomgått en miljöbedömning som kommer att tillföras planhandlingarna. Genomförandet av föreslagen detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på sådant sätt att en Miljökonsekvensbeskrivning krävs.

Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Lantmäteriet, 2009-11-10

Då programmet i dagsläget endast är på idéstadiet och frågor rörande genomförande, huvudmannaskap samt övriga fastighetsrättsliga frågor ännu inte är belysta, har Lantmäteriet i det här stadiet inga

Noteras.

synpunkter.

SGI, Statens Geotekniska Institut, 2009-11-03

I programmet redovisas att området till stora delar består av skogsbevuxna bergspartier vilket även framgår ur SGU:s Jordartskartan 7A Marstrand SO/7B Göteborg SY. I söder sluttar marken, som här utgörs av gyttja/lera, ned mot Ormobäcken. I programmet föreslås att ett ca 50 m brett område närmast bäcken ska undantas från bebyggelse.

Norconsults stabilitetsberäkningar, som inkluderar ca 1 m uppfyllnad i området utmed bäcken, visar att stabiliteten är tillfredsställande vilket främst beror på att bäcken är endast ca 1,5 m djup. SGI gör med det presenterade underlaget ingen annan bedömning. Om det fortsatta planarbetet får en annan inriktning beträffande markanvändningen utmed bäcken, fördjupning av bäcken e.t.c kan dock beräkningarna behöva revideras. Övriga frågeställningar som behöver klarläggas, och vid behov regleras, i planskedet är exempelvis:

- Erosionsförhållandena i bäcken samt eventuella behov av erosionsskydd i ett för planen tillräckligt långt perspektiv. Vid behov av erosionsskydd behöver även åtgärdernas tillåtlighet klarläggas.
- Eventuell översvänningsrisk för tomterna i söder varvid även effekter av framtida klimatförändringar bör beaktas.
- Risk för ytliga bergras/nedfall av sten och block inom fastmarkspartierna som kan medföra risk att vistas inom kvarters- och allmän platsmark. Besiktning bör utföras av bergtekniskt sakkunnig och dokumenteras med foto, protokoll etc som vid behov, åtminstone översiktligt, redovisar förslag till åtgärder.
- Markradonförhållandena, översiktligt. Norconsults utredning indikerar att lermarken i söder är sättningbenägen vid belastning. Översiktligt bör därför även konsekvenser av marknivåhöjningar (jfr översvänningsrisk enligt ovan), grundläggningsförutsättningar etc redovisas.

Beaktas. Kompletterande utredningar kommer att genomföras i det fortsatta planarbetet.

Transportstyrelsen, 2009-10-27

Transportstyrelsen, luftfartsavdelningen har tagit del av planförslaget och har följande synpunkter;

Säve flygplats är utpekad som riksintresse för luftfarten varpå Transportstyrelsen har till uppgift att bevaka att utnyttjandet av flygplatsen inte påtagligt försvåras.

Programområdet ligger inom BCL-F ytorna (för begreppsförklaring se bilaga 1 - Skyddsområden runt flygplatser) för Säve flygplats, därmed ska det inom planområdet råda hinderfrihet på en höjd av + 164,5 meter. Med tanke på att programområde ligger direkt under in- och utflygningen till Säve flygplats finns det risk att området kan påverkas av flygbuller.

Flygbullersituationen bör därför utredas närmare inom ramen för detaljplanearbetet. Transportstyrelsen vill också påminna om att Säve flygplats bör, i egenskap av verksamhetsutövare, bör få ta del av planförslaget då det kan komma att påverka deras verksamhet.

Vid en flygplats finns olika skyddsområden för att flygverksamheten ska fungera säkert. Närmast flygplatsen finns *Hinderbegränsande ytor* och längre ut finns *Procedurområden*. *MSA -påverkande ytan* är en cirkel med centrum vid flygplatsen.

Gemensamt för dessa områden och ytor är att de garanterar hinderfrihet för flygtrafiken.

Hinderbegränsande ytor (BCL-F ytor)

I en flygplats närområde regleras högsta tillåtna höjd för byggnadsverk av hinderbegränsande ytor. Dessa ytors olika form, höjd och utbredning finns beskrivna i *Bestämmelser för Civil Luftfart - Flygplatser*. (BCL - F 2.2)

Flygtrafiken rör sig med fastställda marginaler ovanför dessa ytor och garanteras på så sätt hinderfrihet. Inom respektive yta finns en högsta tillåtna höjd för byggnadsverk angiven. Tillkommande bebyggelse bör inte överskrida dessa höjder då det kan begränsa eller omöjliggöra flygtrafik. Såväl fasta (byggnader, master, vindkraftverk) som tillfälliga (byggnadskranar) berörs.

Ovan beskrivna hinderbegränsande ytor finns redovisade för flertalet svenska flygplatser i form av kartor och profiler på www.transportstyrelsen.se under

Beaktas. Kompletterande utredningar kommer att utföras.

rubriken Luftfart, Bebyggelse och flyg. Materialet kan användas som stöd i plan- och byggprocessen.

Procedurområden

När ett flygplan ska starta eller landa måste det följa på förhand fastställda procedurer, vilka garanterar hinderfrihet. Procedurerna är unika för varje flygplats och utformas bland annat med hänsyn till terräng- och byggnadshöjder.

Procedurområden är en övergångszon mellan flygplatsen och det ovanförliggande luftledningssystemet och här passerar flygplanen både inför landning och efter start. Områdena är större än de hinderbegränsande ytorna (BCL-F ytorna). Det innebär att även ett byggnadsverk långt från flygplatsen kan påverka procedurområdena.

MSA-påverkande yta

MSA (Minimum Sector Altitude) är den höjd på vilken flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen. Flygtrafiken rör sig med fastställda marginaler över den MSA-påverkande ytan, vars höjd är samma som högsta hinder inom ytan.

Nya hinder kan ha en negativ inverkan på flygtrafiken. Den MSA-påverkande ytan, består av en cirkel med radien 55km, som utgår från flygplatsens landningshjälpmedel.

Polismyndigheten i Västra Götaland, 2009-10-30

Ingen erinran

Noteras.

Naturskyddsföreningen 2009-11-03

En skyddszon (naturområde) bör göras mot Ormobäcken. Lämpligt vore att återge bäcken en naturligt meandrande bäckfåra, då en sådan har både estetiska och ekologiska mervärden jämfört med den nuvarande uträtade fåran. Det borde även gå att göra något bra med dagvattnets fördröjningsdamm, t.ex en meandrande anslutning mot bäcken.-Husen bör byggas som passivhus och med tanke på väderstrecken. Spara buskar och träd för miljön och som skydd mot blåst.

Ett 40 till 60 meter brett område utmed bäcken undantas från bostadsbebyggelse. I övrigt beaktas synpunkten så långt som möjligt i det fortsatta planarbetet.

Synpunkten noteras.

Göteborgsregionens kommunalförbund, 2009-11-10.

Samrådstiden medger inte att planen tas upp till politisk behandling i GR:s styrgrupp för miljö- och samhällsbyggnad. Vi vill dock från kansliets sida framhålla följande som är av regionalt intresse och som i tidigare sammanhang diskuterats i styrgruppen.

I maj 2008 antog GR:s förbundsstyrelse mål- och strategidokumentet *Uthållig tillväxt* som anger att stråk och regiondelscentrum ska stärkas med minst 40 000 arbetsplatser och 90 000 boende fram till 2020. I *Strukturbild för Göteborgsregionen*, som godkändes av GR:s förbundsstyrelse i maj 2008, preciseras att förutsättningarna för en uthållig tillväxt stärks om utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser, handel m m koncentreras till orter belägna i eller starkt knutna till de regionala huvudstråken. Detta är av särskild betydelse vid tillkomsten av ny bebyggelse så att denna lokaliseras till områden med utbyggd eller beslutad infrastruktur.

Programförslaget stödjer strukturbyliden i så motto att tillkommande bostäder lokaliseras i ett huvudstråk och i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Det är dock mindre bra att området är placerat ca 2,5 km från pendeltågsstationen och att det saknas en beskrivning av huruvida lokal kollektivtrafik finns eller ej.

I programmet anges att bostäderna ska uppfylla passivhusstandard eller motsvarande. Lokalisering av bostadsbebyggelse är en viktig faktor som påverkar energiberoendet. En lokalisering som medför vardagsnyttjande av bilar innebär en hög energianvändning och minskar värdet av den vällovliga tanken att bygga energieffektivt.

Noteras.

Föreslaget område är lokaliserat ca 2 km från Pendeltågtrafik och i direkt anslutning till kollektivtrafik med buss.

Bostäderna kommer att byggas utifrån nyligen antagna Miljö- och energikrav för nybyggnation av bostäder i Kungälv's kn.

VA-verket, 2009-11-04

På uppdrag av Bokab har Norconsult gjort en översiktlig VA-utredning för planområdet. Planprogrammet visar en något annorlunda situationsplan än vad va-utredningen grundar sig på. I planprogrammet redovisas tomter med större tomtyta och därmed får det plats färre tomter.

Norconsults utredning visar att utbyggnaden av anläggningarna för vatten och avlopp enligt deras förslag kommer kosta upp emot 10 miljoner kr exkl moms.

Noteras.

I relation till att 50 villatomter inbringar 6,-7 miljoner exkl moms i anläggningsavgifter enligt 2009 års taxa så är det extra viktigt att man planerar området så att va-anläggningarna utnyttjas maximalt.

Det innebär att området bör planeras så att villatomterna ligger på båda sidor om gatan/ledningssträckan.

För att få en acceptabel ekonomi vid utbyggnaden av va-anläggningen i detta område måste man ta hänsyn till två viktiga faktorer.

1. Antalet tomter
2. Antalet meter ledning per tomt.

VA-verket önskar ett nära samarbete med planarkitekten när arbetet fortsätter inför en detaljplan.

Va-verket medverkar vid framtagandet av planhandlingar genom projektgruppen.

Räddningstjänsten, 2009-11-16

Överväganden

Området ligger i gränsoområdet för räddningstjänstens normala insattid på 10 minuter. Med hänsyn till detta finns restriktioner och rekommendationer angående byggnadshöjder och säkerställande av tillgängligheten till släckvatten i BBR 11 (BFS 1993:57 med ändringar till och med BFS 2005:17). Bebyggelse över tre våningsplan bör därför utredas ytterligare, dock finner rtj inga hinder för uppförandet av småhus (max 3 våningar).

Noteras.

Släckvatten

Brandposter skall enligt VAV P83 finnas i anslutning till eventuella serviceanläggningar, skolor (förskola) och dylikt vilket medför att brandposter bör uppföras inom det aktuella området.

Beaktas

För bebyggelse upp till och med tre våningsplan kan släckvattenförsörjning säkerställas via räddningstjänstens tankfordon, så kallat alternativt system. Tillgängligheten till släckvatten skall då uppfylla VAV P83 (min 900 liter/ min) och finnas tillgängligt inom en radie av 1000 meter samt vara lätt åtkomlig med tankfordon, tankfordon skall enkelt kunna vända vid brandposten. Överskrider bebyggelsen 3 våningsplan skall det finnas brandpostsystem i gatan.

Noteras.

Rtj förutsätter att bärighet och framkomlighet för rtj fordon inom området beaktas. Framför att s.k. alternativt system för brandvattenförsörjning medför att uppställning, vändning och växelkörning med tankfordon ska möjliggöras. Avståndet från uppställningsplats för räddningsfordon till längst bort belägna del av byggnad där livräddnings- eller/och släckningsinsats ej skall överstiga 50 meter.

Beaktas.

Bedömning

Om ovanstående övervägande beaktas så har räddningstjänsten inget att erinra i ärendet.

Noteras.

Miljö- och byggnadsnämnden, 2009-11-05

I den del av planområdet, där terrängförhållandena ställer stora krav på anpassning av bebyggelsens utformning, bör bebyggelsen utföras som en kvartersgrupp/grupphusområde. Denna del av bebyggelsen som bör projekteras av ett arkitektkontor och utformas i en enhetlig samtida arkitekturstil skall ha hög grad av energiåtervinning motsvarande standard för passivhus.

Noteras. Föreslagna tomter kommer att förmedlas via tomtkö och bebyggs självständigt. Enklare utformningsprogram kommer att inarbetas i detaljplanen för att styra gestalningen för önskad god helhetsverkan.

Beaktas.

Posten, 2009-11-10

Posten Meddelande AB, Kungälv förordar vid all nybyggnation postutdelning via fastighetsbox. Önskemålet är att postutdelningsfrågan ska vara löst, redan innan bygglov beviljas.

Beaktas.

I det här fallet skulle det vara utmärkt med fastighetsboxar i anslutning till eller i planerat miljöhus för källsortering. Vad som krävs är att man vid planeringen avsätter den yta som behövs för fastighetsboxarna samt en hårdgjord yta för att parkera på, medan postutdelning pågår. Samma yta kommer att nyttjas även av de boende när de hämtar sin post.

Posten arbetar aktivt med att minimera miljöpåverkan, förbättra brevbärarens arbetsmiljö samt att ge de boende en säkrare trafikmiljö.

Banverket, 2009-11-12

Omkring 1300 meter väster om planprogramområdet passerar järnvägen

Beaktas.

Bohusbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikationer i enlighet med miljöbalken 3 kap 8 §.

För att stärka samspelet mellan bebyggelseplanering och infrastrukturplanering vill Banverket framhålla vikten av att ha hög kvalitet på kollektivtrafiken och gång- och cykelvägnätet till knutpunkter för kollektivtrafik och andra målpunkter i närområdet. Andelen kollektiva resor är starkt beroende av var bostäder byggs och hur kollektivtrafiken klarar av att möta upp och svara mot efterfrågan. För att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling krävs en transportsnål bebyggelseplanering.

Planprogramsområdet är beläget sydväst om Ytterby centrum. Planprogrammet beskriver hur trafiken ska ledas in i området, men det finns ingen beskrivning av gång- och cykelvägar eller av hur området ska försörjas med kollektivtrafik.

Frågeställningarna klargörs under fortsatt planarbete.

Banverket ser gärna en redovisning av kollektivtrafiken i området, gång/cykelvägarnas koppling till Ytterby centrum, knutpunkter för kollektivtrafiken och andra målpunkter, såsom skolor, affärer, idrottsanläggningar osv. Hur planerar kommunen för transportförsörjningen i det nya bebyggelseområdet?

Beaktas.

Hur möter kollektivtrafiken upp och svarar mot behoven av transporter?

Järnvägen utgör en barriär mellan planprogramsområdet och Ytterby centrum. Verkställd plan innebär fler transporter i plankorsningen Tega (bandel 624 km 20 + 850) och Storängen (bandel 624 20 + 823), vilket bör beaktas i planeringen av området.

Banverket önskar ett utvecklat resonemang kring frågan om hur området är tänkt att transportförsörjas på ett sätt som överensstämmer med tankar om hållbar utveckling och minskat bilberoende. Trafiksäkerheten i korsning med järnväg bör också beaktas i planeringen av området.

Beaktas.

För närmare information om planering av ny bebyggelse i närhet av järnväg se gärna Banverkets rapport "Järnvägen i samhällsplaneringen" som finns tillgänglig via webbplatsen.

Noteras.

Banverket ser fram emot fortsatt deltagande i

planprocessen.

Tega 4:5, Bengt Gustavsson, Mona Ternebring Gustavsson, Gustavsbergsvagen 2, 2009-11-09.

Området planeras rakt under inflygningsstråket till City Airport med mycket bullerstörningar

Mycket störande vägljud från Torsbyvägen. Bullerstörningar och utsläpp från såväl flyget som vägtrafiken gör det definitivt olämplig att ens tänka sig förskola och hyreshus enl. planen. Torsbyvägen är redan överbelastad så att ytterligare trafik är ej acceptabelt. Redan nu är det förenat med stora risker att gå över övergångsstället vid busshållplatsen speciellt i rusningstrafik.

Områdets beskaffenhet med berg och surhålör är väldigt kostsamt att bebygga. En noggrann kostnadsanalys bör genomföras före beslut så att skattepengar inte kastas i sjön.

Om området trots allt skall bebyggas så skall det vara rejäla tomter så att inte all landsbygdskänsla försvinner.

I området finns idag mycket vilda djur och fåglar. Tar vi inte hänsyn till detta?

Enl förslagsskissen är det i områdets sydöstra hörn planerat tomter i direkt anslutning till "Torpet" som idag ligger helt för sig själv. Är det förenligt med god ton och hänsynstagande till befintlig bebyggelse?

Beträffande de planerade tomterna runt fastigheten TEGA 4:5 finns ytterligare synpunkter:

Tomten väster om fastigheten är planerad över vår brunn och markbädd. För dessa är marken upplåten enl. servitut för all framtid. Tomterna öster om fastigheten kommer att ta bort mycket av vårt dagsljus framför allt på morgon och förmiddag. Vi kommer inte att acceptera bebyggelse nära tomtgränsen eller hög bebyggelse.

Dessutom kommer bef.väg att tas bort enl. förslaget vilket innebär att gångtrafiken från Gustavsbergsvägen till busshållplatsen måste ledas om runt det nya området och att såväl sophämtning som postutdelning kommer att få bekymmer när möjligheten att köra igenom försvinner.

Områdets exponering av buller, både från biltrafik och flygtrafik kommer att utredas vidare i fortsatt planarbete.

Noteras.

Beaktas.

Största möjliga hänsyn kommer att tas till framförda synpunkter i det fortsatta planarbetet. Kontakt för dialog om lösningar kommer att tas vid flera tillfällen.

Den bäck som enligt planprogrammet är tilltänkt mottagare av dagvattnet förvaltas och sköts av Synneröds Dikningsföretag av år 1948. Detta innebär att berörda fastighetsägare under åren alltid stått för kostnaderna vad beträffar såväl den ursprungliga dikningen 1948-1956 samt därefter för efterföljande rensningar under årens lopp.

Noteras.

Detta innebär också, då fastighetsindelningen, avrinningsområden och nyttan av diket under åren varit relativt oförändrad, att dikningsföretaget lyder under 1918 års vattenlag.

Vid dags dato är diket nyrensat (utfört sensommaren 2009) vilket innebär att vattennivåerna är relativt låga.

Nästa rensning beräknas ske om ca 10-12 år.

Det bostadsområde som nu planeras ligger inom diket avvattningsområde.

Dikets fall är på den aktuella sträckan 1.1000, alltså ett mycket blygsamt fall, vilket gör att även måttliga höjningar omedelbart påverkar fastigheterna uppströms

Vi befärrar att en avledning av dagvatten från det nya området enligt VA-utredningen kan komma att påverka flödena i diket på så vis att det under stundom kan bli problem med avledningen av vatten uppströms. Det är därför av största vikt att fördröjningsmagasin dimensioneras på så vis att flödet under inga omständigheter förändras mot dagens flöde.

I samband med rensning av diket måste det finnas plats utefter diket för grävmaskin och uppläggning av rensningsmassor, en remsa om ca 10-12 meter från dikeskanten.

Noteras.

Rensningsmassorna omhändertas av fastighetsägaren.

Andelstalen för debitering är båtnaden (markavvattningsnyttan). För att undvika att samtliga andelstal behöver omprövas, med följd att hela dikningsföretaget kan komma att omprövas, föreslår vi därför att kontakt tas med representanter för dikningsföretaget för att diskutera någon form av årlig avgift till dikningsföretaget.

Beaktas. Kontakt kommer att tas med berörda vid lämpligt tillfälle under planarbetets gång.

Vad gäller de långt gångna planerna på att vända vattenflödet vid området vid Klockarebolet är detta något vi starkt ifrågasätter. Man ändrar på detta vis bl.a. diket ursprungliga avvattningsområde. En sådan åtgärd torde föranleda en omprövning av dikningsföretaget, med allt vad det innebär.

Noteras.

Om en omprövning av andelstal, dikningsföretag eller liknande kommer att krävas, får kostnaderna för detta på intet vis drabba de övriga andelsägarna utefter diket. Detsamma gäller kostnader för eventuella åtgärder om det visar sig att sådana måste utföras till följd av de nya vattenflödena

Beaktas.

Boende på Gustavsbergsvägen, (Gustavsbergsvägens vägförening) 2009- 11-18

Föreningen oroas av dessa frågor:

- Ökad trafik och slitage på "vår egen väg"
- Det nya området kommer att bli upplyst kväll/nattetid vilket kommer att öka exponeringen för kriminella personer/ligor
- Ökad persongenomströmning vilket ger ökad inbrottsrisk/skadefrekvens
- Vår "sörgårdsidyll" kommer att upphöra
- Vår "grannsamverkan" kommer att påverkas
- Vår anonymitet kommer att upphöra
- Vissa av "oss" har eget vatten, kan en nybyggnation påverka vattenkvalitén?
- Djurlivet i "vår skog" kommer att påverkas negativt
- Fastigheten 4:5 kommer att bli helt omgärdad av ny bebyggelse enl förslag. **Katastrof**
- Samtliga hushåll och vår snöröjning kommer att få en längre väg till stora vägen. Med tiden kommer det att bli åtskilliga mil, vilket både påverkar miljön och privatekonomin negativt ca 2500:-/år och bil
- Icke definierade kostnader som vi inte själva kan kontrollera.

Noteras. Samtliga berörda fastighetsägare kommer att kallas till samrådsmöte för att diskutera dessa och andra aktuella frågor när detaljplanen blivit mer konkret och samrådshandlingar finns mer klara.

Föreningen oroas över att det kommunala byggförslaget är enbart första steget i en betydligt större exploatering

Noteras. Se ovan.

Föreningen undrar över konsekvenserna om vi införlivas i det nya planlagda området.

Vi som bor på Gustavsbergsvägen tror att ovanstående farvågor/orosmoment kommer att påverka oss och området negativt och ge

alla hushåll ökade kostnader.

Bohusläns Museum, 2010-01-18

Kulturhistorisk bakgrund

Planområdet innehåller inga kända fasta fornlämningar, eventuellt berörs fornlämningsområdet för Ytterby 64 (stensättning) och i planområdets södra del (eller strax söder om) finns ett uttaget skyddsvärt odlingslandskap. Exakt planområde har inte kunnat fastställas med hjälp av medsänd karta. Noteras

Utlåtande ur fornlämnings synpunkt

Planområdet ligger i tät bevuxen skogsmark. Besiktningen försvårades av tät växtlighet och mycket blöta markområden. Inom planområdet finns flera platser där de topografiska förutsättningarna gör att det är troligt att området innehåller hittills okända fornlämningar. Detta, tillsammans med att planområdet ligger inom en i övrigt fornlämningsrik kulturbygd, gör att Bohusläns museum anser att en arkeologisk utredning bör företas vid en eventuell exploatering. Beaktas. Arkeologisk utredning kommer att utföras. Begäran är skickad till länsstyrelsen.

Med detta föreslås att kommunstyrelsen / samhällsbyggnadsutskottet godkänner den upprättade programrapporten.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2011-04-07

Bengt Casselblad
Planarkitekt SAR/MSA