

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Samrådshandling
Ärende: KS2025/1552
2026-01-16



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

Del av Vena 1:3

I Ytterby, Kungälv kommun

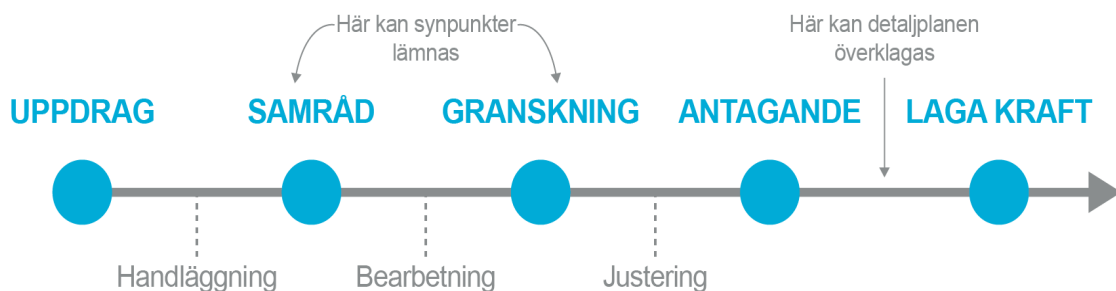
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. 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.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte

skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN	2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE	2
INNEHÅLL	4
INLEDNING	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
GEOGRAFISKT LÄGE	5
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
ÄRENDEINFORMATION	6
GENOMFÖRANDETID	6
PLANFÖRSLAG	7
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
ALLMÄN PLATS	8
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	9
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	9
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK	9
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	10
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	10
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	10
TEKNISKA FRÅGOR	10
EKONOMISKA FRÅGOR	11
ORGANISATORISKA FRÅGOR	11
PLANERINGSUNDERLAG	12
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	12
UTREDNINGAR	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	13
KOMMUNALA	13
RIKSINTRESSEN	13
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	14
FYSISK MILJÖ	14
KONSEKVENSER	16
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	16
MILJÖ	16
SOCIALA KONSEKVENSER	16
MEDVERKANDE	16

INLEDNING

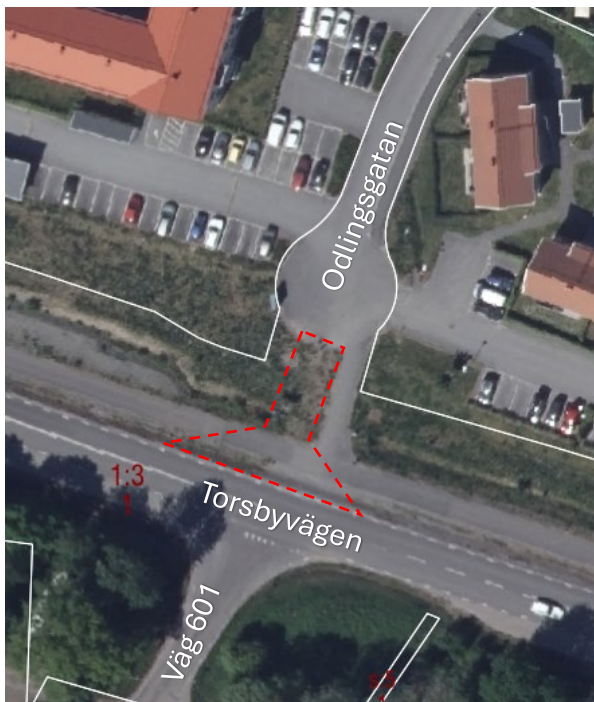
DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra del av gällande detaljplan (Akt nr 351) för att möjliggöra en ny tillfart mellan Odlingsgatan och Torsbyvägen. Ändringen innefattar borttagande av utfartsförbud, ändring av lydelse gällande förbud som utfarter och en ändring av allmän plats "Gång- och cykelväg" till allmän plats "Lokalgata".

Odlingsgatan har i nuläget en infart från Sparråsvägen. Avsaknaden av utfart i den södra delen av området innebär att boende som har som målpunkt i den södra delen av bostadsområdet måste passera med bil genom hela området för att ta sig till och från sin bostad. Längs Odlingsgatan finns flera enbostadshus med utfarter direkt mot gatan, vilket innebär att fordon behöver backa ut på gatan. Trafikflödet i området bedöms medföra trafiksäkerhetsrisker, särskilt med hänsyn till att barn och ungdomar vistas och rör sig i området.

GEOGRAFISKT LÄGE

Området är beläget i Ytterby vid Torsbyvägen. Inom planområdet går Odlingsgatan och anslutande väg till Torsbyvägen är väg 601. Området är bebyggt med bostäder i varierande former, både flerbostadshus och enbostadshus.



Flygfoto över planområdets lokalisering med ungefärlig utbredning av ny tillfart

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området som planändringen innefattar är cirka 175 kvadratmeter. Hela den gällande detaljplanen (akt nr 351) är cirka 12,5 hektar.

Kommunen är markägare till berörd fastighet, Vena 1:3. Trafikverket är väghållare för del av Torsbyvägen samt för väg 601.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	första kvartalet 2026
Granskning	<i>första kvartalet 2026</i>
Antagande	andra kvartalet 2026
Laga kraft	andra kvartalet 2026

Genomförande av planen beräknas påbörjas under 2026–2027.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning (original, akt 351)
- Planbeskrivning (tillägg, denna handling)

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2025. Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till 5 år eftersom genomförandet av detaljplanen (anläggning av ny infart) bedöms av kommunen kunna genomföras så fort planen fått laga kraft och åtgärden kan färdigställas inom 5 år.

DIGITALISERING

I samband med ändring av detaljplan har originalplanen (akt 351) digitaliserats. Bestämmelserna och gränserna i akt 351 har inte tolkats men digitaliserats för att möjliggöra analyser. Bestämmelserna är därmed digitaliserade i originalbestämmelsens utförande. Vilka bestämmelser som ej tolkats framgår av att texten "*Bestämmelsen har inte tolkats*" har lagts till efter berörd bestämmelse.

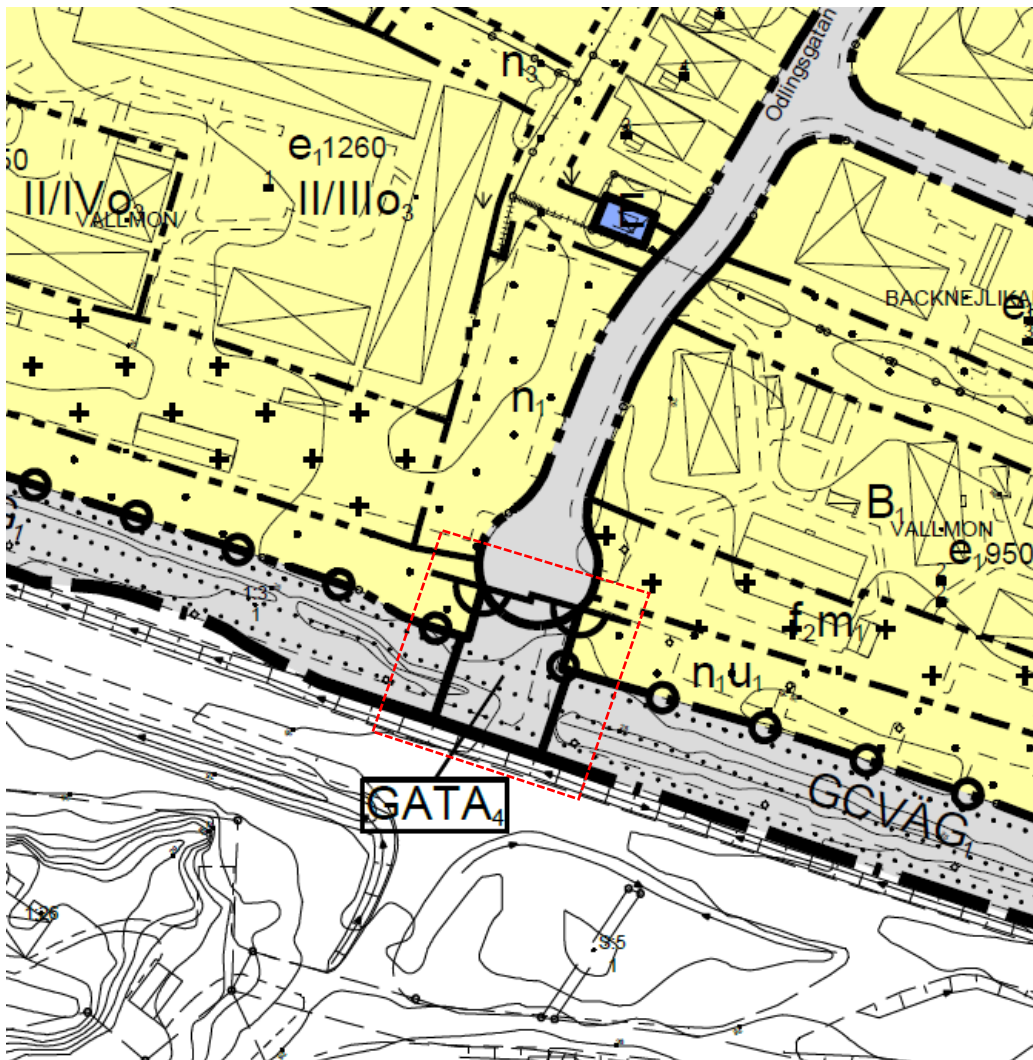
Bestämmelserna i originalplanen ska tolkas enligt den lagstiftning, förordningar och liknande som gällande vid den tid detaljplanen fick laga kraft. Akt 351 fick laga kraft 2016-06-30.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Odlingsgatan har i nuläget en infart från Sparråsvägen. Avsaknaden av utfart i den södra delen av området innebär att boende i denna del av måste passera med sin bil genom bostadsområdet för att ta sig ut från området. Längs Odlingsgatan ligger flera av enbostadshusen ligger väldigt nära gatan. Det nuvarande trafikflödet i området medför trafiksäkerhetsrisker då flödet är högre än vad som förutsågs vid områdets utbyggnad.

Ändringen av detaljplanen innebär borttagande av utfartsförbud mot Torsbyvägen, ändring av bestämmelse kring utfart samt ändring av användning "GC-TRAFIK" till "Lokalgata" för att möjliggöra en ny in/utfart. Alla andra bestämmelser i gällande detaljplan (Akt 351) fortsätter gälla som tidigare.



Utsnitt av plankartan över område som ändras

HUVUDMANNASKAP

TRAFIK

I nuläget trafikeras Torsbyvägen med cirka 890 trafikrörelser och Odlingsgatan med cirka 1000 trafikrörelser ÅDT (årsdygnstrafik). Genom Trafikverkets alstringsverktyg har en prognos för trafikflöde efter att den nya infarten byggts tagits fram. Om endast boende i flerbostadshusen kör via den nya infarten kommer trafikmängden på Odlingsgatan minska med ca 210 trafikrörelser per dygn. Om all trafik nyttjar den nya infarten i stället för Odlingsgatan-Sparråsvägen är trafikrörelserna per dygn oförändrade, men den nya infarten ger möjlighet att göra andra åtgärder på Odlingsgatan som styr trafikflödena så att en trafiksäker miljö uppnås.

Den nya korsningen är dimensionerad efter Trafikverkets VGU-dokument, Vägars gator och utformning (Trafikverket, 2024). Enligt VGU behöver förare ha fri sikt längs en sträcka på 5 meter längs Odlingsgatan (uppmätt från väjningslinjen mot Torsbyvägen) och 110 meter längs Torsbyvägen åt båda sidor, något som uppnås i båda fallen. Korsningens utformning är inte projekterad och slutgiltig utformning kan skilja sig från nedan bild. Ifall behov uppkommer finns det möjlighet att även se över utformningen på Torsbyvägen österut (den del som är kommunal) för att hindra fortkörning på sträckan.



Gång- och
cykelbana i
samma läge
som tidigare

Ny infarkt

Planutformning ny anslutning från Torsbyvägen till Odlingsgatan.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser har lagts till eller ändrats i gällande detaljplan akt 351:

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA₄

Lokalgata

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ny tillfart

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

(generell)

Utfart får inte anordnas via naturområden

Bestämmelsen ändras från "Utfart får inte anordnas över gång- och cykelväg eller via naturområden" till "Utfart får inte anordnas via naturområden" för att möjliggöra ny tillfart samt att ändra planen så att den är anpassad efter befintliga förhållanden.

Utöver ovan tillagda/ändrade bestämmelser har utbredning av utfartsförbud ändrats så att den nya tillfarten kan tillskapas.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

Ingen mark behöver lösas in för att tillskapa den nya tillfarten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Ingen fastighetsbildning är nödvändig för detaljplanens genomförande.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter till förmån för Kungälv kommun med ändamål vatten (1482-2211.1) samt vatten- och avloppsledning (1482-1208.1). Vidare finns ledningsrätt med ändamål starkström (1482-2133.1) till förmån för Kungälv energi.

Planområdet gränsar till två ledningsrätter till förmån för Kungälv kommun. Ändamål för ledningsrätt (1482-2365.1) är dag- och spillvattenledning med brunnar och övriga ändamål som krävs för dess funktion. Ändamål för ledningsrätt (1482-2325.1) är dagvattenledning samt underjordiskt fördröjningsmagasin.

Inga ledningsrätter bedöms behöva förändras som konsekvens av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen står för kostnader av utbyggnad av allmän plats inom Vena 1:3.

I befintligt dike finns en trumma som hamnar under ny GC-väg. Vid byggnation av ny utfart behöver denna trumma förlängas i samma dike under vägen så att utloppet sträcker sig utanför GC-vägen. En befintlig vägs skylt behöver flyttas i och med ny väganslutning.

Inga befintliga vatten- och avloppsledningar som omfattas av ledningsrätt bedöms behöva flyttas till följd av byggnationen.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Den kostnad som upprättandet av ändring av detaljplan samt kostnaden för utbyggnad av tillfarten bedöms av kommunen som skälig i relation till nyttan av ny tillfart. Den nya tillfarten innebär en bättre trafiksäkerhet i området.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen är huvudman för allmän plats och har fortsatt driftansvar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Om detaljplanen får laga kraft andra kvartalet 2026 kan genomförande av planen starta under 2026–2027.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Akt 351, "Detaljplan för Vena 1:3 m.fl. – Bostäder och väg i västra Ytterby, Kungälv kommun", laga kraft 2016-06-30

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2026-01-22

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för ändring av detaljplan för del av Vena 1:3, 2025-01-15

UTREDNINGAR

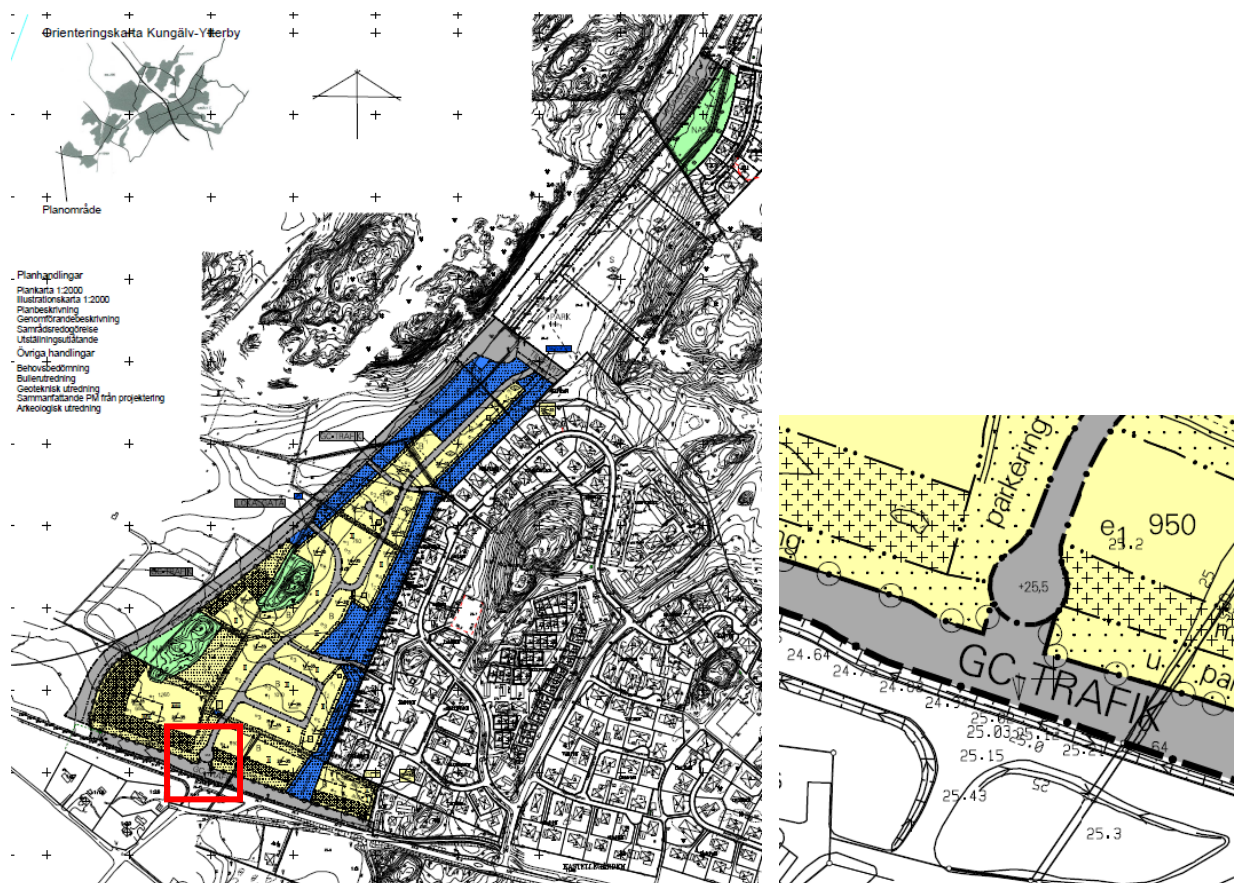
- Förslag på planutformning T-30, 1-001, Norconsult, 2025-05-27

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Gällande detaljplan är Akt 351, "Detaljplan för Vena 1:3 m.fl. – Bostäder och väg i västra Ytterby, Kungälv kommun" som fick laga kraft 2016-06-30. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förlängning av den befintliga Sparråsvägen. Samt komplettering med nya bostäder väster om befintligt bostadsområde Tega/Klockarebolet.



Utdrag ur gällande detaljplan akt 351 med en inzoomning av del av detaljplanen som ändras

PLANBESKED

Beslut om positivt planbesked gavs 2024-08-21 (§201/2024). Kommunstyrelsen gav 2021-02-10 kommundirektören i uppdrag att återkomma till utskottet med förslag för att bättre tillgodose trafiksäkerheten i området genom anläggandet av ytterligare en utfart från området mot Torsbyvägen eller Sparråsvägen. Enheten Trafik, Gata och Park har fått detta uppdrag till sig men för att kunna förbättra trafiksäkerheten måste den befintliga detaljplanen ändras.

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Ytterby som anger som området "Blandad bebyggelse, befintlig".

RIKSINTRESSEN

Det aktuella planområdet ligger inte inom något riksintresseområde och bedöms inte heller påverka något riksintresse beläget utanför planområdet.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse beläget utanför planområdet.

FYSISK MILJÖ OCH TRAFIK

Detaljplanen är belägen i utkanten av Ytterby i ett område bebyggt med bostäder i varierande former samt ett serviceboende. Området ramas in av två större vägar, Torsbyvägen och Sparråsvägen, och inom planområdet finns en liten skogsdunge och lekplats. Tillfart till området sker idag från Sparråsvägen. Inom planområdet finns även stora ytor för dagvattenhantering. Området har goda gång- och cykelförbindelser som möjliggör trygga och gena kopplingar till närliggande målpunkter som förskolor, skolor och Ytterby station. Ytterby centrum kan nås på cirka 15 minuter med cykel, vilket skapar goda möjligheter att välja cykel framför bil för vardagsresor. Tillgången till kollektivtrafik är god, vilket bidrar till att minska bilberoendet och främja klimatsmarta transportval.

På Torsbyvägen gäller hastigheten 50 km/h. I samband med planläggningen har ett utdrag ur olycksdatabasen Strada (Swedish Traffic Accident Data Acquisition) gjorts för den aktuella platsen, Odlingsgatan och Torsbyvägen i höjd med den tänkta utfarten. Under de senaste 10 åren har endast en singelolycka registrerats på Odlingsgatan, olyckan avsåg en person som ramlade på en trottoarkant.

Alla bostäderna längs Odlingsgatan kan enligt Trafikverkets alstringsverktyg antas alstra 1 000 fordon per dygn (ÅDT, årsdygnstrafik). Stor del av trafiken till bostäderna längs Odlingsgatan kör redan idag förbi korsningen då de kör via Torsbyvägen till Sparråsvägen och dagens enda infart till Odlingsgatan.



Planområdet sett från Torsbyvägen

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Inga fastigheter förändras i samband med genomförande detaljplanen.

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSÄTTIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Vena 1:3	Ändring av markanvändning från GC-trafik till lokalgata	Kostnad för anläggandet av ny tillfart	

MILJÖ

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ändringen av detaljplanen är av ringa karaktär och har ingen negativ omgivningspåverkan.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV OCH TRYGGHET

Barnkonventionen, FN:s konvention om barnets rättigheter, är lag i Sverige sedan den 1 januari 2020 (SFS 2018:1197). Vid planläggning ska en god och långsiktigt hållbar livsmiljö främjas. Detta gäller för alla människor i dagens samhälle, men även för kommande generationer. Den byggda miljön ska därmed planeras, utformas och förvaltas även utifrån att barns rättigheter tas tillvara och en god livsmiljö skapas för alla barn.

Inom planområdet är majoriteten av barnen under 6 år (2026). De närmaste målpunkterna för barn är en lekplats i mitten av planområdet och Sparråskolan norr om planområdet. För att nå båda målpunkterna måste barn röra sig utmed Odlingsgatan.

Genom att anlägga en ny tillfart kan trafiken i området ledas om så att majoriteten av trafiken når sin målpunkt utan att behöva köra genom hela bostadsområdet. Det innebär att trafikerörelserna på gatan kan minska vilket ger ökad trafiksäkerhet i området och barn inte behöver korsa och röra sig bredvid en hårt trafikerad gata. Genom detta skapas en bättre livsmiljö i området för alla barn.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: mark- och exploateringsingenjör och trafikingenjör.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef Planering, mark och exploatering

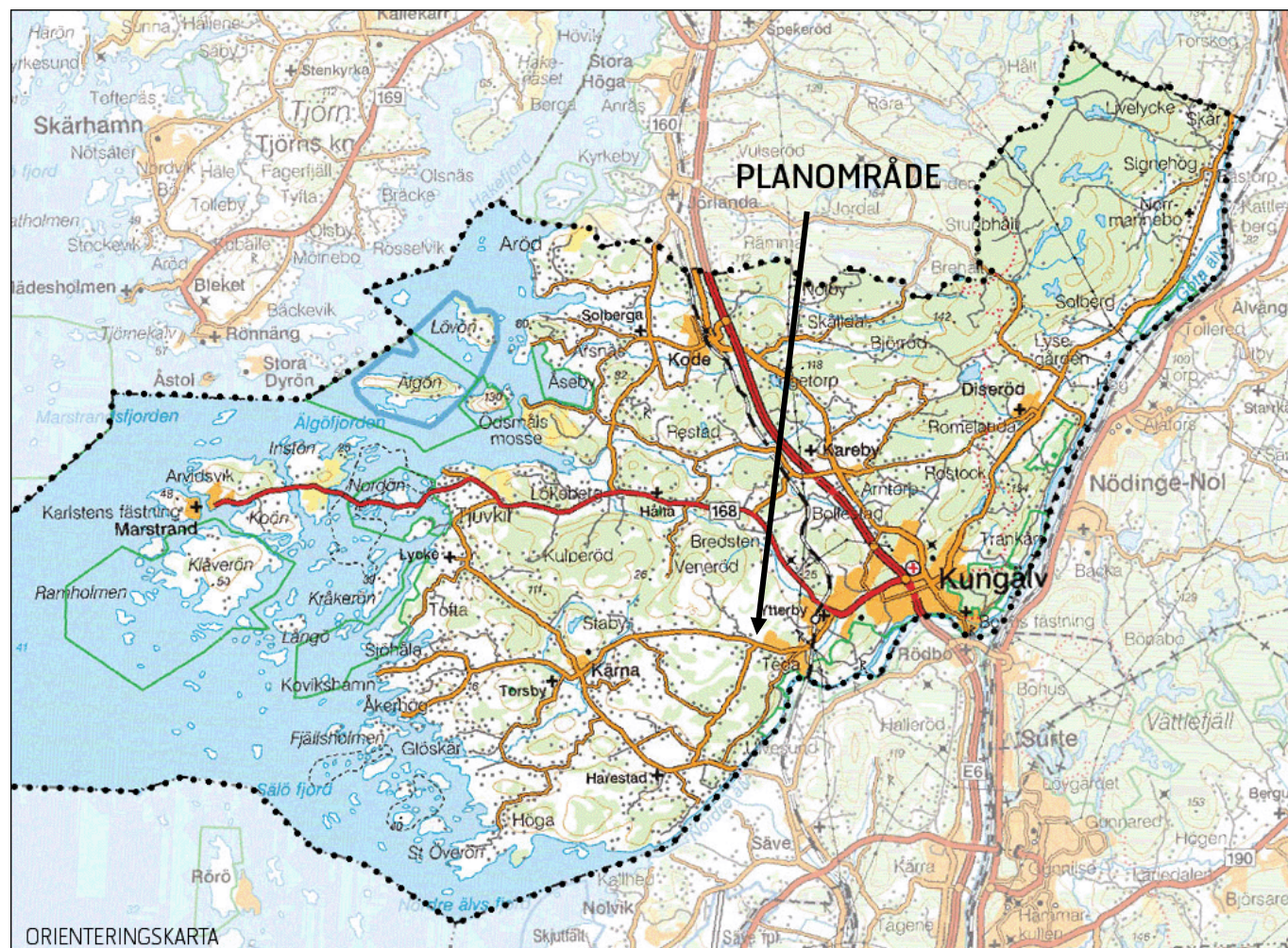
Josefin Brodén
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

2015-07-02 reviderad 2016-01-28

Antagen av KF 2016-02-25 § 24/2016 Laga kraft 2016-06-30



Detaljplan för

VENA 1:3 M. FL.

Bostäder och väg i Västra Ytterby.

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Akt.nr 351

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS	Nämndhuset 442 81 Kungälv
TELEFON	0303-23 80 00
FAX	0303-239167
E-POST	registrator@kungalv.se
HEMSIDA	www.kungalv.se

Innehåll

HANDLINGAR	4
BAKGRUND OCH SYFTE	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktliga planer	5
GR:s stukturbild	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Bostadsförsörjningsprogram	6
Program för planområdet	6
Miljökonsekvensbeskrivning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur	7
Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden	7
Förorenad mark	7
Radon	8
Risk för skred/höga vattenstånd	8
Fornlämningar	8
Bebyggelseområden	8
Bostäder	8
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	8
Offentlig service	8
Kommersiell service	8
Tillgänglighet	9
Byggnadskultur och gestaltning	9
Friytor	10
Lek och rekreation	10
Naturområden	10
Vattenområden	10
Miljökonsekvensnormer (MKN) för vatten	11
Gator och trafik	11
Gatunät, gång- och cykeltrafik	11
Kollektivtrafik	12
Parkering och utfarter	12

Störningar	12
Teknisk försörjning	13
Vatten och avlopp	13
Dagvatten	13
Brand och släckvatten	13
Värme	13
El	13
Avfall	14
Administrativa frågor	14
Konsekvenser av planens genomförande	14
Miljökonsekvenser	14
Sociala konsekvenser	15
Jämställdhet	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

.

HANDLINGAR

Plankarta 1:2000

Illustrationskarta 1:2000

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Behovsbedömning

Bullerutredning 2011-12-20, rev 2012-01-23 WSP, kompletterad 2015-05-06

Geoteknisk utredning 2012-01-12 Norconsult, kompletterad med PM 2015-06-15 Sweco

Sammanfattande PM från projektering VA och väg Sweco 2015-06-26

Särskild arkeologisk utredning RAÄ uppdragsverksamheten, UV Väst

Arkeologisk förundersökning RAÄ uppdragsverksamheten, UV Väst

BAKGRUND OCH SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förlängning av den befintliga Sparråsvägen. Samt komplettering med nya bostäder väster om befintligt bostadsområde Tega/Klockarebolet.

Det finns ett behov av koppling mellan Torsbyvägen (väg 604) och Marstrandsvägen (väg 168) i närheten av Ytterby. Järnvägsövergången kan komma att bli en flaskhals om/när trafiken på Bohusbanan ökar. Ytterbys goda kollektivtrafikläge innebär att det är en ort som är mycket attraktiv för bostadsutbyggnad.

Området ligger i randzonen mellan landsbygd och tätort. I väster ansluter Vena by som är utpekad i kommunens kulturminnesvårdsprogram. Utformningen av området har tagit sin utgångspunkt i detta och bestämmelser om material, våningsantal och takutformning har därför införts.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet består av odlingsmark/betesmark i direkt anslutning till Ytterby tätort.

Ytterby är ett stationssamhälle och har i och med det mycket goda förutsättningar för kollektivtrafik, både lokalt och regionalt. Exploatering i Ytterby försvåras dock av faktumet att det, också centralt, i Ytterby finns mycket stora kulturhistoriska värden.

Med denna bakgrund anser kommunen att aktuell plan är ett exempel på god hushållning med mark och vattenresurser och också i övrigt är förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i västra Ytterby. Det avgränsas i söder av Torsbyvägen (lv 604), i öster av bostadsområdet Tega/Klockarebolet och ett närströvmråde och i norr till den befintliga Sparråsvägen. Strax väster om planområdet ligger Vena by.



Planområdet, i två "skiften", är det rosamarkerade området på kartan.

Areal

Ca 13 ha

Markägoförhållanden

Fastigheterna Vena 1:3 och Kastellegården 1:52 ägs av Kungälv kommun. Inom planområdet ingår också mindre delar av fastigheterna Vena 2:5 och Kastellegården 1:578, dessa båda fastigheter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I området har en vägförbindelse legat med i den översiktliga planeringen sedan slutet av 1970-talet.

I ÖP 2010 är området utpekad för bostadsbebyggelse. I översiktsplanen påpekas dock att jordbruksmark tas i anspråk och att: *En utbyggnad i området medför att en för matproduktion värdefull resurs försvinner. Om den planerade nya vägen mellan Torsbyvägen och*

Marstrandsvägen dras väster om detta område bedöms dock att värdet för matproduktion pga fragmentering kommer att bli relativt sett begränsat.

En av huvudprinciperna i ÖP 2010 är att koncentrera bebyggelse till kollektivtrafikstråk, Ytterby ligger längs det primära kollektivtrafikstråket. Området ligger inom i ÖP 2010 utpekad tätortsavgränsning och är utpekad för bostadsutbyggnad 2020.

GR:s stukturbild

Bostadsutbyggnad i stationssamhället Ytterby ligger väl i linje med strukturbildens fokus på kollektivtrafikstråken. I strukturbilden har göteborgsregionens kommuner gemensamt enats kring principer för bostadsutbyggnad och att den framförallt ska ske längs utpekade så kallade primärstråk, med god kollektivtrafik. Strukturbilden har också legat till grund för utformningen av ÖP2010.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Den norra delen av planområdet (anslutning till befintlig väg) ligger inom detaljplan för västra Björkås etapperna II –III (akt.nr 263). I övrigt är området inte planlagt. Planområdet gränsar till ”Detaljplan för skola i västra Ytterby” (akt.nr 321).

Planområdet gränsar i öster till detaljplan för del av fastigheten Klockarebolet 1:1 m.fl. (aktnr 203).

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogram Kungälv Kommun 2013-2022 antaget av kommunfullmäktige 2013-06-13 anges kommunen ska ha en planberedskap som uppgår till i genomsnitt minst 400 bostäder/år. Planeringsberedskapen för nya bostäder ska framförallt inriktas på kollektivtrafikstråket Kungälv, Ytterby och Kode samt övriga serviceorter och ska innehålla blandade upplåtelseformer för ökad social hållbarhet. Planen ligger i linje med styrdokumentets mål.

Program för planområdet

Området behandlades i planprogram för Västra Ytterby, antaget av Kommunfullmäktige 2008-06-18. Planen följer programmet, som föreslår området för bostäder och väg.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av planförslagets intentioner skall miljöbedömas enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § samt förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Inom ramen för planarbetet har en behovsbedömning gjorts genom att en checklista använts för att definiera den planerade byggrättens effekt på miljön.

Planområdet består av odlad mark utan några särskilda natur- eller kulturvärden och ligger i direkt anslutning till ett befintligt bostadsområde. Efter samråd med länsstyrelsen har någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte bedömts nödvändig. Samhällsbyggnadsutskottet har därför 2015-05-07 fattat beslut om att MKB inte är nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består av åkermark.

Mark och vegetation

Området används för odling. Inom området finns ett antal stengärdesgårdar, två åkerholmar samt ett öppet dike för vilka generellt biotopskydd gäller. Åkerholmarna är relativt tätt bevuxna med lövträd. Också längs diket och i gärdesgårdarna finns en hel del träd/sly.

Inom planområdet finns inga kända naturvärden. Men i angränsande detaljplan för skola i västra Ytterby har lekområden för vanlig groda och i någon mån åkergroda påträffats. Åkergrodan är en starkt skyddad art enligt artskyddsförordningen. Kompensationsåtgärder i form av två groddammar planeras därför inom området. Länsstyrelsen har medgett dispens från det generella biotopskyddet i beslut 2014-01-13 och 2015-02-10. Ytterliga kompensationsåtgärder i form av flytt av stenmurar och i delar omläggning av dike, samt groddammar beskrivs i villkoren för dispensen.



Planområdet sett ifrån söder



Väggkorridoren mellan åkerholme och fastighetsgräns

Geotekniska förhållanden

Området består huvudsakligen av låglänt lermark där jordlagrens mäktighet varierar från 0,5 till ca 10 m. Leran är mycket löst till löst lagrad och sättningskänslig. Markbelastningar som överstiger 10 kPa bör undvikas för att undvika skador på VA och andra markförlagda anläggningar. Byggnader bör kompenseras med utskiftning och återfyllning av lättnmaterial.

Fastmark finns centralt i området (två åkerholmar) och längst i söder vid vägen.

Totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande i hela området, samt även i de fall befintliga byggnader hade kunnat tänkas påverkas av avschaktningar för diken.

Grundvattennivån ligger generellt på ca 1 m, men varierar mellan 0,5 till 2 m djup.

Vid marklov ska stabilitetsfrågorna beaktas.

Förorenad mark

Området har använts för odling/bete, risken för föroreningar i mark bedöms därför som liten.

Radon

Hela området klassas som lågradonmark.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risken för skred inom planområdet har bedömts som liten. I Ytterby finns dock en komplex dagvattenproblematik som skulle kunna innebära problem med översvämningar till följd av intensivt regn. Dagvattenfrågan har utretts i samband med projektering av området, det förslag som projekterats redovisas i ett sammanfattande PM. Inom planområdet har yta avsats för lokalt omhändertagande av dagvattnet i form av svackdiken och dagvattendammar/utjämningsytor.

Inom det norra delområdet närmast översvämningssytor för dagvatten (bestämmelse e₂) bör byggnader inte utföras med en färdiggolvnivå som understiger +25,5, detta för att undvika risk att byggnader översvämmas vid extrema regn.

En bergteknisk besiktning har utförts inom planens fastmarkområden. I ett läge bedöms finnas viss risk för blocknedfall, om byggnader kommer att placeras i dess direkta närhet. Blocket skrotas innan antagande av planen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en mindre fornlämning, där man bl.a funnit flintslagningar. En arkeologisk förundersökning har gjorts, förundersökningen visar att en liten grupp jägare och fiskare uppehållit sig tillfälligt på platsen för ungefär 8000 år sedan. Fornlämningen ligger på den mindre av åkerholmarna (NATUR) och berörs därför inte av exploateringen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet gränsar till befintligt bostadsområde Tega/Klockarebolet. Inom planområdet föreslås ca 170 småskaliga bostäder med blandade upplåtelseformer. Ytterbys attraktiva läge gör det motiverat med en relativt hög exploateringsgrad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet planeras inte för några verksamheter.

Offentlig service

Inom planområdet planeras ingen offentlig service. Planberedskap för skola/förskola finns i och med detaljplan för skola i västra Ytterby som gränsar till planområdet och håller på att genomföras, skolan/förskolan beräknas stå klar för verksamhetsstart 2017. Befintlig service finns i övrigt huvudsakligen i Ytterby centrum.

Kommersiell service

Inom planområdet planeras ingen kommersiell service. De boende är hänvisade till Ytterby centrum (ca 2,5 km) för att göra sina inköp.

Tillgänglighet

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Var femte person i Sverige har någon form av funktionsnedsättning. De har samma rätt till ett liv i oberoende och att fullt ut kunna delta på livets alla områden som de övriga 80 %. Utgångspunkten är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning. Där artikel 9 särskilt behandlar den fysiska miljön. Att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla. Det är tex lättare att manövrera en barnvagn där tillgängligheten är god. Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska därför hållas. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (boverkets byggregler) och boverkets rekommendationer. Exempel på detta finns i Kommunens basutformningsprogram för bostäder.

På grannfastigheten förekommer viss hästverksamhet, med medföljande risk för spridning av hästallergen. Hästverksamheten är dock av liten omfattning, och fastigheten är så pass stor att det finns goda förutsättningar att hästarna ska kunna vara kvar utan att riskera att störa de boende. Stall och hagar ligger på ett avstånd som överstiger 100 m, marken närmast planområdet används framförallt för odling av vall (hö).

Byggnadskultur och gestaltning

Området planeras för småskalig bebyggelse. En blandning av radhus, parhus, gruppbyggda friliggande hus, mindre flerbostadshus och ett antal villatomter. Bebyggelsen utgör en förlängning av befintlig bebyggelse i Tega/Klockarebolet. Bostäderna kommer till stor del att bestå av markbostäder.

Bostäder placeras lämpligen nära gatan, så att ett tätt och intimt gaturum bildas. Genom att göra entréer indragna, alternativt utskjutna med ingång från sidan, så skapas en halvprivat zon som möjliggör placering nära allmänt tillgängliga ytor.

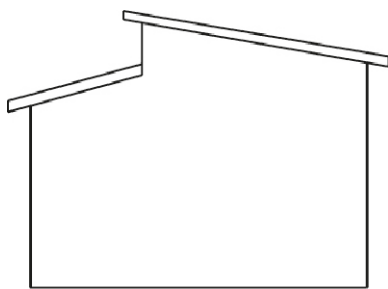
Planområdet är beläget i randzonen mellan tätort och landsbygd. Ny bebyggelse kan därför med fördel hämta inspiration från traditionell bebyggelse. Särskilt dess proportioner, långsmalt med taknock i husets längdriktning utan breda gavlar, och dess symmetri. Färgsättningen bör följa ”färgtradition i Bohuslän”.



Från ”Färgtradition i Bohuslän” framtagen av Bohusläns museum.

Takutformning och materialval har reglerats för att knyta an till traditionell bebyggelse. Trä ska vara huvudsakligt fasadmateriel och tak ska i huvudsak utformas som sadeltak eller med

motstående pulpettak. På byggnader där gavelfasaden är 7 m eller mindre är det möjligt med pulpettak. Gavelfasaden är den fasad där man kan se takets form.



Motstående pulpettak, gavelfasad.

Friytor

Lek och rekreation

Vid den större av åkerholmarna har ett större område avsatts för lek och gemenskap.



Planområdet ligger i direkt anslutning till ett av närströvmrådena i Ytterby. Närströvmrådet är en blandning av löv- och barrskog och har ett stigsystem som är tämligen förgrenat, men inte i alla delar tydligt. Ett utflyktsmål i närområdet är Västra porten – stora smällen, som är ett av Bohusläns största gravfält med gravar från järnålder till vikingatid. Ytterligare spännande fornminnesområden finns i närområdet.

Den yta som föreslås för lek och gemenskap ligger i anslutning till de båda åkerholmarna och är avgränsad av stengärdesgårdar.

Naturområden

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett av närströvmrådena i Ytterby. Inom planområdet finns två åkerholmar, för åkerholmar gäller generellt biotopskydd. Åkerholmarna ligger som NATUR i planen. NATUR innebär att marken är allmänt tillgänglig, men att den inte sköts på samma sätt som en park.

Vattenområden

Inom planområdet löper ett öppet dike.

Diket föreslås flyttas något och få en delvis annan utformning. Det föreslås dessutom svackdiken inom området liksom översvänningsytor/fördröjningsmagasin, dessa diken och

översvämningssytor kommer troligen inte vara vattenförande i någon större utsträckning, utom efter regn. En smitväg för vatten, vid extrema regn, skapas även. Så att inga instängda områden bildas.

Miljökonsekvensnormer (MKN) för vatten

Kommunen bedömer inte att MKN för Nordre älv påverkas.

I aktuellt planområde planeras för bostadsbebyggelse vilket medför att det främst är de trafikerade ytorna som kan ge upphov till föroreningar. Dock kommer området främst att belastas av trafik till och från bostadsområdet varför den planerade markanvändningen inom området generellt anses bidra till en låg föroreningsbelastning.

För att förhindra spridning av de föroreningar som dock kan spridas från området kommer dagvattnet att avledas via öppna gräsklädda fördröjningsytor samt slutna fördröjningsmagasin under mark. Dessa har såväl renande som fördröjande effekt. Viss avledning sker även ske via gräsklädda slänter vilket även det bidrar till god rening samt fördröjning. Till de öppna gräsklädda fördröjningsmagasinen ansluts även ett omfattande befintligt bostadsområde uppströms. Detta område saknar idag helt rening och fördröjning av dagvatten.

Den sammantagna bedömningen är därför att exploateringen av bostadsområdet samt planerat omhändertagande av dagvatten kommer att ha en positiv påverkan avseende MKN på Kyrkebäcken och Nordre Älv.



Befintligt dike



Exempel på svackdike

Foton från VA-utredning (Norconsult)

Svackdiken kan med fördel planteras med fuktängsväxter och i de delar där det är möjligt ges en organisk utformning, mer likt en vindlande bäck. I norra delen av området planeras en avloppspumpstation, befintlig pumpstation centralt i området kommer att bli kvar och förses med filter mot dålig lukt.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Den befintliga Sparråsvägen förlängs och ansluter till Torsbyvägen (väg 604). Tillkommande bostadsområden matas från den nya vägen. I samband med utbyggnaden ska gång- och cykelväg byggas längs Torsbyvägen. Också Sparråsvägen, både i tillkommande och befintlig sträckning, kommer att förses med gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägar från

Klockarebolet ansluter till lokalgatan i det nya bostadsområdet för att koppla samman den nya och den äldre bebyggelsen.

Den förlängda Sparråsvägen förutsätts dimensioneras och utformas för 50 km/h.

Norr om det nya bostadsområdet har ett område avsats för vägreservat för en eventuell framtida anslutningsväg till områdena Nordtag och Björkås.

Lokaligator inom området kommer i stort sett att hamna i befintlig marknivå, Sparråsvägens förlängning i huvudsak ca 30-40 cm över befintlig mark. I korsningen med tillfart till Nordtag/Björkås kommer vägen sänkas till + 25 m. Så att en smitväg för vatten, vid extrema regn, bildas.

Kollektivtrafik

Hållplats finns längs Torsbyvägen (lv 604). Med en ny koppling mellan Torsbyvägen och Marstrandsvägen kommer kollektivtrafikens linjedragning ses över för att få bättre tillgänglighet till kollektivtrafiken.

Parkering och utfarter

Parkering ska lösas inom kvartersmark och utformas på sådant sätt att backrörelser ut i gatan undviks. Tillfart till det nya bostadsområdet ska ske mot den förlängda Sparråsvägen och inte mot väg 604. Undantaget den tomt/tomter som föreslås i den sydöstra delen av planområdet, som matas via befintlig infart från Torsbyvägen.

Störningar

Risk för bullerstörning från den nya vägen, liksom från Torsbyvägen, finns. För att säkerställa en god bostadsmiljö har ett område på 25 - 40 m närmast vägen lagts ut som prickmark (mark som inte får bebyggas), respektive korsmark (uthus och garage möjligt) samt, längs delar av vägen, gång-cykelbana. En bullerutredning har gjorts som visar på möjlig orientering och placering av byggnader där boverkets allmänna råd för buller klaras. För villatomter för självbyggeri har bullerutredningens begränsningslinje för 55dBA på en nivå 5 m över mark satts som gräns för byggrätterna.

Inom planområdet planeras två pumpstationer för avlopp, dessa kan hamna närmare bostäder än rekommenderade 50 m och uppstår problem så ska de förses med filter mot dålig lukt.

Söder om Torsbyvägen (lv 604) ligger Tega lantbruk som är ett aktivt lantbruk. En gödselbrunn/platta finns på ett avstånd av ca 140 m rakt söderut från kvartersmark för bostäder, därefter tillkommer ytterligare ca 20 m skyddsavstånd för buller till gräns för byggrätt. 160 m understiger de rekommendationer som finns i "bättre plats för arbete", men har i planarbetet bedömts som ett tillräckligt avstånd.

Om boende upplever återkommande luktstörning kan detta komma att innebära att verksamhetsutövaren behöver åtgärda sin gödselbrunn/platta. Detta är en prövning som görs enligt miljöbalken. Gödselspridning kan förvisso ge upphov till lukt vid några tillfällen per år, det är en störning som samhället har ansett som acceptabel. Detta gäller aktuellt planområde liksom Ytterby i stort då orten har en tydligt lantlig karaktär och omgärdas av kulturlandskap som brukas och brukats sedan havet drog sig tillbaka. För många människor är det hävdade odlingslandskapet en tillgång med stora skönhetsvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA-utredning har tagits fram som underlag i planarbetet och parallellt med framtagandet av utställningshandlingen har infrastrukturen, ovan och under mark, projekterats. Området kommer att ligga inom kommunalt verksamhetsområde för VA. I den norra delen av planområdet finns ett område för pumpstation. Det är inte säkert att Pumpstationen klarar rekommenderat avstånd till bebyggelse, 50m, och bör därför förses med filter mot dålig lukt.

Dagvatten

Pga att området är flackt och lermarken inte är genomsläpplig händer det att det står vatten inom området. Stora mängder dagvatten avrinner också från befintliga områden via planområdet till diket och vidare till Kyrkebäcken.

I planen har ytor för fördröjning av dagvatten avsats. Längs östra gränsen av planområdet, samt längs en del av vägen föreslås svackdiken. Yta har också avsats för dagvattendammar/fördröjningsytor. Diken och fördröjningsytor har dimensionerats för att hantera det dagvatten som avrinner från planområdet och det vatten som avrinner från befintliga områden via planområdet. Dagvatten kommer också fortsatt att avledas norrut, likt befintligt system. Den VA-utredning som gjordes i samrådsskedet redovisade ett förslag där dagvattnet vänds söderut, efter samrådet har kommunen dock valt att också fortsatt leda dagvattnet norrut. Aktuellt förslag redovisas i ett PM där aktuell VA-lösning redovisas.

Brand och släckvatten

Inom området planeras för 1-2 st brandposter, vardera med en kapacitet på 15 l/s. Släckvatten samlas upp i de dagvattendammar/fördröjningsytor som planeras inom området, dessa förses lämpligen med avstängningsmöjlighet så att inget förorenat släckvatten riskerar att nå recipienten.

Värme

I detaljplan för skola i västra Ytterby är utgångspunkten att skolan ska anslutas till fjärrvärmenätet. I befintligt nät finns inte kapacitet för annat än att klara skolans behov. Fjärrvärmenätet kommer inte att byggas ut så att också bostadsområdet inom denna detaljplan kan anslutas till fjärrvärme.

Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag och en minskad energianvändning för uppvärmning är en viktig del i arbetet för långsiktig hållbarhet. Kommunen ser därför positivt på förslag med bättre energiprestanda än BBR (boverkets byggregler) kräver. Då fjärrvärme inte finns inom området kan uppvärmning tex ske med värmepump, biobränsle eller solvärme.

El

Byggrätt för tekniska anläggningar E har lagts in i planens norra del, liksom i lokalgatans anslutning till Sparråsvägen och ett mindre område i den södra delen av planområdet. På norra tomten kan pumpstation och transformatorhus samlokaliseras, Alternativt kan transformatorhus ligga i något av de södra områdena.

Avfall

Området kommer att ha kommunal sophämtning. Vagnätet har utformats så att backrörelser för hämtningsfordonen kan minimeras. På de parkeringsytor som finns i anslutning till mindre flerbostadshus ska miljöhus anordnas. I de fall gemensamma hämtställen placeras på annan plats än parkeringar ska "sopbilsfickor" skapas så att hämtningsfordon kan angöra utan att hindra övrig trafik. Sådana "sopbilsfickor" finns för de villatomter som har gemensam hämtplats.

Administrativa frågor

Planen handläggs med normalt förfarande enligt PBL 1987:10.

Planens genomförandetid är fem år.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Planområdet består av jordbruksmark. Marken är klassad som värdefull jordbruksmark, men uppvisar inga särskilda natur- eller kulturvärden, med undantag för de småbiotoper som finns inom området. De åkerholmar som finns inom planområdet har bevarats och säkerställts med planbestämmelser (NATUR). Befintliga stengärdesgårdar har till dels behövt tas bort, i övrigt är planen utformad så att stengärdesgårdar sparas, dessa har skyddats med planbestämmelser. Borttagna stengärdesgårdar föreslås flyttas inom planområdet, och placeras, t ex, i gräns mellan kvarters- och naturmark, även dessa områden har skyddats med planbestämmelse. Det öppna dike som löper igenom planområdet har flyttats inom planområdet och utformats som ett tvåstegsdike, där djupfåran är vattenförande över året, men utrymme finns för diket att på ett kontrollerat sätt svämmas över vid höga flöden.

Att jordbruksmark tas i anspråk för byggnation är som regel inte önskvärt. I fall som detta när odlingsmarken är belägen så nära en tätort med god kollektivtrafik är det vår bedömning att de positiva miljöeffekterna överväger.

Dagvatten avleds norrut via Kyrkebäcken, på samma sätt som sker idag. Kyrkebäcken är lekområde för havsöring och mynnar i Nordre älv, indirekt kan alltså natura 2000 område för Nordre- och Götaälvs dalgångar beröras. Kommunen bedömer dock inte att ett genomförande av detaljplanen innebär negativ påverkan på recipienten.

Det system för hantering av dagvattnet som föreslås är att dagvattnet tas om hand lokalt och fördröjs i diken och dammar. Diken och fördröjningsdammar har viss renande verkan och framförallt fördröjs vattnet så att inga stora, plötsliga vattenmängder tar sig till recipienten. Utjämningsytorna förses med utlopp som är stängbara och kan därför också ta om hand släckvatten som följd av ev. brand inom området. Planens huvudsakliga innehåll, bostäder, innebär också att risken för kraftigt förorenat dagvatten är tämligen liten. Risken för bräddning av avlopp kan minimeras genom att pumpstationen tex förses med reservkraftverk, och att inkommande ledning dimensioneras för att också kunna utgöra ett magasin vid eventuellt driftsstopp. Ingen nödavledning av spillvatten till dagvattendiket tillåts.

Sociala konsekvenser

Sammanhållen stad: Med vägen kopplas inte bara Marstrands- och Torsbyvägen ihop utan också de bostadsområden som är belägna längs respektive väg. Mest uppenbar blir skillnaden för de båda områdena Tega/Klockarebolet och Sparrås/Stället som idag har mycket dålig koppling för alla som inte kan ta sig längs stigar i skogen. Detta trots att de ligger mycket nära. I Tega/Klockarebolet finns gångvägar som gör det möjligt att koppla ihop det befintliga och det nya områdets gång- cykelvägssystem. Detta har därför gjorts i planen. Med förlängningen av Sparråsvägen kommer det också att planeras för gång- och cykelvägar mellan respektive område och med Ytterby centrum.

Samspel, lek och lärande: Inom området planeras för en lekplats. Planområdets läge vid ett av närströvområdena innebär att det finns utrymme för så väl promenader som lek i omväxlande miljöer. I västra Ytterby finns ridverksamhet, KRS stall vid Björkås är en viktig mötesplats för ridintresserade i alla åldrar. Kommunen arbetar i dagsläget för att omlokalisera KRS till en plats där de har bättre förutsättningar att utveckla sin verksamhet. Även utan KRS finns det hästverksamhet i Ytterby, med tex Vena dressyrcenter och ett antal små privatstall som ligger på cykelavstånd från planområdet.

Historien är också närvarande i Ytterby. Ett utflyktsmål i närområdet är Västra porten – stora smällen, som är ett av Bohuslans största gravfält med gravar från järnålder till vikingatid. Ytterby med omgivningar är också i övrigt rikt på spännande och vackra natur- och kulturmiljöer, Vena by strax väster om planområdet är en av dem. Jordbruksmarken är av förklarliga skäl dock inte särskilt tillgänglig för rekreation.

Vardagsliv: Planområdet gränsar till detaljplan för skola i västra Ytterby. Skolan är i byggplaneringsskedet och förväntas öppnas för verksamhet höstterminen 2017. Inom området föreslås ingen service, närheten till Ytterby centrum gör det ändå möjligt att lösa vardagens behov på ett rimligt sätt. Uppbyggnaden av gång- och cykelvägnätet gör det möjligt att cykla till Ytterby centrum och andra målpunkter i närområdet.

Identitet: Inom planområdet planeras för bostäder med blandade upplåtelseformer. Både villatomter, rad- /parhus och några mindre flerbostadshus. Området ligger i direkt anslutning till Tega/Klockarebolet, som huvudsakligen består av villabebyggelse och i väster tar jordbrukslandskapet och Vena by vid. De båda åkerholmarna och dragningen av vägen innebär att den nya bebyggelsen får ett naturligt avslut och inte uppfattas som utkastad i landskapet.

Hälsa och säkerhet: Det finns risk för buller från den nya vägen, liksom från Torsbyvägen. För att minimera risken har en buffertzon skapats för områdets småhustomter som enligt de bullerberäkningar som gjorts ska vara tillräcklig för att klara boverkets allmänna råd om buller. Flerbostadshuset har i bullerutredningen studerats mer i detalj och en placering i enlighet med planens bestämmelser klarar enligt beräkningarna boverkets allmänna råd. Det område som föreslås för lekplats ligger i anslutning till en av planområdets två åkerholmar. Det innebär att lekplatsen skyddas från vägtrafikbuller.

Jämställdhet

Kollektivtrafik finns relativt nära, och med en omläggning av linjedragningar kan närheten till kollektivtrafik bli än bättre. Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter, liksom för bilister, kommer med utbyggnad enligt plan att bli god.

Inom planområdet finns ingen service, men Ytterby centrum med både offentlig och kommersiell service, samt tågstation och bussar med regional trafik är relativt nära.

Med korta avstånd mellan målpunkter som offentlig service, matbutik och arbete (eller kommunikationer till arbete), och tillgänglighet för flera trafikslag, ges bättre förutsättningar att kombinera familjeliv och arbetsliv för både kvinnor och män.

Trygghet: En konsekvensanalys av gång- cykelbanans placering med särskilt fokus på trygghetsfrågan har gjorts som en del i planarbetet (inom projektet "jämt och ständigt" som genomfördes under 2011). Slutsatsen av den är att ur trygghetsperspektiv är en gång-

	Nollalternativ	GC-väg längs Sparråsvägen	GC-väg genom bostadsområde
Belysning	Nej	-Vanligtvis ingen separat belysning på GC-väg.	+ belysning finns
Växtlighet	Skog	- Kan finnas buskage, sly längs vägen - GC-väg passerar en skogsklädd åkerholme. + välklippt vägdike ger fri sikt	-Kan finnas yviga häckar och buskage längs gatan + Graden av underhåll av växter är oftast större inom kvartersmark (än inom naturmark).
Trygghet övrigt			+Passiv övervakning från fönster
Framkomlighet	Dålig	God	Godkänd
Trafiksäkerhet	Dålig	God	Godkänd
Målpunkter	Ej relevant	Få	Många
Buller	Ej relevant	Ja	Nej
Tillgänglighet	Dålig	God	God

cykelbana genom bostadsområdet att föredra.

En dragning längs vägen är trafiksäkrare då den är helt separerad från övrig trafik. Det finns en risk att snabba cyklister väljer vägbanan före ett gångfartsområde genom bostadsområdet (sämre framkomlighet), vilket är i allra högsta grad menligt för trafiksäkerheten.

Lokalgatan inom bostadsområdet upplevs sannolikt som tryggare, det är belyst, man har ögon på gatan från kringliggande hus och en tydligare upplevelse av att andra människor finns nära. Målpunkterna är betydligt fler, och det är troligt att relativt många av de som använder gång- och cykelvägen bor i området eller besöker någon i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mikaela Ranweg (Planhandläggare)

Gunbritt Ornée (Mark och exploatering)

Sune Karlsson, Jan-Inge Haraldsson (VA-verket)

Anna Silverberg Poulsen (Bygglov)

Viktoria Johansson, Kristina Franzén, Sebastian Arneland, Lina Larsson (Miljö)

Arne Alfredsson, Frida Johansson (Renhållning)

Jenny Bjönness Bergdahl (Infrastruktur och kollektivtrafikplanering)

Kristina Hellström, Paul Khory, Ellinor Johansson, Ulf Eliasson (Trafik/gata/park)

Gestaltargruppen

Kungälv kommun / samhällsbyggnad 2016-01-28

Mikaela Ranweg
Planarkitekt

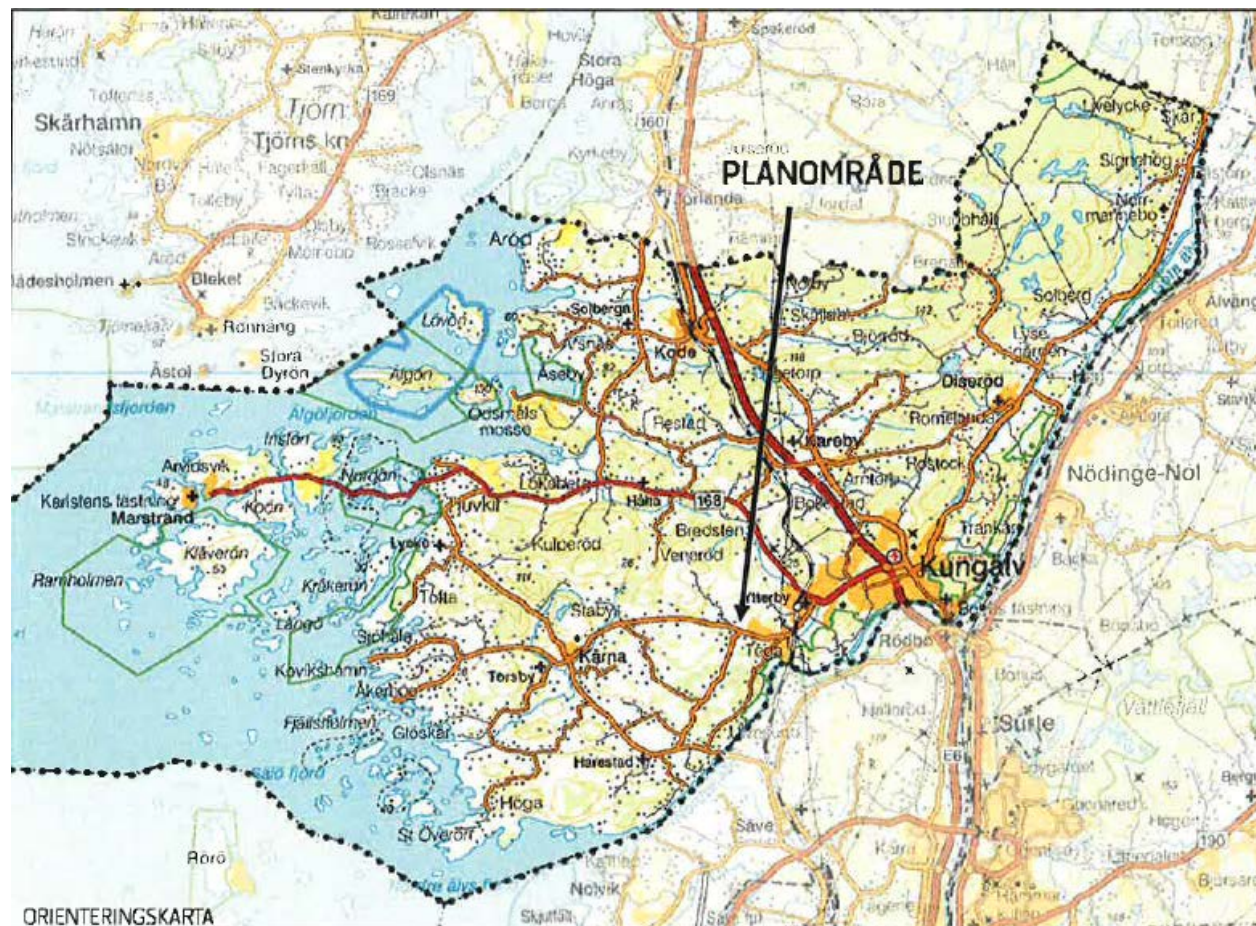
Linda Andreasson
Planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagandehandling

2015-07-02 reviderad 2016-01-28

Antagen av KF 2016-02-25 § 24/2016 Laga kraft 2016-06-30



Detaljplan för

VENA 1:3 M. FL.

Bostäder och väg i Västra Ytterby

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Akt.nr 351

SAMHÄLLSBYGGNAD

Planering och exploatering

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	3
Preliminär tidplan	3
Genomförandetid	3
Huvudmannaskap	3
Ansvar för anläggningar	4
Ansvariga myndigheter/upplysningar	4
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	4
Markägare	4
Erforderlig fastighetsbildning	4
Gemensamhetsanläggningar	4
Servitut	5
Ledningsrätt	5
EKONOMISKA FRÅGOR	5
Detaljplaneekonomi	5
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	5
Avgifter	6
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet	6
Framtida driftkostnader	6
TEKNISKA FRÅGOR	6
Tekniska undersökningar	6
Vatten och avlopp	6
Dagvatten	6
Avfall	7
Parkering	7
El- och teleförsörjning	7
Tillstånd	7
Medverkande tjänstemän	8

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE OCH MÅL

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 Vena 1:3 m.fl. Kungälv kommun som upprättats av Samhällsbyggnad.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Samrådstid	2013-02-12 – 2013-03-26
Beslut om utställning	2 kv/2015
Beslut om antagande	1 kv/2016

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Begreppen ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

Ansvar för anläggningar

Allmän plats

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av de anläggningar som i detaljplanen som är utlagda som allmän plats.

Kvartersmark

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar framtida exploatörerna för byggnads- och anläggningsarbeten, t ex parkeringsplatser, miljöhus, lekplats och bostadsgator.

Konstruktionen av byggnader i närheten av gator ska anpassas med hänsyn till geotekniken för att undvika olägenheter från markvibrationer.

Övriga anläggningar

Kungälv Energi AB ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar och eventuellt bredband. Telefoni eller annat fibernät beställs av respektive fastighetsägare/exploatör från respektive operatör i god tid innan byggstart av infrastruktur i området.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälvs kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet, Göteborg.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastighetsägare och rättighetshavare som berörs av planen framgår av den till planen tillhörande fastighetsförteckningen.

Erforderlig fastighetsbildning

Lämpliga bostadsfastigheter bildas inom planområdet genom avstyckning och fastighetsreglering. Exploatörerna ansvarar för fastighetsbildning inom respektive kvarter.

Delar av fastigheterna Kastellegården 1:578 och Vena 2:5 samt samfälligheten Tega s:5 ligger inom blivande allmän platsmark. När det gäller Tega s:5 ligger även delar av samfälligheten inom blivande kvartersmark. Kommunen är skyldig att lösa in den mark som utgör allmän plats, men bör även före eventuell försäljning av kvartersmarken, lösa in de delar av Tega s:5 som ligger inom kvartersmark. Ansökan om fastighetsbildning är gjord av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen eller så kan den förvaltas av en särskild bildad samfällighetsförening. Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av

Lantmäteriet. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningarna, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm.

Inom detaljplanen finns ett antal ”g” redovisade. Syftet med dessa är att lösa behovet av gemensamma anläggningar inom kvartersmark. Omfattningen är beroende av hur dessa områden utformas men kan bestå av till exempel kvartersgator, parkeringar, miljöhus, lekplats m.m.

Servitut

Det finns ett befintligt vägservitut till förmån för Vena 1:3 som belastar Tega 4:2. Servitutet är i dagsläget specificerat att avse rätt till väg för tillsyn av en exploateringsfastighets behov. Då aktuellt område i detaljplanen kommer att medge byggnation av bostäder läggs en tillfart på kvartersmark, såvida inte gemensamhetsanläggning för tillfart kan bildas där befintlig bostadsfastighet Tega 4:2 deltar tillsammans med de nybildade bostadsfastigheterna.

Bildande av eventuellt övriga servitut ansvarar respektive fastighetsägare för.

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisat. Inom dessa områden kan ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar upplåtas i den mån området inte redan är upplåtet för ledningsrätt eller koncession. Utöver dessa kan det bli aktuellt med ytterligare ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, avloppspumpstation m.m. beroende på hur VA-nätet byggs ut.

Anläggningar inom kvartersmark, E (tekniska anläggningar) kan upplåtas genom ledningsrätt. Ingen ersättning ska utgå för område med ledningsrätt på kvartersmark.

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplaneekonomi

Detaljplanen bekostas av Kungälv kommun och deltagande exploatörer. Fördelningen av dessa kostnader regleras i samverkans- och markanvisningsavtal.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Genomförande av detaljplanen genererar kostnader för kommunen såsom:

- Utbyggnad av allmän plats i form av gator, gång- och cykelbanor, åtgärder på naturmark och eventuella övriga anläggningar.
- VA-anläggningar
- Fastighetsbildning
- Inlösen av mark som ska utgöra allmän platsmark och kvartersmark.

Avgifter

Anslutningsavgifter för el, vatten, avlopp och dagvatten ska betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Varje enskild exploatör och fastighetsägare inom planområdet står för iordningställande av kvartersmark inom sin fastighet och de kostnader det genererar

Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för fastighetsägaren.

Framtida driftkostnader

Nybildade samfällighetsföreningar får framtida ansvar och kostnader för skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Kommunen kommer att få framtida kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark i form av gator, belysning och naturmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts.

- Geoteknisk undersökning, Norconsult
- Åtgärdsvalsstudie, Trafikverket i samarbete med kommunen
- Sammanfattande PM från projektering, geo, VA och väg, SWECO
- Bullerutredning, WSP
- Arkeologisk utredning, RAÄ
- Bergteknisk undersökning ÅF

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att införlivas i Kungälv kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Ett dikningsföretag, Kastellegården, Tega Östergård m fl, 1939 finns. Dikets funktion kommer att finnas kvar men med en något justerad dragning. Berörda delägare i dikningsföretaget är informerade i samrådsskedet.

Avfall

För avfallshantering gäller Avfallsföreskrifter Kommunal författningssamling, antagen 2013-02-14 av kommunfullmäktige.

Gator och trafik

Huvudgata

Den befintliga delen av Sparråsvägen kommer att förlängas och anslutas till Torsbyvägen. Trafikverkets arbete med vägplan för korsningspunkten och gång- och cykelbana i detaljplaneområdets södra del pågår. Ett medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och Kungälv är tecknat.

Lokalgator

Nya lokalgator kommer att anläggas inom planområdet.

Gång- och cykelvägar

En gång och cykelväg parallellt med Sparråsvägens förlängning samt Torsbyvägen föreslås. Gång- och cykelvägen utefter Torsbyvägen ingår även Trafikverkets vägplan.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet eller gemensamt anordnade parkeringsplatser på kvartersmark.

El- och teleförsörjning

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägare. Det är den framtida exploatörens ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

Tillstånd

Respektive framtida exploatör ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc för genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

Kommunen har sökt och erhållit dispens från det generella biotopskyddet.

Medverkande tjänstemän

Till innehållet i denna genomförandebeskrivning har bidragit:

Mikaela Ranweg	Plan
Gunbritt Ornée	Mark och Exploatering
Sune Karlsson	VA-verket
Anna Silverberg Poulsen	Bygglov
Kristina Franzén	Miljö
Jenny Bjönness Bergdahl	Infrastruktur och kollektivtrafikplanering

SAMHÄLLSBYGGNAD 2016-01-28

Henrik Haglund
Samhällsutvecklingschef

Gunbritt Ornée
Mark- och exploateringsingenjör