

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

VENA 1:3 m.fl, bostäder och väg i västra Ytterby Kungälv kommun, Västra Götalands län

PLANERING
SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLV
KOMMUN



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

Detaljplan för Vena 1:3 m.fl

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Det rubricerade förslag, daterat 2013-01-31 har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 1987:10) 5:20, under tiden 2013-02-12 – 2013-03-26 på Medborgarservice i stadshuset och på biblioteket i Kungälv samt på biblioteket i Ytterby.

Innehåll:

SAMMANFATTNING	sid 2
STATLIGA MYNDIGHETER	sid 3
REGIONALA ORGAN	sid 4
KOMMUNALA NÄMNDER	sid 5
KOMMUNALA BOLAG (MOTSV)	sid 5
FASTIGHETSÄGARE	sid 6
BOENDE, ARRENDATORER, RÄTTIGHETSHAVARE	sid 10
ÖVRIGA	sid 12
YTTRANDE INKOMMET EFTER SAMRÅDSTIDENS SLUT	sid 13

Till samhällsbyggnad har inkommit nedanstående yttranden vilka sammanfattas och kommenteras. Under samrådet har inkommit 11 st yttrande statliga och regionala organ och från kommunala nämnder eller verksamheter. När det gäller de 23 yttrandena från privatpersoner och föreningar så är 8 st underskrivna av både män och kvinnor, för flera av yttrandena gäller att ägarna till fler än en fastighet står bakom yttrandet, 12 st är skrivna av män och 3 st är skrivna av kvinnor.

SAMMANFATTNING

Flera av de yttranden som inkommit berör trafikfrågor och också trafikrelaterat buller och att ett utredningsarbete kvarstår kring trafikfrågorna är uppenbart. Det finns en oro kring trafiksäkerheten och bullersituationen från kringboende, men också en parallell oro att kommunen här försitter en chans att påtagligt förbättra trafiksituationen i Ytterby genom att inte föreslå att Sparråsvägen utformas som en "förbifart".

Flera av de utredningar som gjorts behöver kompletteras, så som buller-, VA- och geotekniska utredningar. Inför utställning har därför en komplettering gjorts till bullerutredningen och vägar, gator, ledningar och öppen dagvattenhantering har efter geotekniska utredningar projekterats. Inför utställning har även de kvarstående frågetecken kring de småbiotoper som finns inom planområdet, särskilt det öppna dikets biologiska funktion, rätats ut och dispens från det generella biotopskyddet har medgetts 2014-01-13 och 2015-02-10. En grodinventering har gjorts och delar av de dike som löper genom detaljplan för skola i västra Ytterby är lekområde för både vanlig groda och åkergroda. Som följd av detta har kompensationsåtgärder i form av två groddammar lagts in i detaljplanen.

I yttrandena har också en del felaktigheter och otydligheter påpekats, vilket vi är tacksamma för, dessa har rättats och förtydligats till utställningshandlingen.

Frågor om gestaltning, huvudsakligen höjd, men också exploateringsgrad och hur planen förhåller sig till den lantliga karaktären i Ytterby har också inkommit och frågan om lämpligheten i att exploatera jordbruksmark likaså. Närheten till aktiva jordbruk, tex frågan om djurhållning och avvattning av åkermark berörs också.

Genomförandefrågor berörs i några yttranden. Energifrågan har berörts i ytterligare några.

Jämställdhet

I flera yttranden lyfts vikten av säkra och gena gång- och cykelvägar samt god kollektivtrafik. Detta är särskilt viktigt eftersom planområdet ligger i utkanten av Ytterby tätort. Ytterby är prioriterat som utbyggnadsområde just på grund av sina goda förutsättningar för kollektivtrafik och för sina goda förutsättningar att få ett fungerande vardagsliv för både män och kvinnor, stora och små.

STATLIGA MYNDIGHETER

YTTRANDE

Länsstyrelsen i Västra Götaland 2013-04-02

Länsstyrelsen påpekar risken för bullerstörning från Torsby- och Sparråsvägen, Beräknad trafikmängd i bullerutredningen bör sträcka sig längre än till 2020. Hur Sparråsvägen är tänkt att utformas bör också belysas, med hänsyn till buller och trafiksäkerhet.

Dagvattenfrågan behöver belysas ytterligare så att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten uppfylls.

Trygga och gena gång- och cykelvägar som kopplar mot centrum och till busshållplatsen är av stor vikt då området ligger perifert i Ytterby tätort. Behovet av pendelparkering, för både bil och cykel, vid stationen kan komma att öka.

De åtgärder som föreslås i biotopskyddsansökan bör förtydligas på plankartan. Hanteringen av det öppna diket behöver utredas vidare. Om groddjur finns inom planområdet kan artskyddsdispens krävas.

Markavvattningsåtgärder kan kräva tillstånd enligt 11 kap 9§ miljöbalken.

Länsstyrelsens yttrande (inklusive SGI:s) biläggs i sin helhet.

KOMMENTAR

Parallellt med arbetet med utställningshandlingen har kommunen valt att projektera vägar, gator och ledningar för VA, el och media, som del i det här det geotekniska underlaget uppdaterats. Projekteringen för Sparråsvägen inkluderar den befintliga vägen för att vägen ska upplevas som en helhet. Bullerutredningen har kompletterats och utvecklats. Länsstyrelsen har 2014-01-13 och 2015-02-10 gett dispens från det generella biotopskyddet. Förslaget enligt biotopskyddsdispens förtydligas i plankartan och utformning och läge på det öppna diket visas på illustrationskartan och i planbeskrivning.

YTTRANDE

Lantmäteriet 2013-03-22

Lantmäteriet påpekar otydligheter och felaktigheter i planhandlingarna, såsom t ex otydliga bestämmelser, en fastighet inom planområdet som felaktigt har angetts som utom planområdet o dyl.

KOMMENTAR

Beaktas

YTTRANDE

Trafikverket 2012-02-26

Från Trafikverket ser man positivt på att det inom planområdet planeras för gång- cykeltrafik, man påpekar också vikten av god kollektivtrafik.

Man påpekar vikten av att planera så att nya bostäder inte bullerstörs.

En mer detaljerad trafikstudie krävs där korsningspunkterna mellan Sparråsvägen och Torsbyvägen, respektive Marstrandsvägen, visas. Vägplan kan krävas. I trafikstudien bör dimensioneringen göras med siktet på trafiksituationen 20 år efter utbyggnad. Sparråsvägen som helhet bör konsekvensutredas.

KOMMENTAR

Dialog kring kollektivtrafikförsörjningen sker kontinuerligt med Västtrafik.

Vägplan pågår för korsningen med Torsbyvägen. Parallellt med arbetet med utställningshandlingen har kommunen valt att projektera vägar och gator, även den befintliga delen av Sparråsvägen. Inför utställningen har även bullerutredningen kompletterats.

Den befintliga Sparråsvägen ligger utanför planområdet och genomfartstrafik på Sparråsvägen har varit planeringsförutsättning när bostadsområdena Sparrås och Stället detaljplanelagts. Inom dessa detaljplaner finns därför t ex bestämmelser om bullerskydd.

YTTRANDE

Statens geotekniska institut (SGI) 2013-03-18

SGI har synpunkter rörande stabilitetsförhållandena i anslutning till befintlig bäck/dike och påpekar brister i planeringsunderlaget/geoutredningen. Konsekvenserna av en flytt av diket och av påverkan av ändrad dagvattenföring i området behöver också belysas. Man påpekar också risk för bergras/nedfallande sten och block från fastmarkspartierna.

KOMMENTAR

Geo- och VA-utredningarna kompletteras i samband med att vägar och ledningar projekteras, detta sker parallellt med att utställningshandlingen tas fram och utgör underlag i utställningen.

YTTRANDE

Polismyndigheten i Västra Götaland 2013-03-15

Ingen erinran.

KOMMENTAR

Noteras.

REGIONALA ORGAN

YTTRANDE

Bohusläns museum 2013-02-15

Bohusläns museum konstaterar att en arkeologisk förundersökning gjorts för området och önskar att platsen för fornlämningen Ytterby 271 tydligt markeras på plankartan, samt att befintliga stenmurar beaktas och bevaras.

KOMMENTAR

Fornlämningssymbolen på kartan görs tydligare. Stenmurar beaktas och bevaras i möjligaste mån, i de fall det är nödvändigt flyttas dessa till annan plats inom planområdet i enlighet med biotopskyddsdispens daterad 2014-01-13 och 2015-02-10. Stenmurar skyddas med bestämmelse (n₁ på plankartan)

YTTRANDE

Västtrafik 2013-03-18

Västtrafik ställer sig positiva till förlängningen av vägen, vilken möjliggör en effektivare kollektivtrafik i Ytterby. Men är tveksamma till bostadsutbyggnad så pass långt ifrån Ytterby centrum.

KOMMENTAR

Noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER

YTTRANDE

Miljö- och byggnadsnämnden 2013-03-27

MoBN lämnar synpunkter kring risken för buller från vägtrafik, risk för lukt- och bullerstörning från pumpstation, samt att inte tillräcklig hänsyn har tagits till den hästverksamhet som enligt uppgift från fastighetsägaren planeras på grannfastigheten Vena 2:5.

KOMMENTAR

Bullerutredningen har kompletteras inför utställningen. VA-ledningar och pumpstation har projekterats parallellt med framtagande av utställningshandling. Grannfastigheten Vena 2:5 ligger delvis inom tätortsavgränsningen för Ytterby och nu aktuellt planområde är utpekad för bostadsutbyggnad 2020 i ÖP2010. Planhandlingarna kompletteras med vilka konsekvenser en utbyggnad enligt plan kan få för kringliggande jordbruksfastigheter.

KOMMUNALA BOLAG

BOKAB 2013-03-27

BOKAB påpekar otydligheter och inkonsekvenser i handlingarna, bl a påpekas att det finns två olika skrivningar kring fjärrvärme. Likaså ställs frågan om det är rimligt med fjärrvärme i lågenergihus.

KOMMENTAR

Otydligheter och påpekade fel i planhandlingarna har rättats respektive förtydligats till utställningen. Diskussioner har förts med Kungälv's energi kring rimligheten i att ansluta området till fjärrvärme. Slutsatsen inför utställning är att området inte är aktuellt för fjärrvärmeanslutning.

YTTRANDE

Bohus räddningstjänstförbund 2013-03-23

Synpunkter kring tillgänglighet och brandposter.

KOMMENTAR

Beaktas.

FASTIGHETSÄGARE

Inom planområdet

YTTRANDE

Fastighetsägare till Vena 2:5, 2013-03-26

Den del av fastigheten Vena 2:5 som ingår i planområdet används för traktorväg och kan inte avstås av fastighetsägarna, då den behövs för att de ska ha tillgång till den norra delen av sin fastighet.

KOMMENTAR

De 150 m² av Vena 2:5 som ingår i planområdet ansluter till befintlig plan, detaljplan för skola i västra Ytterby och det trafikområde för del av Sparråsvägen som ligger i den planen. Parallellt med framtagandet av utställningshandlingar så projekteras Sparråsvägen tillsammans med övriga vägar och gator. Kommunen kommer att sträva efter att intrånget på Vena 2:5 ska bli så litet som möjligt, utifrån de förutsättningar som redan är fastslagna i detaljplanen för skola i västra Ytterby.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Kastellegården 1:578, 2013-03-12

Fastighetsägarna till Kastellegården 1:578 önskar att deras fastighet planläggs för bostäder, att vägen i den norra delen dras längre österut med en anslutningsväg till Kastellegården 1:578 från den nya vägen.

KOMMENTAR

Kastellegården 1:578 är troligtvis bullerutsatt. Kommunen bedömer det inte som lämpligt att trafikmata fastigheten direkt från Sparråsvägen. Bedöms fastigheten som lämplig för planläggning bör den troligtvis angöras norrifrån via befintlig väg och ev. samordnas med planläggning av Hölen 2:1.

YTTRANDE

Fastighetsägaren till Tega 4:2, 2013-03-26

Fastighetsägaren till Tega 4:2 vill inte att tillfartsvägen till deras fastighet och till den sydöstra delen av planområdet regleras i en gemensamhetsanläggning utan att ett nytt servitut upprättas. Detta för att behålla kontrollen över utformningen av vägen och behålla vägen som grusväg. Alternativt att tillfarten till den sydöstra delen av planområdet inte samutnyttjas med Tega 4:2.

I yttrandet lämnas synpunkter kring gestaltningen av området, den lantliga karaktären, ökad trafik och insyn.

KOMMENTAR

Angöring till de två tomterna i sydöst har lagts som en parallellgata till tillfarten till Tega 4:2, men ansluter i samma punkt mot Torsbyvägen (lv 604)

Vi tar med oss synpunkterna kring gestaltningen och ser vad som är tillämpligt och lämpligt, i vidare planarbete.

Angränsande till planområdet

YTTRANDE

Fastighetsägare till Skäppan 5, Skäppan 6, Skäppan 1, Skäppan 10 och Skäppan 4 2013-03-22

Synpunkter på att två våningar föreslås då det i befintligt område medges en våning. Synpunkter och oro kring dagvattenfrågan. Synpunkter och oro för buller från den nya vägen.

KOMMENTAR

För att kunna bygga ett samhälle som är långsiktigt hållbart behöver vi bygga på platser där det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik och där det går att lösa vardagslivet på ett vettigt sätt. Ytterby är en sådan plats och därför prioriterat för utbyggnad av kommunen. Eftersom mängden tillgänglig mark är begränsad gör kommunen bedömningen att det är rimligt att välja att bygga i två plan framför att bygga "brett". Mycket av den äldre bebyggelse som finns i området består också av byggnader i två plan. Dagvatten från befintligt bostadsområde liksom från natur- och jordbruksmarken kring planområdet är medräknad i VA-utredningens dimensionering för dagvattenanläggningen. Den bullerutredning som gjorts till samrådsskedet har kompletterats inför utställningen. Kommunen ser det inte som troligt att bullernivåerna i Tega/Klockarebolet kommer att hamna över de riktlinjer för buller som finns.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Kannan 1, Kannan 2 och Kannan 3 2013-03-27

Synpunkter på att två våningar föreslås då det i befintligt område medges en våning. Synpunkter och oro kring dagvattenfrågan dagvatten bör inte ledas söderut. Synpunkter och oro för buller från den nya vägen, vägen bör lokaliserar längre västerut.

KOMMENTAR

Se svar till Fastighetsägare till Skäppan 5 m.fl.

Att avleda dagvatten söderut är ett möjligt alternativ, det föreslogs i den tidigare antagna planen för skola i västra Ytterby och har därför utretts för att se om det är lämpligt. Bakgrunden är att det tidvis varit problem med översvämningar nedströms (på Marstrandsvägen). Eftersom kommunen har vidtagit

åtgärder i diken nedströms för att undvika framtida översvämningar så är det troliga att dagvattnet också fortsatt kommer att avledas norrut. Det är inte möjligt att dra vägen längre västerut då kommunen inte äger marken.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Domarringen 7 2013-03-25

Synpunkter kring dimensionerande hastighet på vägen och risk för buller, samt på föreslagen flytt av befintlig bäck/dike.

KOMMENTAR

Kommunen delar synpunkten att vägen bör hastighetsbegränsas till 50 km/h. Kommunen är som väghållare ansvarig för att de riktvärden som finns för buller inte överskrids och i de detaljplaner som antagits för Stället/Sparrås finns bestämmelser om att bullerskydd ska byggas om det finns risk att bullerriktvärdena överskrids. Hanteringen av bäcken/diket har utretts vidare inför utställning. Diket kommer att flyttas inom planområdet och i delar (inom detaljplan för skola i västra Ytterby) att kulverteras. Principerna för utformning av det nygamla diket är att det ska finnas utrymme för diket att svämma över kontrollerat och att det ska upplevas mer som en bäck som slingrar sig i utkanten av området. Det är en utformning som har som syfte att vara tekniskt robust, vara vacker och ge bättre förutsättningar för djurliv.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Kannan 4 och Kannan 5 2013-03-25

Synpunkter på föreslagen hushöjd och hänvisar till programrapporten till planprogram för västra Ytterby. Anser att avståndet mellan befintlig och tillkommande bebyggelse bör göras bredare. Anser att jordbruksmark inte bör bebyggas. Ser inte värdet för tillgängligheten av en koppling mellan Torsby- och Marstrandsvägen då det finns trafikproblem på annat håll i Ytterby. Ifrågasätter föreslagen hastighet på Sparråsvägen förbi skola och förskola. Kommenterar ett citat från översiktsplanen om fragmentering av jordbruksmark.

KOMMENTAR

Se svar till Fastighetsägare till Skäppan 5 m.fl.

Just för att jordbruksmark är en högst påtagligt ändlig resurs är det viktigt att ny bebyggelse inte blir för gles. Det är också detta som gjort att kommunen omprövat sin ståndpunkt från 2008. Citatet från översiktsplanen finns med för att belysa att värdet av marken för matproduktion, även om den inte skulle bebyggas, blir begränsat när vägen byggs. Kommunen kommer att följa sin hastighetspolicy vid förskolor och skolor längs Sparråsvägen.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Jungfrun 4 2013-02-28

Synpunkter på trafiklösning och buller.

KOMMENTAR

Se svar till Trafikverket

YTTRANDE

Fastighetsägare till Domarringen 4 2013-03-07

Synpunkter på trafiklösning, gång- cykel- och ridvägar föreslagna i trafikutredning

KOMMENTAR

Någon gång- och cykelväg till Situlagatan är inte aktuell, inte heller ridvägarna har bedömts vara aktuella för planen. Vägutredningen gjordes tidigt i planarbetet för att titta på lämpligt vägläge för Sparråsvägen och dess förslag har i delar omprövats under arbetets gång.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Skäppan 7 2013-03-24

Synpunkter på föreslagen trafiklösning. Synpunkter och oro för buller från vägtrafik och flygtrafik. Synpunkter angående naturvård/djurliv. Synpunkter och oro kring de geotekniska förutsättningarna.

KOMMENTAR

Bullerutredningen har kompletterats inför utställning. Flygbuller är en fråga som länsstyrelsen hanterar, det finns inget i deras yttrande om risk för detta. Säve flygplats är dessutom under avveckling. Till utställningen kommer luftfartsverket läggas till som remissinstans. Kommunen har ansökt om biotopskyddsdispens för de biotopskyddade områden som finns inom plan, i samband med denna kommer visst utredningsarbete att göras huvudsakligen kring det öppna diket. Mycket stora obebyggda områden väster om planområdet kvarstår och delar av dessa är skyddade av olika skäl, både pga kulturvärden och naturvärden och pga värdet för framtida matförsörjning. Kungälv kommun består i stora delar av lera. Geotekniken utreds därför i stort sett i alla våra planer, inför detaljplaneläggning (dåvarande stadsplan) av Klockarebolet gjordes två geotekniska utredningar 1979-10-30 och 1980-04-30. En geotekniskutredning har också gjorts i planarbetet för Vena 1:3 m.fl och denna har också kompletterats med ytterligare utredningar, se även svar till SGI.

Övriga

YTTRANDE

Fastighetsägare till Domarringen 9 2013-03-13

Synpunkter på föreslagen trafiklösning.

KOMMENTAR

Någon gångväg från Situlagatan är inte aktuell. Kommunen är som väghållare ansvarig för att de riktvärden som finns för buller inte överskrids och i de detaljplaner som antagits för Stället/Sparrås finns bestämmelser om att bullerskydd ska byggas om det finns risk att bullerriktvärdena överskrids. Att Sparråsvägen får hastigheten 40 km/h är inte särskilt troligt, karaktären på vägen med få korsningspunkter och liknande gör det svårmotiverat. Ett arbete kring utformning av den befintliga vägen har gjorts, parallellt med fortsatt planarbete.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Domarringen 49 2013-03-25

Synpunkter på föreslagen trafiklösning. Synpunkter på och oro för buller och trafiksäkerhet i befintligt område. Anser att en koppling mellan Torsby- och Marstrandsvägen bör byggas 500 m västerut. Synpunkter på att inte den befintliga vägen behandlats i planarbetet.

KOMMENTAR

Se svar till Trafikverket samt Fastighetsägare till Domarringen 9
En vägdragning längre västerut är inte aktuell då kommunen inte har rådighet över marken.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Kvartingen 3 2013-03-25

Tycker att vägdragningen är inaktuell då den utgår ifrån en äldre översiktsplan. Synpunkter på samrådsutskicket. Synpunkter och oro för bullerstörning, ser brister i bullerutredningen. Påpekar att det finns naturvärden i området. Synpunkter om risk för inversion/dålig luftkvalitet som gör det olämpligt att placera bostäder och skola inom området. Synpunkter på utformning, hushöjd.

KOMMENTAR

Det är korrekt att vägen har funnits med i den översiktliga planeringen sedan ÖP 79. Vägdragningen finns dock också med i ÖP 2010 som antogs 2012 och den bostadsutbyggnad som finns med i samma översiktsplan är för Ytterbys del tämligen omfattande. Av det skälet har synen på vägen förändrats, vi ser inte längre Sparråsvägen som en genomfartsled utan en huvudgata i tätorten Ytterby. Samrådshandlingarna har skickats ut till sakägare och boende inom eller direkt angränsande till planområdet. Inför utställning kommer information att skickas till ett större antal hushåll. Bullerutredningen har uppdaterats inför utställning. Diket igenom området har inventerats med avseende på grodor och sådana hittades också. Två groddammar planeras inom området som kompensationsåtgärd. Någon övrig naturvärdesinventering är inte utförd. Inom Kungälv kommun har vi problem med luftkvaliteten allra närmast E6 och inne i stadskärnan på Uddevallavägen /Trollhättevägen. De trafikvolymerna som prognosticeras på Sparråsvägen är betydligt mindre än trafiken på nämnda gator. Det är därför inte troligt att luftkvaliteten är något problem. Detaljplanen för skola i västra Ytterby är laga kraft vunnit sedan länge. Se även kommentar till Fastighetsägare till Skäppan 5 m.fl och Fastighetsägare till Skäppan 7.

YTTRANDE

Fastighetsägare till Vena 2:4 2013-03-28

Påpekar vikten av att avvattningen från kringliggande jordbruksmark (i det här fallet Vena 2:4) inte försämras.

KOMMENTAR

Beaktas

YTTRANDE

Boende väster om planområdet 2013-03-11

Synpunkter på föreslagen trafiklösning. Framför synpunkten att vägen bör utformas för genomfart för att inte trafiken också fortsatt ska välja vägen genom Ytterby centrum med fortsatta trafik/kapacitetsproblem som följd. Synpunkter kring genomförandefrågor.

KOMMENTAR

Ytterby är prioriterat för utbyggnad och till stor del kommer denna utbyggnad att ske i västra Ytterby. Med det som bakgrund gör kommunen bedömningen att Torsbyvägen i sin nuvarande sträckning genom Ytterby centrum och den förlängda Sparråsvägen som föreslås i plan är att anse som likvärdiga. Det är i båda fallen tätortsgator i tätorten Ytterby och bör utformas och dimensioneras därefter. Vi strävar efter att planera så att förutsättningarna för kollektivtrafik stärks så att bilberoendet på sikt kan minska.

Gång- och cykelbanor kommer i ett första skede att byggas för att tillgängligheten till det nya bostadsområdet och till skolan blir god. I takt med att västra Ytterby byggs ut vidare med ytterligare målpunkter väster och norr om det nu aktuella planområdet kommer GC-nätet byggas ut ytterligare. För utbyggnad längs Torsbyvägen väster om den nya korsningen gäller den prioriteringslista för cykelvägar på landsbygd som kommunen har.

Planbestämmelsen NATUR innebär att det är allmänplatsmark och kommunen är huvudman för allmänplatsmark i den här planen. Inför utställning har den öppna dagvattenhanteringen dock gjorts tydligare genom att områdena fått bestämmelse E, teknisk anläggning. Kommunen avser inte att bygga ledningar på kvartersmark, utom i de lägen som har bestämmelsen u, tillkommer ledningar så kommer dessa tillkomma inom allmänplatsmark, alternativt så kommer u-områdena att utökas i utställningsskedet. De bågformade gränserna mellan viss NATUR och kvartersmark beror på att gränserna till stor del följer äldre ägoslagsgränser. Bestämmelser om särskild hänsyn till biotopskyddade områden, åkerholmar och stengärdesgårdar, ligger inom denna NATUR- mark. Där är det huvudsakliga syftet med bestämmelsen NATUR naturvårdande.

BOENDE, ARRENDATORER, RÄTTIGHETSHAVARE

Inom planområdet

YTTRANDE

Vattenfall Eldistribution AB 2013-03-20

Vattenfall påpekar att det pågår arbete med att flytta befintlig kabel så att denna inte hamnar i konflikt med föreslagna byggrätter.

Åtgärder får inte vidtas som äventyrar funktion eller drift av deras anläggningar.

KOMMENTAR

Beaktas

Angränsande till planområdet

YTTRANDE

Synneröds diktningföretag 2013-03-26

Synpunkter på föreslagen dagvattenlösning och hur denna kan komma att påverka diktningföretaget.

KOMMENTAR

Utgångspunkten är att dagvatten ska fördröjas inom planområdet och i möjligaste mån infiltreras/avdunsta. De geotekniska förutsättningarna, dvs lera, innebär dock att förutsättningarna för infiltration är dåliga och huvuddelen av förslagen i VA-utredningen handlar därför om fördröjning inom planområdet. Att avleda dagvatten söderut är ett möjligt alternativ, det föreslogs i den tidigare antagna planen för skola i västra Ytterby och har därför utretts för att se om det är lämpligt. Bakgrunden är att det tidvis varit problem med översvämningar nedströms (på Marstrandsvägen). Eftersom kommunen har vidtagit åtgärder i diken nedströms för att undvika framtida översvämningar så kommer dagvattnet också fortsatt huvudsakligen att avledas norrut.

Övriga

YTTRANDE

Domarringens samfällighetsförening 2013-03-26

Synpunkter kring kollektivtrafikförsörjningen av området i stort, inklusive skolan och befintlig Sparråsväg. Synpunkter på föreslagen trafiklösning, befintlig Sparråsväg bör ingå i planarbetet. Synpunkter som berör det större programområdet för västra Ytterby. Synpunkter kring de sociala konsekvenserna av planen.

KOMMENTAR

Se svar till trafikverket, samt fastighetsägare till Domarringen 4. Sparråsvägen kommer sannolikt att bli huvudsakligt kollektivtrafikstråk i området. Förslag på lämpliga hållplatslägen illustreras i utställningshandlingen. Arbete med det större programområdet västra Ytterby pågår men berör inte just nu aktuellt planområde. När färdiga handlingar finns att ta ställning till kommer vi att återkomma med dessa. Kommunen delar åsikten att de sociala kvaliteterna är viktiga.

YTTRANDE

BRF Ställets bygata, BRF Smultronstället, Ställets samfällighetsförening 2013-03-26

Synpunkter på föreslaget trafikförslag, inklusive buller. Synpunkter och oro kring geotekniska förutsättningar.

KOMMENTAR

Se svar till Trafikverket. Stora delar av Kungälv kommun består av lera vilket ger förutsättningarna för val av grundläggning och hur markarbeten genomförs. För Sparråsområdet har ett antal geotekniska utredningar gjorts som bekräftar bilden att det finns lera med bitvis högt vattentryck inom området. Bedömningen som gjorts är att stabilitetsförhållandena är tillfredställande. De rekommendationer som lämnas i de geotekniska utredningarna för området kommer att följas i fortsatt arbete och om behov uppstår görs kompletterande utredningar.

YTTRANDE

Barfots Hages samfällighetsförening 2013-03-25

Synpunkter kring föreslagen trafiklösning, buller och trafiksäkerhet.

KOMMENTAR

Kommunen är som väghållare ansvarig för att de riktvärden som finns för buller inte överskrids och i de detaljplaner som antagits för Stället/Sparrås finns bestämmelser om att bullerskydd ska byggas om det finns risk att bullerrikvärdena överskrids. Att Sparråsvägen får hastigheten 40 km/h är inte särskilt troligt, karaktären på vägen med få korsningspunkter och liknande gör det svårmotiverat. Ett arbete kring utformning av den befintliga vägen har gjorts parallellt med fortsatt planarbete. Se även svar till Trafikverket.

ÖVRIGA

YTTRANDE

LRF samt verksamhetsutövare på Tega lantbruk 2013-03-25

Synpunkter på att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Söder om planområdet ligger ett aktivt lantbruk, vilket bör beaktas.

KOMMENTAR

För att kunna bygga ett samhälle som är långsiktigt hållbart behöver vi bygga på platser där det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik och där det går att lösa vardagslivet på ett vettigt sätt. Ytterby är en sådan plats och därför prioriterat för utbyggnad av kommunen. I ÖP 2010 görs det ett tydligt ställningstagande att byggandet ska koncentreras till kollektivtrafikstråken och att det är i tätorterna som vi ska planlägga för nya bostäder och verksamheter. Att jordbruksmark tas i anspråk är inte önskvärt. Kommunen är medveten om att det är en ändlig resurs som inte kan nyskapas. Men då flera av våra tätorter ligger i jordbruksbygder är det svårt att se något alternativ. I Ytterby är detta särskilt tydligt då det finns väldigt höga kulturvärden också centralt i Ytterby. Vi ser det som särskilt viktigt att den jordbruksmark som tas i anspråk inte exploateras för glest och att tätheten ökar ytterligare närmare centrum. Samtidigt finns det en lokal byggnadstradition att ta hänsyn till och vi vill planera för områden där människor trivs och mår gott. Hållbarhet är en fråga om både ekologi, ekonomi och socialt liv.

YTTRANDE

Naturskyddsföreningen i Kungälv 2013-03-25

Synpunkter på att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Synpunkter angående energianvändning. Synpunkter kring småbiotoper.

KOMMENTAR

Se svar till LRF och Tega Lantbruk

Kommunen har i och med ändringen av plan- och bygglagen inte längre möjlighet att ställa särkrav gällande tex energi. Kommunen har ansökt om och fått dispens från det generella biotopskyddet 2014-01-13 och 2015-02-10, plankartan har kompletterats med förtydliganden angående stenmurar och det öppna

diket har utretts vidare. Se även svar till Fastighetsägaren till Domarringen 7. Stengärdesgårdarna finns med på grundkartan.

YTTRANDE

Posten 2013-02-13

Synpunkter kring placering av postlådor.

KOMMENTAR

Synpunkten har lämnats vidare till de exploatörer som fått markanvisning i området.

YTTRANDE INKOMMET EFTER REMISSTIDENS SLUT

YTTRANDE

Göteborgsregionens kommunalförbund 2013-05-10

GR ser positivt på utveckling i stationssamhällen, men är kritisk till att ett område i tätortens utkant detaljplaneläggts innan de centrala delarna av västra Ytterby planeras och bebyggs.

KOMMENTAR

Kommunen delar synpunkten att det är vettigt att planera samhällen inifrån och ut och inte utifrån och in. Det pågår parallellt arbete med de delar av västra Ytterby som ligger närmare centrum, det ingår i projektet hela Ytterby som är ett samarbetsprojekt med Mistra urban futures ”Det urbana stationssamhället”. Då det är ett arbete på strategisk nivå och det finns en stor efterfrågan på boende i Ytterby ser kommunen det som motiverat att planera även i Ytterbys randzon. Vi tror att förlängning av Sparråsvägen och en bostadsbebyggelse enligt förslaget kan ge positiva effekter som en effektivare kollektivtrafikförsörjning och att bostadsområden som idag ligger nära, men är dåligt sammankopplade, kan få bättre och genare koppling för de som inte kan, eller vill, ta sig fram på stigar i skogen.

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

SAMHÄLLSBYGGNAD 2015-07-02

Mikaela Ranweg
Planarkitekt

Henrik Levin
Planchef