

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Diarienummer KS 2016/0329

**2021-04-15**

Fördjupad översiktsplan för Ytterby

**FÖP YTTERBY**

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Det rubricerade förslaget har varit utställt för granskning enligt plan- och bygglagen (PBL 3:8), mellan den 24 augusti 2020 och den 16 oktober 2020 i Stadshuset och på biblioteket i Ytterby samt på kommunens hemsida.

### Innehåll

SAMMANFATTNING .....	2
STATLIGA MYNDIGHETER .....	4
STATLIGA BOLAG .....	16
REGIONALA ORGAN .....	17
KOMMUNALA NÄMNDER .....	21
KOMMUNALA BOLAG .....	21
FASTIGHETSÄGARE .....	27
BOENDE, ARRENDATORER .....	28
ÖVRIGA .....	36

Till kommunen har inkommit nedanstående yttranden vilka har kommenterats av förvaltningen. Under Granskningen har inkommit 23 st yttranden varav 15 från statliga organ och kommunala nämnder eller verksamheter varav 5 är skrivna av män och 10 är skrivna av kvinnor. När det gäller de 8 yttranden från privatpersoner och föreningar så är 8 st skrivna av män och 5 st skrivna av kvinnor. Vissa yttrande är underskrivna av både män och kvinnor. Bedömningen är att det är en jämn fördelning.

## SAMMANFATTNING

### Sammanfattning ändringar av FÖPen efter Granskningsutlåtande.

Granskningen har inte inneburit några större förändringar av FÖPen utan endast några mindre förtydligande. Mark- och vattenanvändningskartan har kompletterats med område för teknisk anläggning för Kungälv's energis anläggning i Sparrås. FÖPen förtydligas avseende de områden som tidigare föreslogs för exploatering men som efter samrådet utgick och som nu anges som jordbruksmark i Mark- och vattenanvändningskartan. Viss komplettering har gjorts i text avseende kulturmiljö. Dessutom har förtydligande gjorts i text om konsekvenser för FÖPen om projekt Grokareby-Ekelöv inte genomförs. Den Geotekniska utredningen har kompletterats efter synpunkter från SGI.

### Sammanfattning inkomna synpunkter under samrådet.

**Länsstyrelsen** välkomnar att kommunen tagit fram ett förslag till ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby som är en av kommunens viktigaste serviceorter. Ytterby har stor potential för att bli ett attraktivt stationssamhälle längs ett av kommunens huvudstråk för kollektivtrafik. Översiktsplanen ger god vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

**Länsstyrelsen bedömer att berörda riksintressen för Naturvård och friluftslivet samt kommunikationer kan tillgodoses.** Beträffande riksintresse för kulturmiljövård behöver FÖPen kompletteras enligt de rekommendationer som finns i det här yttrandet för att säkerställa att det inte blir risk för en påtaglig skada på riksintresset.

**Planen bedöms inte medföra sådan negativ påverkan avseende människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion** att det i ett senare planeringsskede ska ge Länsstyrelsen anledning att ingripa enligt 11 kap. PBL. Det förutsätter dock att kommunen följer de rekommendationer som den fördjupade översiktsplanen lyfter fram.

Länsstyrelsen bedömer att det som föreslås kan medverka till att MKN enligt 5 kap. MB följs. Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör mark- och vattenområden och som angår angränsande kommuner samordnas på ett lämpligt sätt.

**Länsstyrelsen och Trafikverket (TRV)** har lyft frågan om projekt Ekelöv- Kareby och konsekvenser för FÖPen.

**TRV** vill att *Säkerhetsområde järnväg* utökas till 40 meter för bostäder, skola och förskola. Därmed menar de säkerhetsställs även att tillräckligt med utrymme för att utföra själva byggnationen av det eventuella dubbelspåret. TRV vill fortsatt poängtera vikten av en övergripande trafikutredning, i vilken påverkan på närliggande vägnät avseende kapacitet, körlängder med mera presenteras

**Statens geotekniska institut (SGI)** har lämnat ett yttrande avseende att bergtekniska risker saknas det underlag för att SGI ska kunna ta ställning kring vilka risker det finns med avseende på stabiliteten i bergslänterna.

**Statens fastighetsverk (SFV)** konstaterar och är positiva till att del av deras fastighet inte längre föreslås för exploatering utan anges nu som jordbruksmark i FÖPen. SFV anser dock att frågor som påverkar Statens fastighetsverks fastighet Kastellegården som till exempel dagvattenhantering och utveckling av gröna stråk m.m. längs Kyrkebäcken förutsätter ytterligare utredningar och samråd med Statens fastighetsverk.

### **Göteborgsregionen GR**

En större förändring som skett efter samrådet är att två planerade områden inom en kilometer från stationen inte kommer att bebyggas. De kommer istället att bibehållas som jordbruksmark. Markerna är en del i förutsättningarna för en hållbar täthet i det stationsnära området. De utgör också en del för kunna bygga ihop Kungälv och Ytterby till en sammanväxt helhet. GR skulle gärna se en fördjupad analys över vad förändringen innebär för Ytterby som helhet.

### **BOKAB**

Bokab vidhåller sitt önskemål att bygga villor i Kastellegårdsbergen samt exploatering mellan Rollsbo och Tunge.

Från **privata fastighetsägare och boende** har det främst kommit synpunkter på föreslagen byggnation på Porteberget både avseende hur byggnation kan påverka befintlig bebyggelse samt att området bebyggs och att delar av grönytan försvinner.

Efter granskningstiden har det inkommit en protestlista avseende byggnation på Porteberget.

### **Naturskyddsföreningen**

Naturskyddsföreningen anser att planen behöver kompletteras med textdelar som lyfter fram det positiva med aktivt jordbruk i Ytterby. *På vilket sätt* jordbruket bidrar till hållbar samhällsutveckling: Betydelsen av biologisk mångfald och dess samband med ekosystemtjänster, betydelsen av skyddade biotoper som till exempel åkerholmar och stengårdsgårdar, variationen i landskapsbilden, bevarande av odlingsbar jord med näring och mikroliv. Yttrandet innehåller synpunkter om att betesmark samt livsmedelsproduktion ska lyftas fram.

### **Kungälvsv museivänner**

Föreslår att kommunfullmäktige samtidigt med beslut om antagande av den fördjupade översiktsplanen lämnar tydliga direktiv till kommunstyrelsen och förvaltningen om att Ytterbys värdefulla kulturarv ska prioriteras och säkerställas i kommande program- och detaljplanearbete. De anser även att kommunen, bör belysa alternativa lösningar och dess konsekvenser till den vägdragning som föreslås väster om Bohusbanan inom riksintresse för kulturmiljö, innan FÖP Ytterby slutförs och förs vidare till kommunfullmäktige för antagande.

## **STATLIGA MYNDIGHETER**

### **YTTRANDE**

#### Länsstyrelsen 2020-10-16

#### **Inledning**

Detta granskningsyttrande lämnas med stöd av 3 kap. 16 § plan- och bygglagen (PBL). Yttrandet utgör statens samlade uppfattning om planförslaget vad gäller Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap. 10

§ PBL i ett senare planeringsskede.

Enligt 3 kap. 16 § PBL ska det av yttrandet framgå om:

förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB),  
förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap. MB inte följs,  
redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) inte är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket MB,  
sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och  
en bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Yttrandet är en del av den fördjupade översiktsplanen och ska därför läggas till planen då den antagits. Där Länsstyrelsen inte har godtagit planen i viss del, ska det anmärkas i den fördjupade översiktsplanen (3 kap. 20 § PBL).

I rollen att ta tillvara och samordna statens intressen har Länsstyrelsen inhämtat synpunkter på förslaget till den fördjupade översiktsplanen från berörda myndigheter. Yttranden över planförslaget har inkommit från Statens geotekniska institut, Trafikverket samt Statens fastighetsverk.

Kopior av yttrandena överlämnas till kommunen för kännedom.

## **Samlad bedömning**

Länsstyrelsen välkomnar att kommunen tagit fram ett förslag till ny fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby som är en av kommunens viktigaste serviceorter. Ytterby har stor potential för att bli ett attraktivt stationssamhälle längs ett av kommunens huvudstråk för kollektivtrafik. Översiktsplanen ger god vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Länsstyrelsen bedömer att berörda riksintressen för Naturvård och friluftslivet samt kommunikationer kan tillgodoses. Beträffande riksintresse för kulturmiljövård behöver FÖP:en kompletteras enligt de rekommendationer som finns i det här yttrandet för att säkerställa att det inte blir risk för en påtaglig skada på riksintresset.

Planen bedöms inte medföra sådan negativ påverkan avseende människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion att det i ett senare planeringsskede ska ge Länsstyrelsen anledning att ingripa enligt 11 kap. PBL. Det förutsätter dock att kommunen följer de rekommendationer som den fördjupade översiktsplanen lyfter fram.

Länsstyrelsen bedömer att det som föreslås kan medverka till att MKN enligt 5 kap. MB följs. Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör mark- och vattenområden och som angår angränsande kommuner samordnas på ett lämpligt sätt.

Länsstyrelsens synpunkter gällande ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintressen

Kulturmiljövård (3 kap. 6 § MB)

Kommunen har förtydligat innehållet i FÖP:en vad gäller förutsättningar och riktlinjer för kulturmiljö i de olika föreslagna utbyggnadsområdena. Dock finns det utifrån underlagets nuvarande utformning risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård, särskilt avseende utbyggnadsområdet vid Lilla Smällen. En utbyggnad i detta område är ur kulturmiljösynpunkt direkt olämplig. Frågan om risk för påtaglig skada på riksintresset samt andra konsekvenser för kulturmiljö ska prövas vid senare detaljplaneläggning.

Naturvård (3 kap. 6 § MB)

Inom området för FÖP Ytterby finns stora områden som ligger inom naturreservat, Natura 2000. Det är bra att kommunen inte planerar exploatering inom dessa. Vissa åtgärder för att gynna friluftslivet föreslås inom dem i grönstrukturplanen och det är, som kommunen också poängterar, viktigt att ev. åtgärder är förenliga med syftena med de skyddade områdena och att nödvändiga tillstånd/dispenser söks.

## **Hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion**

Planen bedöms inte medföra några sådana problem avseende människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion att det i ett senare planeringsskede ska ge Länsstyrelsen anledning att ingripa enligt 11 kap. PBL. Det förutsätter att kommunen följer de rekommendationer som den fördjupade översiktsplanen lyfter fram.

## **Översvämning/Skyfall**

Dagvattenutredningen är ett bra underlag för fortsatt planering men mer detaljerade karteringar av översvämningsrisk och skyfall kan komma att krävas längre fram vid planering av bebyggelse då översvämningsbilden kan komma att förändras vid exploatering.

## **Trafikbuller**

Trafikverket kommenterar frågan om buller i sitt yttrande från 2020-10-06. Trafikverket anser att riktvärdena enligt trafikbullerförordningen (2015:216) ska gälla vid kommande bostadsplanering. Länsstyrelsen utgår också från trafikbullerförordningen (2015:216) i sin bedömning av kommande detaljplaner. Länsstyrelsen har dock inga invändningar om kommunen vill tillämpa striktare krav för att åstadkomma en bättre ljudmiljö.

## **Geoteknik**

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2020-10-06. Avseende bergtekniska risker saknas det underlag för att SGI ska kunna ta ställning kring vilka risker det finns med avseende på stabiliteten i bergslänterna.

SGI uppmärksammade och efterlyste tidigare en strategi från kommunen för hur de geotekniska frågorna ska klarläggas. Avsnittet om geologi och geoteknik är nu i granskningshandlingen omarbetad jämfört med samrådshandlingen. Bland annat har ett PM geoteknik tagits fram till planen och beskrivningar från den är inarbetade i planhandlingarna. Beskrivningen omfattar stabilitetsbedömning av olika delområden, även med klimatförändringsperspektiv, sättningsbedömning, bergteknik och skredriskbedömning.

Länsstyrelsen vill i enlighet med SGI tillägga att det vid detaljplaneläggning är viktigt att kunna optimera planens utnyttjande med tanke på dess syften genom att ta hänsyn till markens geotekniska förutsättningar.

I övrigt delar Länsstyrelsen SGI:s bedömning i sin helhet och gör ingen annan bedömning. SGI:s yttrande bifogas

## **Miljö kvalitetsnormer**

Förslagen från den översiktliga dagvattenutredningen är väl inarbetade i FÖP:en och det framgår tydligt i underlaget var man planerar att avsätta mark för framtida dagvattenhantering och skyfallsytor, vilket är positivt. Det är också positivt att man identifierat samhällsviktig verksamhet som riskerar att översvämmas vid skyfall. Dagvattenutredningen är ett bra underlag för fortsatt planering men mer detaljerade karteringar av översvämningsrisk och skyfall kan komma att krävas längre fram vid planering av bebyggelse då översvämningsbilden kan komma att förändras vid exploatering.

## **Länsstyrelsens rådgivande synpunkter - övriga allmänna intressen**

### **Infrastruktur och transporter**

Kommunen har valt att inte hantera det framtidsscenario som en utebliven länk Ekelöv-Grokareby utgör. Kommunen hänvisar istället till beskrivning av nollalternativet i tillhörande MKB:en. På sidan 92 i FÖP:en står det, ”Konsekvenser för en försenad eller utebliven väglänk kommer att beskrivas i pågående projekt som nollalternativ”.

Ett framtidsscenario med en försenad eller utebliven länk Ekelöv-Grokareby är inte detsamma som nollalternativ. I nollalternativet byggs visserligen ingen länk. Detsamma gäller nya bostäder och andra bebyggelse i Ytterby som uteblir enligt nollalternativet. Ett framtidsscenario med utebliven eller försenad länk innebär att länken uteblir medan ny bebyggelse för bostäder och andra verksamheter kan komma till. Genom att inte utreda konsekvenserna av ett framtidsscenario där den länken uteblir eller avsevärd försenas missar eller försvårar kommunen sin egen handlingsberedskap i framtiden. Infrastrukturen är en tongivande omvärldsfaktor som kommer att ha stor påverkan på vad som blir genomförbart i kommunens förtätningsplaner, eller vilka åtgärder som kommer att bli nödvändiga.

### **Hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion Förorenad mark**

Kommunen har inför granskningen inte kompletterat planhandlingarna enligt länsstyrelsen önskemål utan endast lagt till följande text ”Inom FÖP området har det funnits verksamheter som gett upphov till potentiella föroreningar.”

I FÖP:en redovisas särskilt stråket längs Bohusbanan. Länsstyrelsen önskar en motsvarande beskrivning även för andra platser där det planeras för ändrad eller där det planeras förtätningar enligt FÖP. Förtätningar planeras exempelvis vid bensinstation vid Hollandsgatan och Ytterby busstation (ligger nära utpekade stråket men ingår inte i det).

Att även förorenad mark behöver undersökas kan med fördel även redovisas vid Riktlinjer för centrala Ytterby under kap 6.

### **Teknisk försörjning**

Avloppsvattnet i Kungälv leds till Ryaverket i Göteborg och då kapaciteten i Ryaverket är begränsad anser länsstyrelsen att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom gällande tillstånd.

### **Luftkvalitet**

Länsstyrelsen och Trafikverket är positiva till den komplettering gällande luftkvalitén som gjorts under kapitel Miljö- och riskfaktorer, där det framgår att luftkvalitén kommer att utredas i samband med planläggning av bostäder, förskolor och skolor längs med Marstrandsvägen samt norra delen av Torsbyvägen. Trafikverket anser att det är viktigt att rådande riktlinjer för miljö kvalitetsnormer, kvävedioxid samt partiklar efterföljs och det är därför av stor vikt att utredningar av luftkvalitén genomförs i kommande detaljplanering.

### **Infrastruktur och transporter**

Kommunen har valt att inte hantera det framtidsscenario som en utebliven länk Ekelöv-Grokareby utgör. Kommunen hänvisar till projektets MKB. Därmed missar man sin egen handlingsberedskap för en möjlig framtid.

Infrastrukturen är en tongivande omvärldsfaktor som kommer att ha stor påverkan på vad som blir genomförbart i kommunens förtätningsplaner, eller vilka åtgärder som kommer att bli nödvändiga.

På sida 92 skriver kommunen att ”konsekvenserna för Ytterby med en utebliven väglänk skulle innebära mer risker och störningar vilket skulle ge en sämre boendemiljö för framförallt befintlig

bebyggelse i och med ökat buller och utsläpp men också sämre framkomlighet och trafiksäkerhet på väg 168. ” På så sätt berörs frågan, men kommunen visar inte vad som kan bli nödvändigt för att lösa dessa problem.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

### **Riksintresse**

#### **Kulturmiljövård**

Utbyggnadsområdet vid Lilla Smällen minskades i omfattning i samrådsskedet gentemot området Stora Smällen. Riktlinjer för området Lilla Smällen kompletteras med att risk för påverkan på riksintresset ska utredas i samband med framtagande av detaljplan (DP). I den sydöstra delen av Lilla smällen är en GC-bana föreslagen vilken kan ligga inom ett grönområde i DP. Dessutom ingår Stora Smällen i grönstrukturplanen och kan göras mer tillgänglig genom de gröna stråken. FÖPens intentioner är att lyfta fram riksintresset för Kulturmiljö inte påverka det negativt.

### **Översvämning skyfall**

Noteras.

### **Geoteknik**

Beaktas, PM avseende geoteknik kompletteras avseende bergteknik.

### **Infrastruktur och transporter**

Ett framtidsscenario för FÖPen sammanfaller till stora delar med projekt Ekelöv- Grokarebys nollalternativ då frågan handlar om vad händer med trafiksituationen på Marstrandsvägen när Ytterby och kommunen fortsätter att utvecklas men ingen ny väglänk tillkommer mellan Ekelöv-Kareby. De nya bostäder som föreslås enligt FÖPen är dock till största delen inte placerad intill Marstrandsvägen utan väster om Södra Bohusbanan och kommer därför inte påverkas avseende trafikbuller eller andra störningar. Den sammanlänkning mellan Ytterby och Kungälv som FÖPen redovisar avser i första hand utformning av naturmiljön längs med Marstrandsvägen till en parkliknande och trygg miljö. Att miljön centralt i Ytterby längs Marstrandsvägen påsikt ska kunna omvandlas till en stadsgata förutsätter en minskning av trafiken genom tex en ny trafikled som den som nu föreslås av TRV. Dock är det av stor betydelse var denna trafikled lokaliseras, för hur många från Ytterby som kommer att välja att köra via den.

Men detta scenario innebär fortfarande en fortsatt utveckling av Ytterby. Vad som är särskilt viktigt för Ytterbys utveckling till ett hållbart stationssamhälle med en förtätning närmast stationen är utvecklingen av Södra Bohusbanan och vikten av ett hållbart resande.

Det nollalternativ som redovisas i FÖPen och används i MKB:n innebär att en FÖP inte genomförs och att utveckling av nya bostäder i Ytterby fortsätter att ske i enlighet med gällande ÖP. Det vill säga byggnation i perifera områden vilket riskerar att leda till mer bilåkande än FÖPens strategi med en utveckling runt stationen för att möjliggöra ett hållbart resande.

### **Förorenad mark**

Riktlinjer för förorenad mark under kapitel Miljö- och riskfaktorer kompletteras samt riktlinjer för Centrala Ytterby kapitel 6. FÖPen hänvisar till den illustration som pekar ut området längs med



Bohusbanan där risk för förorenad mark finns samt Länsstyrelsens MIFO karta som kommunen har tillgång till i sin webgiskarta. I de aktuella område där bostadsprojekt pågår eller kommer att startas upp hanteras dessa frågor.

### **Avloppsvattenhantering**

Det pågår ett djuplodande och intensivt arbete tillsammans med Gryaab beträffande belastningen på Ryaverket både i nutid och framtid. Kunskap om denna fråga finns även internt inom länsstyrelsen, hos Miljöskyddsavdelningen. Den tillkommande bebyggelse som planeras i Ytterby är inkluderad i det nya tillstånd som Gryaab har fått för Ryaverket i tillämpliga delar.

I övrigt gäller det svar som Kungälv redan har lämnat i frågan för FÖP Ytterby:

Kungälvs kommun är delägare i Gryaab. Enligt ursprungligt delägaravtal ska allt kommunalt spillvatten i Kungälv anslutas till Ryaverket.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Noteras.

## **YTTRANDE**

### **Skogsstyrelsen 2020-10-07**

Skogsstyrelsen har beretts möjlighet att yttra oss i rubricerat ärende.

Nyckelbiotoperna och Naturvärdesobjekten som finns inom planområdet kan lyftas fram tydligare i. I övrigt har vi inga synpunkter på presenterat underlag.

Vi ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Vi är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL.). Vidare ingår bland våra uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Kommunen arbetar med en övergripande uppdatering av Naturvärdesklassning av Skyddsvärd natur samt har i sitt GISsystem alla höga Naturvärden och bedömer att det är där som förvaltningen enklast synliggör detta.

De höga naturvärden som nu är kända ligger inom den gröna strukturen.

## **YTTRANDE**

### **Försvarsmakten 2020-10-15**

Försvarsmakten har ingen erinran i rubricerat ärende.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Noteras

## YTTRANDE

### SGI (Statens geotekniska institut) 2020-10-06

Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad översiktsplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte. Syftet med FÖP Ytterby är enligt handlingen att för det avgränsade geografiska området ersätta översiktsplanen (ÖP2010) avseende mark- och vattenanvändningskartan samt utveckla och förtydliga ÖP2010:s övergripande mål om ett hållbart stationssamhälle. Syftet är att få ett mer detaljerat underlag som är vägledande och förenklar processen i kommande detaljplanering, bygglov och övriga beslut.

Underlag:

1. Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby. Granskningshandling, 2020-05-13.
2. Fördjupad översiktsplan (FÖP) Ytterby, PM Geoteknik och bergteknik, Kungälv kommun, COWI januari 2020.

SGI:s överväganden

SGI lämnade ett yttrande i samband med avgränsning av miljöbedömningen för FÖP:en, dm. 5.1-1712-0819, daterat 2018-01-31, samt ett yttrande i samrådsskedet daterat 2019-08-13, samma diarienummer.

SGI efterlyste i yttrandet en strategi för hur de geotekniska frågorna ska klarläggas. Bland annat bör beskrivas identifierade områden med osäkra förhållanden eller förutsättningar för försämrad säkerhet, områden där det krävs detaljerade geotekniska utredningar inför detaljplanearbetet, riktlinjer för restriktioner och bedömning av hur klimatförändringen kan påverka de geotekniska förutsättningarna.

Vi rekommenderade också att både skredriskarteringen längs Göta älv och de identifierade områdena i MSB:s (f.d. Räddningsverket) stabilitetskartering skulle redovisas på karta, gärna tillsammans med planerad och befintlig bebyggelse.

Avsnittet om Geologi och geoteknik är nu i granskningshandlingens omarbetat jämfört med samrådshandlingen. Ett PM geoteknik [2] har tagits fram till planen och beskrivningar från den är inarbetade i texten. Beskrivningen omfattar stabilitetsbedömning av olika delområden, även med klimatförändringsperspektiv, sättningsbedömning, bergteknik och skredriskbedömning. Det finns även Riktlinjer geoteknik sammanställda.

Konsulten har gjort en ny karta med hjälp av höjddata och geologiska kartor, som mycket översiktligt illustrerar områden med "förhöjdsannolikhet för jordskred", möjliga stabilitetsproblem längs vattendrag, samt områden med bergtekniskt/geologiskt undersökningsbehov. De tidigare kartorna från skredriskartering Göta älv är inte längre med i avsnittet, resultaten från MSB:s översiktliga stabilitetskartering visas inte heller. Den nya kartan skulle vinna på en titel och en tydligare redovisning, gärna med de planerade bebyggelsområdena inritade, samt koppling till riktlinjerna för geoteknik.

Avseende bergtekniska risker har konsulten genomfört en vällovlig ansats för att bedöma var inom FÖP:en det potentiellt kan finnas risker med avseende på stabilitet i bergslänter. Det är dock oklart för SGI på vilka grunder kriterierna för bedömningar gjorts, utöver vad som skrivs i underlagen. Utan mer detaljerad kunskap kring detta har vi ingen möjlighet att bedöma och värdera den "riskkarta" (Bilaga 4) som konsulten tagit fram, eller giltigheten i rekommendationer som ges. Generellt vill vi också tillägga att det vid detaljplaneläggning är viktigt att kunna optimera

planens utnyttjande med tanke på dess syften genom att ta hänsyn till markens geotekniska (inklusive bergtekniska) förutsättningar.

Detta kan exempelvis innebära att undvika att planera bebyggelse i nära anslutning till branta bergsluttningar även om det är geotekniskt möjligt att bygga, men kanske kräver omfattande åtgärder för att marken ska anses lämplig.

SGI har utöver ovanstående inga ytterligare synpunkter.

### SGI (Statens geotekniska institut) 2021-01-29

Synpunkter på reviderat geotekniskt PM

Kungälv kommun har haft den Fördjupade översiktsplanen ute på granskning under hösten 2020. SGI lämnade ett yttrande daterat 2020-10-06, där vi bland annat hade synpunkter på den geotekniska utredning som gjorts till planen. En revidering har nu gjorts av den geotekniska utredningen, och kommunen vill ha ett nytt eller kompletterandeyttrande. SGI kan dock inte komplettera sitt yttrande om FÖP:en utan att samtidigt få granska en reviderad FÖP. Vi lämnar här endast synpunkter på det reviderade PM geoteknik och bergteknik.

Kommunen skriver att "SGI hade även synpunkter på kartmaterialet kopplat till de områden som föreslås exploateras. Kommunens bedömning är att materialet från den geotekniska utredningen används bäst genom att de GIS- filer som tagits fram i utredningen läggs in i kommunens WEB-gis, på det sättet är det enklare att läsa kartmaterialet". Detta svarar inte riktigt på vår fråga, då vi inte har kunskap om vad kommunens WEB-gis innehåller för kartlager.

Underlag:

1 Kungälv kommun Fördjupad översiktsplan (FÖP) Ytterby, PM geoteknik och bergteknik, COWI januari 2020, Rev A: december 2020.

SGI :s synpunkter

I vårt yttrande i oktober sa vi att riskkartan i PM geoteknik och bergteknik skulle vinna på en titel och tydligare redovisning, gärna med de planerade bebyggelseområdena inritade, samt en koppling till riktlinjerna för geoteknik. I handlingens bilaga 4 finns nu tydligare och rubriksatt karta, med planens fokusområden vid sidan om. Vissa av lagren i kartan överlappar varandra och det är något oklart i legenden hur lagret "Förhöjd sannolikhet för jordskred" är uppritat.

I kapitlen 9-4 och 13 ges slutsatser som bör lyftas in i FÖP:ens riktlinjer för geoteknik. Vi vill här påpeka att det som i PM:et benämns "fokusområden" inte har samma innebörd som FÖP:ens fokusområden. I PM tycks fokusområden avse det som i FÖP:en benämns som delområden med "mer detaljerade riktlinjer och förslag till markanvändning". Vi rekommenderar att riktlinjer formuleras i FÖP:en även för områden utanför de planerade exploateringsområdena, eftersom ny bebyggelse de facto pågår även där.

Fortfarande saknas SGI:s skredriskkartering längs Göta älv, där finns sannolikheten för skred illustrerad i kartor.

SGI noterar att viss text i underlagsrapporten /1/ markerats med fet stil, respektive streck i kanten och tolkar detta som att det är denna text som justerats. Av den aktuella texten framgår att det med nuvarande kunskap hos konsulten egentligen inte finns några begränsningar avseende var det är lämpligt att bygga med avseende på block- och bergstabilitet. SGI har ingen ytterligare information som kan bekräfta eller motsäga denna slutsats. Vid detaljplaneläggning nära branta bergslänter kan det dock krävas mer detaljerade undersökningar för att avgöra om marken kan anses lämplig och om det krävs skyddsåtgärder eller restriktioner av något slag. Även om man i FÖP:en nöjt sig med mer detaljerade riktlinjer och förslag till markanvändning inom några delområden, så bör FÖP:en ge generella, allmänna riktlinjer av detta slag för hela FÖP Ytterby.

I/1/ för konsulten ett resonemang i kapitel 9.1.2 kring bergstabilitet utan hänvisning till underlag som bekräftar det som anges. Till exempel känner SGI inte till någon definitiv vinkel på 38° mellan block och underlag som en gräns för vad som ska betraktas som förhöjd risk för blockutfall. Det tas också väldigt lite hänsyn till den lokala sprickbilden i resonemanget, utan istället fokuseras på foliationen i området. Antingen behöver det kompletteras med tydliga referenser för att styrka resonemanget i detta avsnitt, eller så anser SGI att detta stycke bör tas bort eller omformuleras, för att undvika att ej underbyggda resonemang överförs till framtida utredningar. SGI frågar sig också hur osäkra gränserna är för de " Sammanhängandeområden med utökat bergtekniskt och geologiskt undersökningsbehov" som anges i rapporten. Med tanke på vad som nämns i föregående stycke kring att det inte finns några egentliga begränsningar avseende bergstabilitet i de föreslagna exploateringsområdena, så bör det kanske också betonas att vid eventuell exploatering inom FÖP Ytterby, utanför de nu aktuella exploateringsområdena som fokus legat på, så kan det krävas ytterligare utredning eftersom de ligger utanför angivna riskområden, åtminstone delvis beroende på att de inte ingått i undersökningen.

SGI vill också ta tillfället i akt att betona att det också kan förekomma geotekniska risker i områden som inte ligger på finkorniga jordar eller ligger i anslutning till branta bergslänter. Inom FÖP-området finns ett tydligt exempel på sådant, där det nyligen byggts i nära anslutning till brant moränslänt utmed Enekullsvägen. Under byggnationen genomfördes schakt i den redan branta slänten för att anpassa naturen till det som skulle byggas, vilket rubbade släntens naturliga stabilitet. Denna typ av lokalisering av bebyggelse utreds ur geoteknisk synvinkel bäst redan i en översiktsplan.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

PM Geoteknik har kompletterats i stora delar enligt SGI:s yttrande.

Det kartmaterial som tagits fram avseende geoteknik och bergteknik finns i shapefiler och kommer att användas i kommunens WEBgis vilket kommer att bli ett tydligare sätt att använda underlaget än att använda kartor i FÖPen och PM. Bedömningen är att även om PM:et använder begreppet fokusområden istället för delområden som används i FÖPen för de utpekade exploateringsområdena så framgår det tydligt vad som avses.

Kommunen har efter att PM för geoteknik har reviderats efter SGI:s synpunkter bett SGI om ytterligare yttrande avseende innehållet i PM:et vilket det fanns synpunkter på.

De bedömningar och slutsatser som görs i PM geoteknik ligger som riktlinjer i FÖPen. Syftet med den geotekniska utredningen är både att få en övergripande bild över geotekniken för de område där markanvändningen anges för ny bebyggelse samt en bild över förutsättningarna för FÖPområdet som helhet. De riktlinjer som anges i FÖPen avser hela FÖPområdet. Riktlinjerna kompletteras med text att slutsatser från PM geoteknik ska vara utgångspunkt för vidare bedömningar eller utredningar.

FÖPen kompletteras med information avseende SGI:s skredrikskartering för Göta älv (Nordre älv). PM Geoteknik har reviderats avseende text om bergteknik och förhöjd sannolikhet för jordskred i kartan.

## **YTTRANDE**

### **Statens fastighetsverk 2019-07-04**

Statens fastighetsverk konstaterar och är positiv till att Kungälv kommun "har tagit beslut om att de områden som föreslogs för byggnation på jordbruksmark och som idag ägs av Statens fastighetsverk ska utgå ur FÖPen."

Statens fastighetsverk anser dock att frågor som påverkar Statens fastighetsverks fastighet Kastellegården som till exempel dagvattenhantering och placering av dagvattendamm,

utvecklingsförslag avseende gröna stråk, stärka ädellövskogsinslag i landskapet samt förstärkning av de vattendragsanknutna naturvärdena längs Kyrkebäcken förutsätter ytterligare utredningar och samråd med Statens fastighetsverk.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras och kommer att beaktas om och när det skulle bli aktuellt.

## YTTRANDE

### Trafikverket 2020-10-06

#### *Tidigare samråd*

Trafikverket har yttrat sig i ett tidigare samrådsskede, 2019-08-29 (TRV 2019/62493). Trafikverket hade synpunkter gällande bland annat påverkan på statligt vägnät och järnväg, nytt resecentrum, risker – farligt gods, vibrationer, buller och luftkvalitet.

#### *Trafikverkets synpunkter*

##### *Utveckling av Södra Bohusbanan*

Kungälv kommun är mycket angelägna om att en ökad kapacitet längs Södra Bohusbanan kan tillskapas.

Trafikverkets fördjupade utredning om Södra Bohusbanan har pågått sedan hösten 2019 och beräknas vara klar vid årsskiftet 2020/2021. Syftet med utredningen har varit att ta fram det underlag som krävs för att åtgärder på Södra Bohusbanan ska kunna prövas i arbetet med nästkommande nationella transportinfrastrukturplan. Södra Bohusbanan kan därmed som tidigast bli ett finansierat namngivet objekt i nationell transportinfrastrukturplan för 2022-2033.

I det fortsatta arbetet är det av stor vikt att Trafikverket och Kungälv kommun fortsätter att diskutera hur föreslagna åtgärder i FÖP Ytterby respektive i den fördjupade utredningen kan samverka.

##### *Påverkan på järnvägen och nytt resecentrum*

Trafikverket är positiva till att Kungälv kommun har påbörjat dialog gällande föreslagna åtgärder i FÖP:en, dess påverkan på järnvägen samt krav och förutsättningar för ett nytt resecentrum i Ytterby. I övrigt kvarstår Trafikverkets synpunkter och upplysningar som lämnades i samrådet.

##### *Projekt väg 168 Ekelöv-Kareby*

Trafikverket har tillsammans med Västra Götalandsregionen och Kungälv kommun konstaterat att ytterligare underlag behöver tas fram inför det fortsatta arbetet med vägplan för väg 168 Ekelöv-Kareby. Projektet inväntar det kompletterande underlaget innan arbetet med vägplanen kan återupptas och tidplan för projektet är därmed oklart i nuläget.

Trafikverket gör fortfarande bedömningen att den kommande exploateringen i Ytterby i stor utsträckning samverkar med utvecklingen av den nya vägsträckan mellan Ekelöv- Kareby.

Om projektet Ekelöv-Kareby inte genomförs kommer väg 168 även fortsättningsvis vara utformad som en trafikled där framkomlighet prioriteras, vilket sannolikt kommer begränsa Kungälv kommuns möjligheter till förtätning och nybyggnation längs vägen.

Trafikverket anser därmed att det är av stor vikt att Ytterbys utveckling beskrivs utifrån ett scenario där projektet Ekelöv-Kareby inte genomförs eller försenas. Trafikverket och Kungälv kommun har inlett en dialog i fråga om beskrivningen av ett sådant scenario bör vara del av FÖP:en eller ingå i det kompletterande underlaget till projektet Ekelöv-Kareby.

Trv har påbörjat en trafikanalys som har ett större upptagningsområde än tidigare framtagna analys från projektet Väg 168 Eklöv-Kareby.

### *Övergripande trafikutredning*

I samrådet efterfrågade Trafikverket en övergripande trafikutredning för Ytterby och att en sådan skulle tas fram inför nästa skede. Kungälv kommun har bedömt det svårt att ta fram en trafikutredning för FÖP-området som helhet, på grund av att det i nuläget finns många oklara förutsättningar. Trafikverket vill fortsatt poängtera vikten av en övergripande trafikutredning, i vilken påverkan på närliggande vägnät avseende kapacitet, kölängder med mera presenteras. Trafikutredningen kan även fungera som ett bra underlag inför kommande detaljplanering. Trafikverket rekommenderar därför att Kungälv kommun tar fram en övergripande trafikutredning innan detaljplanearbeten startas inom FÖP-området.

### *Buller*

I FÖP-handlingarna framgår att riktvärdena för trafikbuller som stadgas i Infrastrukturinriktningen för framtida transporter (prop 1996/97:53), utgör den långsiktiga målsättningen i planeringen för nya bostäder inom FÖP-området.

Trafikverket utgår dock från Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader vid bedömning av detaljplaner. Trafikverket förutsätter att kommande exploatering utformas för att klara riktvärdena i sistnämnda förordning.

### *Luftkvalitet*

Trafikverket är positiv till den komplettering gällande luftkvaliteten som gjorts under kapitel Miljö- och riskfaktorer, där det framgår att luftkvaliteten kommer att utredas i samband med planläggning av bostäder, förskolor och skolor längs med Marstrandsvägen samt norra delen av Torsbyvägen.

Trafikverket anser att det är viktigt att rådande riktlinjer för miljö kvalitetsnormer, kvävedioxid samt partiklar efterföljs och det är därför av stor vikt att utredningar av luftkvaliteten genomförs i kommande detaljplanering.

### *Mark- och vattenanvändning*

I FÖP:ens mark- och vattenanvändningskarta visas ett område kallat *Säkerhetsområde järnväg*, vilket omfattar en zon på 30 meter på var sin sida från järnvägens mitt. Ett avstånd på 30 meter ger utrymme för underhållsåtgärder och eventuella räddningsinsatser om det skulle ske en olycka. Som redan nämnts är det i nuläget inte beslutat att Södra Bohusbanan kommer att utökas till dubbelspår på sträckan genom Ytterby. Den fördjupade utredningen av Södra Bohusbanan innefattar inte detaljer gällande exakt ytanspråk för ett eventuellt dubbelspår och inte heller om ett andra spår bör placeras väster eller öster om befintligt spår. Trafikverket anser därmed att Kungälv kommun bör ta höjd för dessa oklarheter och rekommenderar att zonen *Säkerhetsområde järnväg* utökas till 40 meter för bostäder, skola och förskola. Därmed säkerhetsställs även att tillräckligt med utrymme för att utföra själva byggnationen av det eventuella dubbelspåret. Andra verksamheter såsom exempelvis parkering och ny föreslagen vägförbindelse längs spåret kan placeras på ett mindre avstånd från järnvägen.

### *Plankorsningar inom FÖP-området*

Enligt handlingarna vill Kungälv kommun på sikt ta bort plankorsning Björkåsvägen och ersätta denna med en planskild passage för gång- och cykeltrafikanter. Trafikverket vill förtydliga att processen för detta ser olika ut beroende på om Södra Bohusbanan byggs ut till dubbelspår eller ej. Om Södra Bohusbanan kommer med i nästkommande nationella transportinfrastrukturplan och dubbelspår byggs genom Ytterby, kommer samtliga plankorsningar på sträckan att byggas bort och ingår då som en del i



Trafikverkets projekt. I det fall Södra Bohusbanan inte blir del av nationell plan är det fortfarande Trafikverket som måste utföra byggnationen, men med den skillnaden att det är Kungälv kommun som står för projektets samtliga kostnader.

Plankorsningen Tunge, intill område Västra Tunge, kan enligt handlingarna komma att stängas vid en framtida dubbelspårsutbyggnad. I ett sådant scenario föreslår Kungälv kommun att plankorsningen ersätts med en ny planskild gång- och cykelpassage längs Marstrandsvägen. Trafikverket bedömer att plankorsningen redan idag bör stängas utan åtgärd, med hänvisning till att det för allmänt bruk finns kommunalt gång- och cykelnät och planskild korsning med Södra Bohusbanan strax söder om väg 168. I kommunens kommande detaljplanearbete för Ytterby-Tunge 2:72 bör frågan om utveckling av det kommunala gång- och cykelnätet inklusive en eventuell prövning av ny planskild korsning med Södra Bohusbanan utredas vidare.

### *Sammanfattning*

Trafikverket och Kungälv kommun har pågående dialoger där många av Trafikverkets nämnda synpunkter diskuteras. För att skapa så bra förutsättningar som möjligt för varandra önskar Trafikverket en fortsatt tydlig dialog med Kungälv kommun för att undvika oklarheter i respektives arbete.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

### **Södra Bohusbanan**

Kommunen arbetar i enlighet med GR strukturbild för att utveckla Ytterby som stationssamhälle, därav behovet av ökad kapacitet på Bohusbanan. Kommunen utgår från att vi tillsammans med Trafikverket har ett gemensamt ansvar där Södra Bohusbanan är avgörande för att nå FÖPens mål och genomförande.

### **Påverkan på järnvägen och nytt resecentrum**

Noteras.

### **Projekt väg 168 Ekelöv-Kareby**

Målet med FÖPen är ett hållbart attraktivt stationssamhälle där kommunen ska arbeta för att fler transporter sker hållbart med kollektivtrafik, gång och cykel. Detta gäller både befintlig som tillkommande bebyggelse i Ytterby och även oavsett en ny väglänk mellan väg 168 och E6. Stor del av den föreslagna bebyggelsen föreslås runt stationsområdet där framför allt Bohusbanans framtida utveckling är viktig. Den exploatering som föreslogs längs Marstrandsvägen (Norra Storängen) har utgått.

Ett framtidsscenario för FÖPen sammanfaller till stora delar med projekt Ekelöv- Grokarebys nollalternativ då frågan handlar om vad händer med trafiksituationen på Marstrandsvägen när Ytterby fortsätter att utvecklas men ingen ny väglänk tillkommer. De nya bostäder som föreslås enl FÖPen är dock till största delen inte placerad intill Marstrandsvägen utan väster om Södra Bohusbanan och kommer därför inte påverkas avseende trafikbuller eller andra störningar. Den sammanlänkning mellan Ytterby och Kungälv som FÖPen redovisar avser i första hand utformning av naturmiljön längs med Marstrandsvägen till en parkliknande och trygg miljö. Att miljön centralt i Ytterby längs Marstrandsvägen påsikt ska kunna omvandlas till en stadsgata förutsätter en minskning av trafiken genom tex anläggandet av en ny trafikled som den som nu föreslås av TRV. Dock är det av stor betydelse var denna trafikled lokaliseras för hur många från Ytterby som kommer att välja att köra via den.

Men detta scenario innebär fortfarande en fortsatt utveckling av Ytterby. Vad som är särskilt viktigt för Ytterbys utveckling till ett hållbart stationssamhälle med en förtätning närmast stationen är utvecklingen av Södra Bohusbanan.

Det nollalternativ som redovisas i FÖPen och används i MKB:n innebär att en FÖP inte görs och att utveckling av nya bostäder i Ytterby fortsätter att ske i enlighet med gällande ÖP. D.v.s. i

perifera områden som riskerar att innebära mer bilåkande än med FÖPens strategi med en utveckling runt stationen för att möjliggöra ett hållbart resande.

### **Övergripande trafikutredning**

Kommunen vidhåller att det svårt att ta fram en trafikutredning för FÖPområdet som helhet i nuläget då det finns så många förutsättningar som är oklara, bl.a. avseende förtätning av befintliga områden där kommunen inte har rådighet. I kommande planarbeten är det viktigt att trafikutredningar görs ur ett större perspektiv och inte bara för det enskilda området. Under kapitel Trafik och kommunikationer kompletteras riktlinjer avseende utredning i kommande detaljplanering. I arbetet med mobiliteten i Ytterby är vikten av att kollektivtrafiken avseende så väl busstrafik och tåg utvecklas och att gång- och cykelstråk kompletteras för att öka hållbart resande en viktig del i kommande trafikutredningar. Vilken vägkorridor som väljs för ny väganslutning Ekelöv- Grokareby har även stor påverkan på kommande trafiksituation.

### **Buller**

Noteras.

### **Luftkvalitet**

Noteras.

### **Mark- och vattenanvändning**

Beaktas. Säkerhetszonen i FÖPen utökas från 30 till 40 m. Kommunen avser inte att bygga bostäder, skola eller förskola inom denna zon där risk för trafikbuller föreligger samt risker utifrån att Bohusbanan är farligt gods led.

### **Plankorsningar inom FÖP-området**

Kommunen anser att det är i samband när Bohusbanan får kvartstrafik som frågan om att stänga Björkåsövergången blir aktuell. Kommunen avser inte att stå för en byggnation.

Kommunen anser att stängning av övergång till Ytterby-Tungeområdet bör avvakta tills dess dubbelspår byggs ut genom Ytterby.

### **Sammantagen bedömning**

Noteras.

## **STATLIGA BOLAG**

### **YTTRANDE**

#### **Vattenfall 2020-08-24**

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskning för fördjupad översiktsplan för Ytterby och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.



## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras

## REGIONALA ORGAN

### YTTRANDE

#### Göteborgsregionen GR 2020-10-27

GR yttrade sig i samrådsskedet (Förbundsstyrelsen 19-09-27, §79). Huvuddragen i GR:s yttrande var att kommunen i den fördjupade översiktsplanen mycket väl följt upp och konkretiserat såväl sina egna som de regionala målen om hållbara stationssamhällen. Vidare uttryckte GR att Kungälv på ett föredömligt sätt tillämpat aktuell stadsbyggnadsforskning i sitt förslag. Synpunkterna som GR lämnade i samrådsskedet har till stor del besvarats och arbetats in i granskningshandlingen.

En större förändring som skett efter samrådet är att två planerade områden inom en kilometer från stationen inte kommer att bebyggas. De kommer istället att bibehållas som jordbruksmark. Markerna är en del i förutsättningarna för en hållbar täthet i det stationsnära området. De utgör också en del för att kunna bygga ihop Kungälv och Ytterby till en sammanväxt helhet. Omdefinitionen har även föranlett en minskning av befolkningsmålet med närmare 20%.

GR skulle gärna se en fördjupad analys över vad förändringen innebär för Ytterby som helhet, vilken påverkan den uteblivna byggnationen har på kopplingen till Kungälvs tätort, hur resandeunderlaget på Bohusbanan påverkas samt vilka övergripande regionala effekter förändringen kan komma att innebära. Vidare skulle GR gärna se ett alternativt scenario där motsvarande areal jordbruksmark på annat ställe i kommunen undantas från framtida exploatering.

Den prioriteringsordning av utbyggnaden som kommunen lyfter i förslaget anser GR är föredömlig. Bebyggelsen får växa inifrån och ut parallellt med service och kvaliteteter som gör orten attraktiv för sina invånare, och samtidigt bidrar till hållbara val av transporter. Det samspelar även med planens målsättning om att sätta människan i fokus. Människans betydelse återkommer i avsnitten om social hållbarhet där begrepp som samvaro på lika villkor, tryggt och integrerat samhälle, blandade upplåtelseformer samt hållbar vardag för alla omnämns. En omsorgsfull arkitektonisk utformning av både bostäder, kvarter, stråk och grönytor kan gemensamt bidra till detta. Ur ett socialt hållbart perspektiv är det avgörande att utveckla orter eftertänksamt med hänsyn taget till befintlig befolkning och tillkommande, allt för att minimera segregation med tillhörande problematik.

Ytterby beskrivs i FÖP:en som en del av Kungälvs centralort, tätorterna har vuxit ihop. I samrådets yttrande lyfte GR en önskan om en analys avseende sammanväxande/sammanväxta tätorter, som i detta fall Ytterby och Kungälv. GR skulle fortsatt gärna se en analys över de regionala effekterna av en sådan sammanväxning av Ytterby och Kungälv.

Mark inom den centrala och yttre urbana zonen som i samrådsförslaget föreslogs bebyggas lyfts ut, med syfte att bevara jordbruksmark. Marken som inte längre föreslås bebyggas är belägen nära stationen samt intill Marstrandsvägen, där syftet var att förtäta och bygga ihop Kungälv och Ytterby. Detta är mark som ur samhällsekonomisk synpunkt är mycket fördelaktig att bebygga. Kommunen refererar till täthetsanalysen som syftar till att anvisa en nivå av exploatering som är hållbar ur en mängd aspekter. En viss täthet bör eftersträvas för att bland annat säkerställa underlag till en attraktiv kollektivtrafik, ett brett serviceutbud men även ekonomisk hållbarhet i exploateringen. Har någon analys gjorts över vilka konsekvenser detta får för Ytterby som helhet? De befolkningsmål som är satta för Ytterby (50 % ökning

till 2035 i den centrala urbana zonen och dubbelt så många i Ytterby med fokus på de urbana zonerna till 2050), har skrivits ner med nästan 20% liksom antalet bostäder. Är en omfördelning av bostadsbyggandet, som gjordes för de markområden som i ÖP 2010 pekades ut för bostadsbyggande men sedan bevaras som jordbruksmark i FÖP:en, ingen tänkbar lösning? Har en konsekvensanalys genomförts med ett bibehållet områdeexploateringsstal för Ytterbys urbana zoner, som en av flera lösningar?

GR upplever det olyckligt att jordbruksmark som ligger inom 1000 meter från Ytterby station inte längre föreslås bebyggas. Marken, och Ytterby som helhet, har mycket god potential att kunna bidra till den regionala utvecklingen av boende, arbete, service och hållbart resande på grund av det geografiska läget i ett av de starka stråken och närheten till det sammanhängande stadsområdet.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Ytterby är en del av den centrala tätorten Kungälv/Ytterby/Kareby. I arbetet med FÖP Ytterby har dock konstaterats att det både finns svårigheter fysiskt att bygga ihop Kungälv och Ytterby samt att Ytterby till viss del bör skiljas från Kungälv för att stärka Ytterbys identitet. Det sammanlänkingsstråk som nu anges i FÖPen avser främst att den miljö som finns längs med Marstrandsvägen ska förändras från vildvuxen natur till mer parkkänsla samt göra GC-stråket mer säkert och tillgängligt. En byggnation av multiarenan är en del av sammanlänkningen och så var även Norra storängen som har utgått. På sikt kan Marstrandsvägen få mer karaktär av stadsgata men det förutsätter mindre trafik och mindre störningar.

I en uppdaterad analys av antalet tillkommande bostäder har konstaterats att i de pågående projekten i Ytterby som medräknas i FÖPen har antalet bostäder ökat. Det innebär att den minskning som det innebar att SFV:s mark ändrades från exploatering till jordbruksmark har kompenseras med ökat antal bostäder i andra områden. Beräkningar av antal bostäder och personer i FÖPen är översiktlig och teoretisk och kan komma att förändras både uppåt och neråt i samband med prövningen i kommande planarbete. Men princip är, att det är inom den centrala urbana zonen som den högsta exploateringen ska ske och en lägre exploateringsgrad utanför denna. Kanske är det inte antalet bostäder som är det största problemet med att Norra storängen utgått utan den missade möjligheten till sammanlänkning.

Möjligheten att ersätta bortfallet av området Norra storängen bedöms i nuläget inte möjligt. De områden som i ÖP2010 utpekades för exploatering och som i FÖPen ändrats till jordbruksmark eller natur- och friluftslivsområden är belägna för långt bort från stationen för att målen för stationsområdet ska uppnås.

## **YTTRANDE**

### **Polisen Kungälv/Ale 2020-08-21**

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inga synpunkter på det planförslag gällande vad som ska gälla som Ytterby tätort.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Noteras

## **YTTRANDE**

### **Lantmäteriet 2020-08-13**

Vid genomgång av planförslagens handlingar har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Den fördjupade översiktsplanen berör endast indirekt Lantmäteriets kommande arbete. Många av de förändringar som beskrivs i planen kommer i och för sig att innebära att fastighetsindelningen kommer att behöva förändras eller att fastighetsanknutna rättigheter (servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar etc.) kommer att behöva bildas. Omfattningen av dessa behov kommer dock att konkretiseras i senare skeden, t.ex. då områden detaljplaneläggs.

Lantmäteriets synpunkter

#### **EV. STRATEGI FÖR OMRÅDEN MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP**

En fråga som kan, men inte måste, belysas i en fördjupad översiktsplan är om kommunen har någon uttalad strategi för inom vilka områden man avser tillämpa enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i detaljplaner. Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser kan enligt plan- och bygglagen tillämpas om särskilda skäl finns för detta. Om det är aktuellt att tillämpa enskilt huvudmannaskap i någon del av kommunen kan det vara ett bra stöd vid framtida planläggning att dessa områden och de särskilda skälen redovisas i översiktsplanen.

#### **ÖVRIGA SYNPUNKTER**

I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på planförslaget.

### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Noteras

Kommunen har inte en uttalad strategi för Enskilt huvudmannaskap. Ytterby är inte ett område där just enskilt huvudmannaskap skulle bli aktuellt.

### **YTTRANDE**

#### **Västtrafik 2020-09-15**

Västtrafik har tagit del av gransknings- och samrådshandlingarna för FÖP Ytterby. Västtrafik ser att synpunkterna som lämnats i samrådsskedet har besvarats och gemensam planering har startat upp. Västtrafik har därför inget ytterligare att tillägga i granskningskedet.

### **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Noteras

### **YTTRANDE**

#### **Bohusläns museum 2020-09-15**

Efter granskning kan museet meddela följande.

#### *Utlåtande ur Kulturhistoriskt perspektiv*

Inledningsvis håller Bohusläns museum med det uttalande som framgår i slutet av granskningshandlingen, att det finns behov av att uppdatera och utveckla kommunens kunskapsunderlag för kulturmiljö.

Bohusläns museum finner det positivt att det slagits fast att vissa områden som utgörs av jordbruksmark undantas för exploatering, bland annat hörnet vid City Gross. Ett område som delvis ligger i kanten av ett riksintresseområde för kulturmiljö (KO15) samt i närhet till gravfält och boplatser.

Tilltänkta ingrepp som exempelvis ny väg mellan Torsby och Västra Porten och vägdragning vid kanten av Ytterby 22/Gravfältet Smällen bör analyseras gällande dess inverkan på omgivande kulturmiljö. En vägdragning på platsen vid Ytterby 22 är komplicerad sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Dessutom bör framtida planering som exempelvis utbyggnad av järnväg föregås av analyser ur ett kulturmiljöperspektiv samt utredas utifrån ett arkeologiskt perspektiv.

Därutöver håller museet med att det är av stor vikt att tillgängliggöra och synliggöra kulturmiljöer där alla kan ta del av Ytterbys historiska skeenden och kulturvärden.

#### Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Vi ser mycket positivt på att kommunen genomgående planerar att ta fram gestaltningsprogram för att på bästa sätt utforma ny bebyggelse i anknytning till äldre.

#### Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

För fortsatt arbete med den fördjupade översiktsplanen och när det gäller framtida exploatering krävs att samråd sker med Länsstyrelsen angående behovet av arkeologiska insatser. Fornlämningar riskeras att påverkas i områden som avses exploateras. Inför detaljplanering, förhandsbesked samt bygglov krävs analys och bedömning av områdets fornlämningar.

Exempelvis kan arkeologisk utredning bli aktuell inom vissa områden som syftar till att fastställa huruvida icke kända lämningar finns inom ett område. Därutöver kan det finnas behov av arkeologiska förundersökningar samt slutundersökningar av kända fornlämningar. Länsstyrelsen fattar beslut om ingrepp i fornlämning samt tillhörande fornlämningsområde. Därför krävs samråd med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet rörande arkeologiska insatser vid planerade exploateringar.

#### Sammanfattning

Det är positivt att viss jordbruksmark undantas från exploatering, att kulturmiljön avses göras tillgänglig, att kommunens kulturmiljöunderlag anses uppdateras samt att gestaltningsprogram planera för att ny bebyggelse på bästa sätt ska kunna anpassas till äldre.

Bohusläns museum finner att Samråd bör ske på ett tidigt stadium med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet rörande arkeologiska insatser inför planerade och framtida exploateringar.

Tillstånd krävs från Länsstyrelsen

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

#### Utlåtande ur Kulturhistoriskt perspektiv

Vid kommande planläggning för väg väster om Bohusbanan behöver påverkan på kulturmiljön utredas i ett tidigt skede. En utbyggnad av Bohusbanan och behov av analyser avseende påverkan på kulturmiljön och krav på arkeologiska utredningar ligger ansvarsmässigt hos Tarfikverket.

#### Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Avseende framtida planläggning och kommunala projekt kommer kommunen tidigt att samråda med länsstyrelsen. Riktlinjerna för de aktuella områdena i FÖPen anger att arkeologin ska utredas.

## **KOMMUNALA NÄMNDER**

### **YTTRANDE**

#### **Miljö- och byggnadsnämnden 2019-09-04**

Kungälv kommun har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan för Ytterby (FÖP Ytterby). Syftet med FÖP Ytterby är att för det avgränsade geografiska området, ersätta gällande översiktsplan (ÖP2010) avseende mark- och vattenanvändningskartan samt utveckla och förtydliga översiktsplanens övergripande mål om ett hållbart stationssamhälle. Syftet är också att få ett mer detaljerat underlag som är vägledande och förenklar processen i kommande detaljplanering, bygglov och övriga beslut. Fördjupad översiktsplan tjänar som mellanled till den kommunövergripande översiktsplanen 2010 (antagen 2012, aktualitetsförklarad 2016) och detaljplanen.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att det är en väl genomarbetad plan som tagits fram med en bra beskrivning och vision om Ytterby. Planen har förtydligats i vissa avseenden sedan samrådet och samrådsredogörelsen svarar på Miljöenhetens och Bygglovenhetens kommentarer från samrådsskedet.

Det finns fortfarande övergripande frågor som planen inte till fullo hanterar och som kommunen behöver fortsätta bearbeta. Detta gäller släckvattenplaner och vissa frågor som rör trafikbuller, luftkvalitet och dagvattenhantering, -åtgärdsområden som inte till fullo ryms inom arbetet med kommande detaljplaner. För närvarande tas en övergripande bullerutredning fram för Kungälv och Ytterbys tätorter och arbetet med övervakning av luftkvaliteten fortsätter inom samarbetet i Göteborgsregionens luftvårdsförbund samt i detaljplaner i utsatta lägen.

Miljöenheten och Bygglovenheten fortsätter bevaka bebyggelseutvecklingen i Ytterby där viktiga miljö- och bygglovsfrågor kräver särskild uppmärksamhet. Den fördjupade översiktsplanen utgör ett stöd i detta. Järnvägen med sina farligt godstransporter och byggande på åkermark samt buller, dagvatten och luftkvalitet är några viktiga fokusområden.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingarna gällande FÖP Ytterby och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Noteras

## **KOMMUNALA BOLAG**

### **YTTRANDE**

#### **Kungälv Energi AB 2019-10-15**

Kungälv Energi har tidigare yttrat sig i samrådsskedet angående fördjupad översiktsplan för Ytterby.

Direkt nordväst om Sparråsvägen används idag ett område för energiproduktion, i enlighet med gällande detaljplan för Västra Björkås, etapperna II-III. Denna yta ingår i det område som i förslaget till fördjupad översiktsplan markerats som "Natur och rekreationsområde". Kungälv Energi vill framföra att det är viktigt att den aktuella ytan också i fortsättningen kan användas för energiproduktion eller andra ändamål.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Mark- och vattenanvändningskartan kompletteras genom att det aktuella området anges som Teknisk anläggning.

## **YTTRANDE**

### **Bokab 2020-10-15**

Villatomtbebyggelse:

Bokab anser att det är mycket möjligt att kunna pröva en placering av glesare villabebyggelse inom det utpekade området på Kastellegårdsberget. (Stor ring i kartan på sidan 2) Detta ska då naturligtvis ske på ett sådant vis att det inte stör natur och- friluftaktiviteter. Fler människor kan då få möjlighet att bo i närheten av detta fina område som är relativt få förunnat idag.

Bokab bekostar detaljplanen med lämpligt antal villatomter och lämnar sedan över allmän platsmark enligt detaljplanen på så vis får kommunen rådighet över de strövområden som i nuläget inte är rättsligt bindande i vare sig översiktsplanen eller i den fördjupade översiktsplanen då dessa enbart är vägledande för tex framtida detaljplanarbeten.

Som svar på förvaltningen tidigare text (se nedan kommentarer från förvaltningen) om att Bokab i ianspråktagit mark vid Iskällan (Nya Grinden) kan vi ge besked att Bokab inte har ianspråktagit någonting. Vi ägde marken i fråga och kommunen var väldigt klok och gav ett positivt beslut för planläggning och därmed fick många nöjda Kungälvbor nya bostäder. Bokab var även med och bekostade utbyggnaden av friluftsområdet på Kastellegårdsberget.

Det är bra att Ytterby exploateras mest i närhet av stationen men man bör inte helt glömma bort mark för villabebyggelse för framtiden. Som vi tolkar förslag till FÖP så finns det förvånansvärt lite mark för villabebyggelse.

Är det verkligen meningen att det inte ska finnas någon mark för villabebyggelse i de perifert belägna områdena i Ytterby på 30 år enligt Vision 2050 i den fördjupade översiktsplanen?

Bokab ser inte att lämpligheten för bostäder i området är tillräckligt utredd i den fördjupade översiktsplanen och vi yrkar på att det ska finnas möjlighet till detta genom framtida detaljplaneprovning.

### **Verksamhetsmark:**

Marken som vi tidigare anförut, (avlång ring på sidan 2) av mycket stort allmänt intresse och gemensamt behov för Kungälvs kommun att skaffa mer verksamhetsmark för att få fler arbetstillfällen i Kungälv. Även om Kungälv har det mycket bra ställt med bostadsnära arbetsplatser i Rollso, Solbräcke och Arntorp behövs många fler arbetsplatser i kommunen. Företag står också på kö att vilja expandera och

nyetablera i Kungälv. Upp till 1000 nya arbetstillfällen kan vi ordna om inte förvaltningen med denna FÖP sätter stopp för det i ett av våra tre kommande verksamhetsområden. Vi har tidigare försökt göra kommunen uppmärksammade på att man på detta sätt tar bort ca 40 000 kvm verksamhetsmark. I dessa tider med stor arbetslöshet och stigande ungdomsarbetslöshet är det om möjligt ännu viktigare att man ser på detta behov och ger oss möjlighet att skaffa mer jobb till folket. Orkla skall ju inom snar framtid säga upp en hel del människor. Det gör det ännu mer angeläget att få till nya arbetsplatser.

2 (3)

**Som svar på förvaltningens tidigare kommentar för verksamhetsmark (Det avlånga området)** Att området "bör" ersättas genom planändring med allmän plats Natur, som förvaltningen skriver nedan, är inte en självklarhet då Bokab äger marken och har anskaffat den i syfte att bebygga den. Vem ska stå kostnaden och arbetet för en planändring och att området löses in som allmän platsmark?

Det finns inga specifika utredningar gjorda i planprogrammet och därmed väldigt lite belägg för att en "grön buffertzona" minskar risk för buller, avgaser, utsläpp av farliga ämnen vid olyckor mm. Vi har vid ett antal tillfällen varit på plats och det förekommer inget buller från området över huvud taget. Även om så vore fallet så kommer en väsentlig "buffertzona" finnas kvar efter det tänkta område för verksamhetsmark. I samband med bebyggandet av området kan däremot en bullervall anläggas som kommer hålla ner eventuella bullernivåer. (Det existerar idag en form av bullervall nära villabebyggelsen som utfördes när man byggde villaområdet vilket inte tidigare är nämnt.) I planprogrammet från 2012 finns även ett område betecknat F som var tänkt för verksamhetsmark. Detta område ingår numera i detaljplanen för hallarenan på Yttern som kommunen driver. På det sättet tar kommunen bort ytterligare verksamhetsmark och gör parkering av den istället. Bokab böjer sig för det förslaget då man från kommunens sida projekterar en enorm stor idrottsplatscenter där denna mark är avgörande för den framtida idrottsplatsen. Ta inte bort ytterligare möjlig verksamhetsmark.

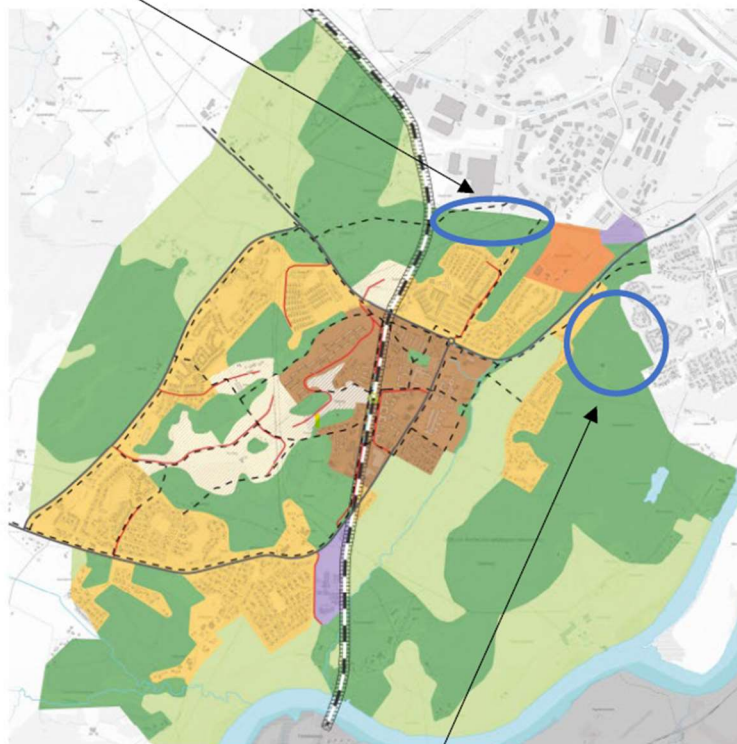
Förvaltningens sista kommentar att området inte är lämpligt för bostäder håller vi med om och det är därför vi vill ha verksamhetsmark på platsen.

Vi yrkar på att det avlånga området ska utgöra verksamhetsområde i den fördjupade översiktsplanen.



# MARK- OCH VATTENANVÄNDNINGSKARTA

- Teckenförklaring
- Centrumbebyggelse förtätning
  - Centrumbebyggelse ny
  - Blandad bebyggelse befintlig
  - Blandad bebyggelse ny
  - Verksamheter
  - Idrott
  - Natur och rekreationsområde
  - Jordbruksmark
  - Vatten
  - Säkerhetsområde järnväg
  - Järnväg, framtida dubbelspår
  - Genomfartsväg
  - Huvudgata
  - GC Huvudstråk
  - Bussgata
  - Ytterby resecentrum





## **Bokabs tidigare yttrande till förvaltningen i arbetet med FÖP Ytterby 2019-07-03**

Två områden som är inringade i blått:

### ***Det avlånga området;***

”Rollsbo Södra” tidigare Vägreservatet”. Detta är ett område som är planlagt som en starkt trafikerad väg, vilken vi inom befintlig detaljplan sökt bygglov för ”annan användning av detaljplanerad mark”, vi önskar omvandla vägen till verksamhetsmark.

### ***Det stora runda området;***

”Mellan Enekullen och vattentornet”. Detta är en mycket liten del av ett över 200 ha stort grön och åkermarksområde som är klassat som när strövområde. Då 200 ha är enormt stort område som ägs till största delen av Statens Fastighetsverk kommer varken Kungälv's Kommun eller Bokab ha några som helst möjligheter att ta fram några bostäder i detta område förutom på det inringade området där marken ägs av Bokab. Det är stor brist på ”kommande områden” i FÖP' Ytterby. Den största delen av den gulstreckade marken är redan på gång och håller på att detaljplaneras. Villatomter är en bristvara i dessa detaljplaner och just detta område skulle lämpa sig alldeles utmärkt för just villabebyggelse.

### **Förvaltningens tidigare kommentarer nedan:**

***Det avlånga området; ”Vägreservatet”*** Är ett område som i tidigare översiktsplan låg som ett vägreservat i mark- och vattenanvändningskartan. I gällande ÖP2010 är detta vägreservat borttaget då behovet inte kvarstod. Nytt vägreservat placerades i ett nordligare läge, där trafikverket i nuläget utreder koppling mellan Kareby och Marstrandsvägen. Området finns i gällande detaljplan från 1973 där området anges som Område för trafikändamål ”Planerad Marstrandsväg”, men är inte längre aktuellt och bör ersättas genom planändring med allmän plats Natur.

*I planprogram för Rollsbo från 2012 är området markerat som naturområde för vilket anges följande: Det fungerar även som en grön buffertzona mellan industrierna och bostadsområdet. Detta minskar risken för störningar från buller, avgaser, utsläpp av farliga ämnen vid olyckor m.m.*

*Området bedöms inte lämpligt för bostäder och ligger kvar som natur i FÖP:ens Mark- och vattenanvändningskartan.*

***Det stora runda området; ”Mellan Enekullen och vattentornet”*** Området som benämns Kastellegårdsberget är utpekad som natur- och friluftsområde i den Grönstrukturplan som är underlag till FÖPen. Kastellegårdsberget bör vidareutvecklas till att bli ett friluftsområde som lockar folk från både Ytterby och Kungälv. Redan idag finns det många boende i närområdet och Kastellegårdsberget har därför hög prioritet för utveckling. Efter BOKABs ianspråktagande av naturområdet vid Iskällan gjordes en överenskommelse om kompensationsåtgärder i det nu aktuella området. Under de senaste åren har det gjorts insatser i Kastellegårdsskogen i form av förbättrade stigar, en elljusslinga, grillplatser och en ny parkering längs Klevevägen. Kommunen har tagit fram en plan med åtgärdsförslag i Kastellegårdsskogen (Kungälv's kommun, 2008b). Området bedöms efter Fontin vara det mest besökta natur- och friluftsområdet i kommunen.

*FÖPens mål är att utveckla Ytterby som stations samhäll med en exploatering nära stationen samt med en effektiv markanvändning.  
Området bedöms inte lämpligt för bostäder och ligger kvar som natur i FÖP:ens Mark- och vattenanvändningskartan.*

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

### **Det stora runda området (Villatomtbebyggelse)**

Förvaltningens bedömning från samrådsskedet kvarstår avseende att området bör förbli och vidareutvecklas som fritidsområde. FÖPens mål är att utveckla Ytterby som stations samhäll med en exploatering nära stationen samt med en effektiv markanvändning.

Området bedöms inte lämpligt för bostäder och ligger kvar som natur i FÖPens Mark- och vattenanvändningskartan.

Den tidigare exploateringen som skedde i området gjorde intrång och tog en del av det utpekade Närströvsområdet. Det stämmer att BOKAB äger marken men ytterligare inskränkning av Närströvsområdet bedöms inte lämpligt.

FÖPens mål är en exploatering inom 500-1000m från stationen för att uppnå ett hållbart samhäll. I Ytterby finns idag ett stort antal villatomter det som behöver kompletteras med fler flerbostadshus.

Att området ska anges som Natur- och rekreation har utretts väl i FÖPen kopplat till alla uppsatta mål i FÖPen.

### **Verksamhetsmark**

Förvaltningen är väl medveten om behovet av verksamhetsmark. Det behövs gemensamt arbete kopplat till nästa översiktsplan hur kommunen tänker långsiktigt kring frågan. Dock är frågan om buffertzonen mellan bostäder och verksamheter viktig både för bostadsmiljön avseende att minska risken för störningar från buller, avgaser, utsläpp av farliga ämnen vid olyckor m.m. men även för att verksamheter ska kunna driva sin verksamhet utan klagomål som kan medföra begränsningar.

### **Det avlånga området**

Syftet med en Översiktsplan och fördjupad översiktsplan är att peka ut en långsiktig hållbar användning av mark- och vattenområden i kommunen oavsett vem som äger marken.

Att säkerställa de områden som pekas ut som Närströvsområden eller andra typer av grönytor/parker är en viktig fråga för kommunen. Att planlägga ett område som allmänplatsmark natur eller park kan vara ett sätt.

Inom ett verksamhetsområde kan typen av verksamheter förändras över tid, vilket kan innebära att störningar från en verksamhetstomt kan förändras radikalt om en ny typ av verksamhetsutövare flyttar dit.

Som angavs i samrådsskedet behövs området som buffert mellan bostäder och verksamheter, dvs att varken bostäder eller verksamheter bör tillkomma på platsen.

# FASTIGHETSÄGARE

## YTTRANDE

### Fastighetsägare Kastellegården 1:95

Beträffande synpunkter på planförslaget så står vi fast vid det yttrande som skickades in per mail den 17 augusti 2019. KS2016/0329.

I detta yttrande vill vi istället ha förklaringar och tydliga svar på hur vår boendemiljö påverkas av de tilltänkta planerna.

Vi är djupt oroad för planerna att bebygga Porteberget. Det kommer att förstöra den fina siluett vi har idag som består av en lunga av träd. Dessa träd skapar i sin tur ett lugn när man blickar ut över Östra Porten och Portebergets fot. Förutom att närmiljön förstörs för de som nu bor i området, riskerar också befintlig bebyggelse, som vårt hus, att få sättningsskador. Vidare befarar vi även ökad vattenmängd på tomtens då det blir färre träd och växtlighet som skyddar i slutningen. Med tanke på växthuseffekten är det emot alla rekommendationer att förtäta och bebygga på det sätt som föreslås. Det blir även motsägelsefullt att i FÖP tala om att tillgängliggöra Ytterbys natur och kulturmiljö när man väljer att förtäta och bebygga naturområden.

Vidare undrar vi hur man kan ta sig rätten att ingripa på befintlig bebyggelse i form av de hus som ligger utmed Portebergets fot? Här lever och bor familjer som har satsat pengar i sitt boende och trivs i sin boendemiljö. Det står i FÖP att man på sikt har för avsikt att bebyggelsen längs Portebergets fot ska förvandlas till flerfamiljshus... Vi vill veta hur en kommun kan ha rätten att i praktiken köra bort familjer från sina hem, som de faktiskt äger?

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Målet med FÖPen är att utveckla ett hållbart stationssamhälle som ger förutsättningar för ett hållbart resanden, där fler kan bosätta sig nära stationen med förutsättningar att åka kollektivt. Detta innebär en utveckling som kommer att ske i de centrala delarna av Ytterby istället för i utkanten som sker idag. Ytterby är en del av Kungälv's centralort och en viktig del i kommunens mål att bygga nya bostäder. Detta kommer att medföra förändringar av den centrala miljön. Detta innebär bl.a. att naturmark kommer att tas i anspråk centralt. Dock visar grönstrukturplanen att natur i ytterkant av Ytterby ska bevaras samtidigt som parkytor centralt ska utvecklas. I samband med kommande planarbeten kommer både geoteknik och hantering av dagvatten att utredas.

FÖPen pekar ut en långsiktig utveckling med högre exploateringsgrad där omvandling av befintlig bebyggelse kan ske. Det innebär inte att detta kommer att ske men visar på en möjlighet. Kommunen avser inte att köra bort någon utan visar bara på en kommande förändring av området.

En exploatering av Porteberget kräver ett stort antal utredningar för att säkerställa lämpligheten av en byggnation. Där ingår utredning avseende hantering av dagvatten inom samt ut från området. När det gäller risk för sättningsskador kontrolleras detta i samband med byggnation.

# BOENDE, ARRENDATORER, VERKSAMHETSIDKARE

## YTTRANDE

### Boende vid Porteberget 2020-10-15

Hej Kommunen!

Jag skriver till er eftersom jag vet hur viktig naturen är för människan – för mig, för dig, för oss. Vi är natur och behöver naturliga miljöer för att må bra.

Jag tror att det är möjligt att leva på den här jorden utan att det sker på bekostnad av någon annan och utan att vi tar för oss av marken som om vi har rätt att göra vad som passar oss människor bäst. Att vi kan samexistera med djur och växter.

Det här är mina tankar, åsikter och synpunkter angående FÖP Ytterby, särskilt för den delen som handlar om Porteberget.

### **Personligt**

När jag fick höra om planerna för Porteberget blev jag väldigt ledsen över att en större del av skogen där kommer att försvinna. Skogen där jag dagligen promenerar, mediterar, dansar, yogar och ser förskolebarnen bygga små vinterskydd åt de mindre djuren eller leka kurragömma. Där mina barn och jag upptäcker en magisk värld av kryllande liv och pratar om vikten av att respektera djuren, växterna, marken och vattnet.

Det var den lugna, lantliga platsen med närhet till skog och kollektivtrafik som gjorde att jag flyttade med min familj från Göteborg till Ytterby. Skogen är den bästa medicinen för mig när jag mår dåligt och behöver komma i balans.

Nu känner vi att behöver flytta härifrån om det ska sättas igång en byggnation med trädfällning, pålning, tung trafik och växande höghus.

Personligt berör det mig alltså hårt men jag förstår att jag behöver zooma ut och se det ur ett större perspektiv också.

### **Ytterby**

Visst finns det - än så länge - andra naturområden i Ytterby men Porteberget är så värdefullt för alla oss som bor i centrum och klarar av att gå men inte har möjlighet att röra sig längre sträckor. Vi kan kliva in i skogen där och ströva runt i den närapå vilda, orörda naturen eller sätta oss vid ett stort gammalt träd och fylla på vår energi. Friskvård på högsta nivå!

Vi är många som trivs på det skogsbeklädda berget; löpare, hundar med sina ägare, barn som bygger kojor, svampplockare, strövare, ungdomar som grillar, barnfamiljer på äventyr, bärplockare, terrängcyklister, hästar med ryttare, campare m.fl. För alla oss har platsen stor betydelse.

För att göra platsen ännu mer välkomnande vore det fint med mer lättillgängliga ingångar och stigar vid den delen av berget/skogen som ligger närmast centrum.

Om man är lugn & stilla kan man möta rådjur, hasselmus, ekorre, hackspett, korp, hök och massa andra arter. Sedan vi flyttade hit för 14 år sedan har det funnits uggla på vintrarna. Tyvärr har jag inte sett till rävarna sedan maskinerna kom till Nordtag och skövlade skogen där.

Skogen har också en fantastisk förmåga att ta upp ljuden från bilvägarna och istället ge ifrån sig öröngodis som fågelkvitter och lövprassel. Fantastiskt för oss som bor runt omkring.

Ytterby har en hel del fin, halvild natur kvar. Jag hoppas att ni som tar beslut om exploatering verkligen värnar om att ha kvar den. Den går ju aldrig att ta tillbaka när den väl är bortsliten.

Det jag saknar i Ytterby är mötesplatser för social samvaro, det vore fint om ni kan planera in platser - både utomhus och inomhus – där alla kan mötas oavsett socioekonomi, kön, funktionsvariation, ålder, religion eller etnisk bakgrund. En lummig, välkomnande park med vatten av någon form skulle kunna vara ett trevligt utomhusrum tycker jag. Ett levande centrum är också att önska. Tyvärr vet jag inte om det är möjligt då stormarknaden i bygden inte lämnar plats åt så många mindre butiker och vårt torg har kanske inte den bästa utformningen.

Jag tycker det är väldigt tråkigt att stallet och ridklubben tvingas flytta från Ytterby, förutom värdefull sysselsättning för ungdomar bidrar den så mycket till den trivsamma miljö som gjort att vi har valt att bo här i 14 år. De betande hästarna kommer verkligen bli saknade av många.

## **Hälsa**

WHO säger att stress börjar bli västvärldens största hot mot hälsan.

Att vara i naturen ökar vårt välbefinnande, det främjar både psykisk och fysisk hälsa. Det kan också hjälpa oss att förebygga och behandla sjukdomar.

Forskning visar att humöret blir bättre efter bara 5 minuter i naturen samt att livskraften ökar och blodtrycket sjunker efter 15-20 minuter.

Listan kan göras oändlig på alla positiva effekter för oss människor och det är just det gröna, vilda och orörda som är mest välgörande.

Parker och grönområden är också demokratiska rum som stärker den sociala sammanhållningen – något jag tycker är viktigt i ett växande samhälle som Ytterby. Där kan alla mötas på lika villkor. På Boverkets hemsida finns en del läsvärt och tänkvärt kring de gröna rummens betydelser i städer. Bl.a. att de ökar attraktiviteten i den byggda miljön och bidrar till att minska föroreningar och buller.

## **Globalt**

Träden på vår jord är nu för få för sin uppgift och vi vet alla hur viktigt varje träd är för livet på jorden, allra mest de storvuxna. Vi vet också hur viktig mångfalden av djur och växter är - ju fler arter som finns desto stabilare är naturen, och en stabil natur fungerar som en försäkring för framtiden.

2050 beräknas 70% av alla människor leva i städer utan kontakt med naturen. Därför uppmanar WHO stadsplanerare och politiker att hårdprioritera grönområden i städer för att motverka stress och ohälsa.

Jag ber er som planerar att lägga extra omsorg på att låta så många träd som möjligt få stå kvar och att vara mycket varsamma med undervegetationen där maskiner behöver vistas. Också att ni planterar minst lika många träd som har tagits ner – det näst bästa alternativet efter att låta dem stå kvar. De är så betydelsefulla och inte många djurarter, inklusive människan, klarar sig utan dem – men träden klarar sig utan människan.

Vi märker inte av det så mycket här på vår lilla plätt av världen men det är verkligen skarpt läge med jordens ekosystem nu – vi behöver tänka på helheten i varje beslut vi tar. Därför vädjar jag till er, som sitter som beslutsfattare och har en enorm möjlighet att göra stor skillnad, att se de långsiktiga konsekvenserna och välja det som är bäst för helheten.

Jag förstår att det är trixigt att få ihop allt med olika mål, budgetar, behov osv, men det går. På andra platser, som Köpenhamn, Stockholm, Freiburg, Vancouver görs det ett fantastiskt miljöarbete och det är möjligt i vår kommun också.

Jag tycker att Kungälv kommun gör mycket i rätt riktning för att bli en mer miljövänlig plats och för att göra utemiljöerna mer trivsamma men det går att göra mycket mer, i det lilla och i det stora.

### **Byggnation**

Nu förstår ni att jag vill att Porteberget ska förbli orört och att all skog som är kvar i Ytterby ska få stå kvar men jag kan ju gissa att det inte är helt möjligt.

Om ni nu kommer bygga så många bostäder på Porteberget som ni planerat så är min önskan att ni gör det varsamt & planerar för samexistens med naturen, i det här fallet skogen. Också att ni gör det snyggt så det blir estetiskt att titta på och harmoniskt att vara i. (Det står i planen att gestaltningen bör vara av hög kvalitet men jag blir lite orolig när jag tänker på hur hela den lantliga landskapsbilden förstördes när plötsligt ett kvarter med 3- och 4-våningshus fördes upp på Tega Ängar.) Och – förstås – att ni gör det långsiktigt hållbart.

Jag hoppas även att ni visar respekt för oss som bor nära berget. T.ex. är Östra Porten en solfattig plats under halva året och några 7-våningshus på berget skulle kunna göra det ännu värre där då. Går det att tänka om och bygga lägre hus?

Ljudmiljön skulle också försämrats för alla boende runt berget om ni tar ner mycket skog och anlägger en ny väg – i synnerhet under tiden som berget skulle bli en arbetsplats.

Det står i planen att natur kan sparas vid bergets fot för att hjälpa till att ta hand om dagvattnet. Det tycker jag är en bra lösning – spara mycket natur för ändamålet och ta vara på möjligheten att göra vackra och lekfulla uppsamlingsplatser för vattnet. Norconsult lämnade några bra exempelbilder, här är fler:





*Slottskogen, i Göteborg*



*Malmö*

I planen står att det kan komma att anläggas en pendelparkering till. Jag föreslår att det byggs ett grönt parkeringshus på den befintliga pendelparkeringen istället, med plats för en carpool.



*Köpenhamn*



*Chalmers, Göteborg*

Om taken på husen som byggs får vara platta kan där planteras träd, anläggas trädgårdar och ge de boende möjlighet att odla grönsaker och bin. Ett smart sätt att skapa grönska där skog har tagits bort.



*Karlavägen, Stockholm*

Jag är en miljövän och positiv till projektet SMART MR som Kungälv kommun medverkar i. Min förhoppning och det jag återigen vill be er om är att ni exploaterar varsamt. Att ni i fortsättningen tar hänsyn till alla och allt som redan lever här – och de som kommer att leva här. Att ni kan se varje träd som ingår i er planering som den kärleksfulla varelse den är, som har gett och kommer att ge oändligt mycket tillbaka när det får stå kvar.

Källor och se-/läsvärd information:

<https://www.svtplay.se/video/27663949/fantastiska-tradgardar/fantastiska-tradgardar-sa-song-1-den-lakande-tradgarden?start=auto>

<https://ekoappen.se/blogg/skogsmedicin-anvand-var-lakande-natur/>

<https://www.utinaturen.fi/halsaochvalbefinnandefrannaturen>

<https://www.naturskyddsforeningen.se/skola/allmant-skolmaterial/artikel/ju-fler-arter-desto-stabilare-natur>



<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjans-ter/naturen/attraktivt/>

<https://www.smhi.se/klimat/klimatanpassa-samhallet/exempel-pa-klimatanpass-ning/oppen-dagvattenhantering-i-malmostadsdelen-augustenberg-fordjupning-1.115721>

Med förhoppning om en vacker framtid,  
Jennie, medborgare i Kungälv's Kommun och granne med Porteberget

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Tack för ett engagerat yttrande. Alla de synpunkter som beskrivs är del av de frågor som hanteras i planeringen.

Hållbarhet är en förutsättning för att det ska finnas resurser också till kommande generationer.

Livsmiljön i våra orter behöver bli hållbar, med hjälp av medveten stadsplanering. Då måste biltrafiken i tätorterna minska och lämna plats åt promenadvägar, cykelstråk och mötesplatser. Ett sätt att göra detta är att möjliggöra ett hållbart resande. Det innebär att både centralt belägna natur- och jordbruksområden kan behöva tas i anspråk.

I FÖPen har en grönstrukturplan tagits fram för att visa hur grönstrukturen ska utvecklas. Där ingår bl.a. förslag på stadspark och andra parkytor som helt saknas i Ytterby idag samt hur dessa kan samordnas med dagvatten- och skyfallshantering. I utveckling av ett attraktivt samhälle är utemiljön en viktig del där både natur, parker, torg och tillgängliga och trygga Gång- och cykelbanor avgörande, detta är en viktig del i FÖPen.

## YTTRANDE

### Boende Östra Porten 2020-10-16

Jag har nyligen fått veta att ni har information ute gällande vad ni planerat för Ytterby (den Fördjupade Översiktsplanen). Och jag känner tyvärr bara besvikelse för planerna kring mitt bostadsområde vilket är Östra Porten.

Att skövla bort så mycket grönska och växtlighet som planerat är illa nog men att dessutom bidra till ytterligare utsläpp genom att bygga en väg mellan järnvägen och området Östra Porten samt sätta in en busslinje känns synnerligen onödigt! Det finns redan tillgång till bussar på andra sidan spåret och bygger ni ordentliga gång- och cykelvägar så kan de som ska bo i de nya områdena lätt ta sig till stationen. Folk har kunnat promenera ner till stationen från Hällebergsvägen med omnejd sedan området byggdes. Jag förstår inte varför ni behöver sätta in en busslinje bara för att det byggs fler bostäder i området.

Jag är säker på att grönskan och närheten till naturen är en anledning till att många väljer att bo i Ytterby. Det är underbart att känna skillnaden i hur frisk luften är här när man kommer från stan och det är något ni bör värdesätta när ni vill locka fler att bo i Ytterby. Jag tycker det är hemskt att ni vill förstöra Porteberget så som planerat, och jag gissar att det är svårt att få er att ändra er, men jag tycker ni ska tänka om gällande området mellan spåret och Östra Porten. Även om Porteberget förstörs så tror jag att det grönskande området som idag finns mellan spåret och Östra Porten skulle göra mycket för att

bibehålla åtminstone känslan av att bo nära naturen. Jag tror det skulle göra ganska mycket för både människor och miljö samt göra Ytterby mer attraktivt för de som inte vill bo mitt i staden.

Om ni promptly bygger en pendelparkering bortanför Östra Porten (vid väg 168) och vill koppla samman den med stationer så bygg en promenadväg däremellan och behåll den vackra växtligheten. Det kommer försvinna så mycket grönska om ni bygger som planerat och det saknas parker och grönska i centrala Ytterby så varför ta bort mer grönska än vad som är nödvändigt. Att bygga en bilväg på sträckan ifråga (och sätta in en busslinje) är helt meningslöst! Snälla tänk om!

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I arbete med FÖPen har möjligheten till olika alternativ för att förbättra kollektivtrafiken och tillgängligheten till den studerats och diskuterats med Västtrafik. Den föreslagna bussgatan handlar om möjlighet att lösa både busstorg och pendelparkering på nya sätt. Inget av detta är beslutat i nuläget. Ytterby är en del av Kungälv's centralort och är i översiktsplanen utpekad som ett stationssamhälle där en stor del av bostadsbebyggelse ska tillkomma.

Kommunen är väl medveten om att det saknas parkytor i Ytterby idag men har i Grönstrukturplanen redovisat hur dessa ska utvecklas.

## YTTRANDE

### Boende Västra Porten 2020-10-15

Vi vill härmed lämna synpunkter på den fördjupade översiktsplanen för Ytterby som är utställt för granskning.

Vi som villaägare på Västra porten bor intill Porteberget, med en vacker, naturskön och framförallt lugn baksida där endast träden bryter horisonten. Detta var det absolut främsta skälet till att vi köpte huset! Vi är oroliga för att byggnationen på Porteberget kommer förstöra detta helt i och med att det blir insyn i vår privata trädgård, buller/oljud från nya boenden/trafik, ännu mer problem med vattensjuk gräsmatta och total avsaknad av den lilla eftermiddags-/kvällssol vi har i dagsläget till följd av de höga husen som planerats. Dessutom används Porteberget av lekande barn och av andra som vill njuta av skogen och den vackra naturen som försvinner i och med byggnationen på Porteberget. Här finns även ett rikt djurliv med både rådjur, ekorrar och fåglar av olika slag. Vi anser därför att eventuell byggnation bör placeras intill Björkås och integreras med befintlig bebyggelse, där det förstör mindre och att skogen i största mån bör bevaras.

Vidare undrar vi hur det är tänkt att vägen leds om till Västra porten ifall centrumöverfarter stängs? Vi bor på en lugn återvändsgata, och blir oroliga för ökat trafikflöde och buller utanför vårt och våra grannars hus. Det är ju förutom alla boende på Västra porten även ett konstant trafikflöde av kunder och tung trafik till och från Derome Byggarvaror på Västra porten 1, med dels utleveranser av byggmaterial av det egna åkeriet, dels inleveranser från leverantörer, som i dagsläget korsar järnvägen vid Citygross.

Vi har full förståelse för att Ytterby med dess strategiska läge behöver förtätas och ser överlag positivt på utvecklingen. Dock är det inte alla som pendlar med tåget bara för att man valt att bo i Ytterby, vi själva som exempel inte bara bor i Ytterby utan jobbar även här. Vi har därför även en extra stor förhoppning om utökning av det dåliga utbudet av caféer/restauranger som finns i dagsläget.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Avseende första stycket se övriga kommentarer för Porteberget.

Som ett förslag på att lösa ett kommande problem med att Bohusbanan blir en barriär när dubbelspår byggs ut och antal avgångar ökar så föreslås i FÖPen en vägdragning söder ifrån för att lösa tillgängligheten till befintlig bebyggelse. Målet med FÖPen är att minska biltrafiken till centrala Ytterby och att transportintensiva verksamheter på sikt ska försvinna.

Förhoppningen med att på sikt fördubbla antalet invånare är att det även ska ge underlag för service och arbetstillfällen samt förutsättningar andra verksamheter som t.ex. kontor vilka har behov av bra pendlingsmöjligheter samt lunchrestauranger och caféer.

## YTTRANDE

### Boende Ytterby 2020-09-18

Jag läser i förslaget till den fördjupade översiktsplanen och funderar lite på kommunens långsiktiga strategi för skolor i Ytterby.

Vad man kan utläsa av åldersfördelningen så är det ett populärt område för barn. Det avspeglas också på ortens skolor.

Enligt FÖPen så går det 630 elever på Kastellegårdsskolan. En ideal skola bör ligga på 500 elever.

Elevantalet har mer eller mindre dubblats de senaste 20 åren utan att några större förändringar i matsal eller idrottslokalerna har ökat. I dagsläget har varje klass 20 minuters slotttid i matsalen. På den tiden ska alla komma in, ta mat, sätta sig, äta och lämna lokalen. Det är helt uteslutet att ta mer mat eller föra ett samtal med bordsgrannar på den tiden.

Med dagens utbyggnadstakt kommer det flertalet nya elever varje termin och klasserna är stora. I Ytterby är det 5 parallellt på lågstadiet (2 kastellegården o 3 sparrås) samt 4-5 parallellt på mellanstadiet. Enligt Föpen kommer Ytterby ha behov av 10 parallella klasser 2050 om vi anser att 26-29 barn per klass är rimligt.

Enligt FÖPen är att i första hand bygga ut Kastellegårdsskolan ytterligare med fler våningar. Förutom att jag är mycket tveksam till att det blir ett kostnadseffektivt byggande har jag några funderingar. Hur tänker man genomföra ombyggnationen? Vart ska ni förvara eleverna under 1,5-2 år som det tar att bygga ut.

-Är det lämpligt med en skola med ett elevantal över 1000 barn?

Idag är det trafikchaos när barnen startar sin dag. Hur ska det bli när man dubblar skolan? Även om det största antalet bor i närheten så kommer en viss procent lämnas med egen bil.

Är det att värna om en hållbar utveckling att centralisera skolan till så få platser på orten. bör man inte eftersträva att skolan ligger så nära bostaden som är möjligt?

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Planeringen avseende behovet av ytterligare en skola avser en fördubbling av invånarantalet fram 2050. M.a.o. om och när detta behov kommer är mycket osäkert. Det viktiga i arbetet med FÖPen är att byggnation av ny skola behöver ske med väl utnyttjad markanvändning, vilket innebär att byggnation kan behöva göras på höjden. Det viktiga är att placeringen uppfyller målen om hållbara transporter.

Avsikten är att skola ska ligga på lämplig plats avseende närhet till kollektivtrafik. Förhoppningen är att boende i Ytterby i mindre omfattning köra bil till skolan.

FÖPen har även tagit fram riktlinjer för skola som anger att skolor och förskolor ska placeras samt utformas så att barn och ungdomar ska ha tillgång till trygga och hälsosamma skolmiljöer. Förskolor och skolor ska kunna nås via trygga gång- och cykelvägar.

Avseende antalet barn i en skola så finns det inget underlag avseende var gränsen går för antalet elever. Tidigare har antalet 500 elever avsett storlek på matsal och idrottshall men detta är ett sätt att beräkna som man nu frångått.

## YTTRANDE

### Boende Ytterby 2020-08-29

Vi är sedan ett drygt år tillbaka boende på Stället/Södra Sparrås i Ytterby.

Vi är positiva till att kommunen satsar på Ytterby, vilket var en av anledningarna till att vi valde Ytterby som bostadsort.

Det vi saknar i Ytterbys västra delar är närhet till kommersiell service.

Avsaknaden bidrar starkt till ett bilberoende, varför det är positivt att FÖPen nämner att lokaler för service kan lämpa sig i området som benämns Östra Sparrås (området kring ridhuset).

Vi önskar dock ett förtydligande kring detta i FÖPen, förslagsvis kunde ett mindre torg anläggas med tex. mindre närbutik, café, kvartersrestaurang etc. (Kastellegårdstorget/Sparråstorget?).

Det finns sannolikt ekonomisk bärighet för sådana verksamheter då det bor mycket människor inom gångavstånd, samt att det planeras en ansenlig mängd bostäder i det direkta närområdet.

Vidare skulle närheten till småskalig service bidra till en hållbar utveckling då bilberoendet sannolikt skulle minska, samtidigt som det skulle levandegöra samhället.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

I FÖPen är det i den centrala delen som främst tanken att få till en blandning av bostäder, kontor, handel och service och att det även är där som underlaget finns avseende boende och besökanden. Målet är även att tillgängligheten till den centrala delen ska förbättras från ytterområdena. Men som ni skriver kan viss service tillkomma i den nya och befintliga bostadsbebyggelsen. Utformningen av de nya områdena kommer att ske i samband kommande detaljplaner och det är då som innehållet kommer att utredas.. Dock är det i de större stråken i det centrala området vid stationen där krav kommer att ställas på lokaler i bottenvåningarna i detaljplanerna. Där finnas också motiv för dessa krav utifrån att det från exploaterarnas sida även finns en efterfrågan.

Dock kan möjligheter till mer service bli möjlig när invånarantalet i Ytterby växer.

## ÖVRIGA

## YTTRANDE

### Göteborgs stad 2020-09-25

Kungälv kommun har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan för Ytterby. Göteborg stad har getts möjlighet att yttra sig. Byggnadsnämnden yttrar sig för Göteborgs stads räkning. Stadsbyggnadskontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen i Norra Hisingen. Inriktningen i fördjupningen av översiktsplanen är att Ytterby i första hand ska växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. Målet är att invånarantalet i Ytterby år 2050 ska ha fördubblats från dagens ca 6 000 invånare till ca 12 000. Detta ska ske inom ett område om ca 1 000 meter från stationen. Fördjupningen av översiktsplanen förutsätter att Bohusbanan ska utvecklas för en ökad kapacitet.

Sedan samrådet 2019 har några förtydliganden av handlingen gjorts. Inga av dessa förändringar påverkar Göteborg och föreliggande yttrande har samma inriktning som i samrådet. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslaget till fördjupningen av översiktsplanen. Att Ytterby ska utvecklas stationsnära ligger i linje med Göteborgsregionens strukturbild. Det är positivt att fördjupningen av översiktsplanen är tydlig med att utveckling inte ska förhindra en utbyggnad till dubbelspår. En viss farhåga finns att utbyggnad av Ytterby ska innebära mer biltrafik över Kornhalls färja vilket påverkar trafiksituationen på de statliga landsvägarna Kornhallsvägen och Kongahällavägen på Hisingen. Trafikverket bör bygga gång- och cykelvägar längs dessa vägar för att öka trafiksäkerheten och förbättra möjligheten för lokalbefolkningen att gå och cykla.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR

Noteras.

## YTTRANDE

### Naturskyddsföreningen 2020-10-16

Vi har tagit del av underlaget med bilagor och rapporter samt läst information via angivna länkar. Det är ett omfattande och innehållsrikt material. Vissa dokument är mycket aktuella, andra skulle behöva uppdateras som till exempel *Natur- och friluftspan, Grönplan, Miljöpolitiskt program 2016-2019*. Texten är lättläst men kartorna är otydliga och när de förstoras blir de suddiga. Detta försvårar möjligheten att studera detaljer.

I stort anser vi att planen är genomarbetad och att den behandlar viktigt frågor som rör natur, miljö och hållbarhet. Det avgörande för att mål och visioner ska uppfyllas är dock att de implementeras i detaljplaner och att åtgärder som föreslås i bland annat *Grönstrukturplanen* omsätts i handling.

*Synpunkter:*

#### **Bevarande av jordbruksmark**

I samrådshandlingen föreslogs exploatering av Norra Storängen och Åkerhörnet i Ytterby. I granskningshandlingen har dessa områden utgått och skall fortsättningsvis benämnas som jordbruksmark i FÖP Ytterby. Vi ser mycket positivt på att jordbruksmarken bevaras och på det beslut politiken tagit vid samrådsskedet. Det är framsynt att bevara jordbruksmark med bland annat tanke på vikten av inhemsk livsmedelsproduktion.

Granskningshandlingen har i viss mån anpassats efter detta beslut men texten är på många ställen inaktuell/motsägelsefull. Visserligen finns insprängda meningar med fet text där konsekvenser av förändringen nämns på olika sätt men texten behöver redigeras/uppdateras i många stycken.

Vi anser att planen behöver kompletteras med textdelar som lyfter fram det positiva med aktivt jordbruk i Ytterby. *På vilket sätt* jordbruket bidrar till hållbar samhällsutveckling: Betydelsen av biologisk

mångfald och dess samband med ekosystemtjänster, betydelsen av skyddade biotoper som till exempel åkerholmar och stengårdsgårdar, variationen i landskapsbilden, bevarande av odlingsbar jord med näring och mikroliv.

Jordbruksverksamhet ger också människor möjligheter att få närhet till hur livsmedel produceras i primärledet vilket kan öka intresset för lokal livsmedelsproduktion.

#### Betesmarker

Förlust av biologisk mångfald hänger samman med att till exempel betesmarker som inte används växer igen. Vi anser att det skulle vara mycket värdefullt att ta vara på sådana marker i Ytterby och restaurera dem samt hävda dem med hjälp av betesdjur. Detta skulle vara betydelsefullt för den biologiska mångfalden samt möjliggöra lokal produktion av naturbeteskött

#### Livsmedelsproduktion

Naturskyddsföreningen vill återigen betona de *avgörande* samband som finns mellan odlingslandskap, jordbruksmark, biologisk mångfald, ekosystemtjänster, artrikedom, spridningsvägar och andra utmaningar i en hållbar samhällsutveckling där livsmedelsproduktionen blir allt viktigare. I FÖP Ytterby ingår endast några få rader om livsmedelsproduktion. Detta behöver kompletteras och näringslivets starka kopplingar till livsmedelsproduktion i olika led behöver beaktas.

#### Grönstruktur

Vi ser positivt på att kommunen tagit fram en omfattande *Grönstrukturplan* och fört in värdet av sammanhängande gröna stråk.

Vi vill tillägga att gröna stråk och öppna siktlinjer inom bebyggelse har visat sig ha stor betydelse för pollinatörers möjligheter att hitta fram till växtligheten.

Biologisk mångfald är en förutsättning för att ekosystem ska ha kapacitet att bidra med ekosystemtjänster. Många olika naturtyper med många olika arter och stor genetisk variation inom arterna samverkar inom ekosystemen. Stadens ekosystem är en resurs där parker, grönområden och natur bidrar på olika sätt. Det är mycket positivt att FÖP:en nämner gamla träd, skyddsvärda träd, nyplanteringar av lövträd och alléer och att man vill bevara nyckelbiotoper och värdefulla trädbestånd. Det kan tilläggas att det är synnerligen viktigt med en buffertzon för att värna skyddsvärda träd. Det är positivt att ängar kommer att anläggas som en typ av grönyta inom bebyggelseområden.

På sidan 77 står det ” De grönytor som finns kan till stor del beskrivas som naturmark utan större skötsel.” Även sådan sparad naturmark och ruderatmark har stor betydelse för den biologiska mångfalden.

#### Kyrkebäcken

Vi vill betona betydelsen av att värna bäcken genom att förstärka naturvärdena och förutsättningar för ökad/bevarad biologisk mångfald. För att få ett avstånd från promenadstigar/vägar behövs en buffertzon med blommande och bärande träd och buskar utefter bäcken. Vägar/stigar bör grusas istället för att asfalteras.

## FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR



När det gäller underlag som är delvis inaktuella så pågår ett arbete med att uppdatera och digitalisera natur- och friluftslivsplanen. När det gäller Gönplanen så har den för Ytterby ersatts med Grönstrukturplanen. När det gäller det Miljöpolitiska programmet finns för närvarande inget uppdrag att uppdatera detta.

### **Jordbruksmark**

FÖPen har reviderats inför antagande för att tydligare redovisa vilka områden som föreslås för exploatering och vilka som anges som jordbruksmark. Jordbruksmark är viktig ur många perspektiv för bland annat livsmedelsförsörjning, naturvård, landskapsbild, grön infrastruktur och kulturhistoria. När det gäller Ytterby så är det främst de yttre områdena där jordbruksmark är viktig och där den kan brukas utan konflikt med bostadsbebyggelse. I de centrala delarna av tätorten är samhällsutvecklingen viktigast.

Bedömningen är att bevarande av jordbruksmark är en viktig fråga i samhällsplaneringen men för att möjliggöra en hållbar utveckling med koncentring av bostäder i stationsområden och kollektivtrafiknära lägen, kan det ibland vara ett viktigt samhällsintresse att ta jordbruksmark i anspråk.

### **Betesmark**

Kommunen instämmer att betesmark är viktig att bevara utifrån biologisk mångfald. Betesmark ingår i den övergripande utredning för jordbruksmark som görs. Dock är det en begränsad del av betesmarken i Ytterby som är på kommunal mark och de som finns ligger centralt kommer till stor del ingå i Närströvområden. Om betesdjur är lämpliga här är dock osäkert.

### **Livsmedelsproduktion**

Kommunen vill beskriva en positiv inställning till nya möjligheter till livsmedelsproduktion men hur detta ska ske i detalj bör inte beskrivas i en FÖP utan får prövas när frågan kan bli aktuell.

## **YTTRANDE**

### **Kungälv's Musei vänner 2020-10-15**

Kungälv's Musei vänner har tagit del av granskningsversionen och samrådsredogörelsens svar på föreningens samrådsyttrande och lämnar här nedan några kompletterande synpunkter:

Föreningen noterar med tillfredsställelse att tidigare föreslagen exploatering av Kastellegårdens jordbruksmark på Norra Storängen och det så kallade åkerhörnet mittemot City Gross utgått ur granskningsförslaget.

Därmed ökar fokus på att utveckla och förtäta Ytterbys centrala delar. Föreningen vill därför ytterligare understryka att fortsatt planering måste värna befintliga kulturvärden så de inte förvanskas utan istället lyfts fram och stärks.

I samrådsredogörelsen skriver kommunen att man ”har förhoppning om att lyfta fram kulturmiljön i fortsatt arbete”. Det räcker inte. Här måste kommunen vara tydlig mot framtida exploateringsintressen. Vi föreslår att kommunfullmäktige samtidigt med beslut om antagande av den fördjupade

översiktsplanen lämnar tydliga direktiv till kommunstyrelsen och förvaltningen om att Ytterbys värdefulla kulturarv ska prioriteras och säkerställas i kommande program- och detaljplanearbete

Våra samrådssynpunkter rörande Porteberget, Västra Porten och Lilla Smällen kvarstår.

Här kan fel typ av hus helt sabotera kulturmiljön. Vi vill på nytt betona att blivande byggherrar måste styras hårt i planer och i avtal med kommunen så att bebyggelsen får en passande skala och gestaltning. En arkitekttävling, anordnad av kommunen, skulle ge området positiv uppmärksamhet och goda förslag på hur utveckling och bevarande kan gå hand i hand.

Kungälv's Musei Vänner är mycket bekymrade över att granskningsversionen, som enda förslag till ny vägdragningsplan till Västra Porten, har kvar en sträckning på västra sidan av Bohusbanan trots att den ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljön vid Smällen med bl.a. fornlämningsområdet för Kungahälla kungsgård. En kommande laglighetsprövning av denna vägdragningsplan, där även en framtida dubbelspårsutbyggnad av Bohusbanan ska vägas in, kommer sannolikt att innebära krav på kommunen att redovisa alternativa trafiklösningar.

Vi anser därför att kommunen, redan i detta översiktliga planskede, bör belysa sådana alternativa lösningar och dess konsekvenser innan FÖP Ytterby slutförs och förs vidare till kommunfullmäktige för antagande.

## **FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR**

Enligt kommunens kulturpolicy (2018) ska Kommunen lyfta fram vårt rika kulturhistoriska arv. Det finns även ett uppdrag enl gällande ÖP att ta fram ett tematiskt tillägg för kommunens kulturmiljö. Dock har detta ännu inte prioriterats.

I FÖPen har riktlinjer tagits fram för hur kommunen ska arbeta med kulturmiljön inom de områden där kommunen har rådighet över frågan.

FÖPen betonar vikten av ett gestaltungsprogram och extra stora ambitioner för gestaltningen för Porteberget som underlag i kommande markanvisningstävling. Området har potential att bli en viktig del av Ytterbys identitet. Hållbara lösningar ska prioriteras och goda exempel ska lyftas fram för att inspirera andra t.ex flerbostadshus i träbyggnation.

God gestaltning handlar om att ta hänsyn till det som redan finns på platsen vid kompletteringar och tillägg. Kulturmiljö, strukturen på bebyggelsen och enskilda byggnader eller miljöer fungerar som utgångspunkter för ny bebyggelse även om en högre exploatering och effektivare markanvändning krävs. I vissa fall behöver den nya byggnationen tonas ner i förhållande till exempelvis kulturmiljö och i andra fall krävs en utveckling av området.

Förvaltningen är medveten om att en vägdragningsplan väster om Bohusbanan bl.a. kräver en prövning avseende påverkan riksintresseområde för kulturmiljön. Den föreslagna vägen är en tänkt lösning om den centrala överfarten över Bohusbanan i framtiden stängs. Kommunen avser dock inte i nuläget utreda alternativa vägdragningsplaner. Just en eventuell framtida stängning av överfarten är en fråga som ligger inom Trafikverkets ansvar.

Syftet med FÖPen är att verka för målet med hållbara transporter och minimera biltrafik i centrala Ytterby.

Med detta föreslås att Kommunfullmäktige godkänner planförslaget för antagande enl PBL 3 kap 19 §.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING 2021-02-19

Henrik Johansson  
Enhetschef Plan

Linda Andreasson  
Översiktsplanerare