

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2017-12-15
Diarienummer KS2017/0518
Standardförfarande



ANTAGEN AV Kommunstyrelsen 2018-01-10
LAGA KRAFT 2018-02-05

Detaljplan för bostäder inom

DEL AV KASTELLEGÅRDEN 1:380

Kungälv kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLE & UTVECKLING

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

INFORMATION	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
Syfte	6
Huvuddrag	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Kommunala beslut	7
Översiktsplan	7
Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden	7
Bostadsförsörjningsprogram, Grönplan, Social Översiktsplan	7
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	8
Miljömål	8
Behovsbedömning	8
Avvägningar enligt Miljöbalken	9
Riksintressen (3 kap MB)	9
Hushållningsbestämmelser (4 kap MB)	9
Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)	9
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	9
Natur	9
Mark och vegetation	9
Geotekniska förhållanden	11
Förorenad mark	12
Sociala aspekter	13
Radon	13
Risk för skred	13

Kulturmiljö & Fornlämningar	14
Bebyggelseområden	14
Bostäder och befintlig bebyggelse	14
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	14
Service	15
Tillgänglighet	15
Byggnadskultur och gestaltning	15
Friytor	16
Lek & rekreatiomsområden	16
Naturområden	16
Gator och trafik	16
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	16
Kollektivtrafik	18
Parkering, utfarter	18
Störningar och risker	19
Buller	19
Risk	20
Luftmiljö	21
Räddningstjänst	21
Teknisk försörjning	22
Vatten och avlopp	22
Dagvatten	22
Värme	23
El	23
Avfall	23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Miljökonsekvenser	23
Sociala konsekvenser	24
Generellt	24
Jämställdhet	24
Barnperspektiv	25
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	25
Organisatoriska frågor	25
Preliminär tidplan	25
Genomförandetid	25
Huvudmannaskap	26
Ansvar för anläggningar	26
Avtal och överenskommelser	26
Markförvärv	26
Ansvariga myndigheter/upplysningar	26

Fastighetsrättsliga frågor	26
Markägare	26
Erforderlig fastighetsbildning	26
Gemensamhetsanläggningar	26
Ledningsrätt	27
Servitut	27
Ekonomiska frågor	27
Detaljplaneekonomi	27
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	27
Framtida driftskostnader	27
Tekniska frågor	27
Tekniska undersökningar	27
Vatten och avlopp	27
Avfall	27
Parkering	28
Buller	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	28
REVIDERING	28

INFORMATION

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

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Granskningsutlåtande
- Behovsbedömning

Utredningar:

- Trafikutredning, ÅF, 2017-03
- Trafikbulerutredning, Norconsult AB, 2017-10-05
- Geoteknisk utredning, Tyréns, 2016-08-16, rev 2017-12-15
- Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, 2016-07-01, rev 2017-10-25
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum AB, 2017-07-15
- Vatten- och spillvattenutredning, Sweco, 2017-09-27
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2017-10-17
- Miljöteknisk markundersökning, Orbicon, 2017-10-20
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Orbicon, 2017-11-24

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommun hemsida:
www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-detaljplaner/

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

Handläggning

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

Efter samråd av planförslaget sammanställs alla synpunkter och eventuella justeringar och kompletteringar utförs. Därefter skickas detaljplanen ut för granskning. Inkomna synpunkter under samråd och granskning sammanställs i ett utlåtande tidigast fjärde kvartalet 2017.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av fyra flerbostadshus.

Huvuddrag

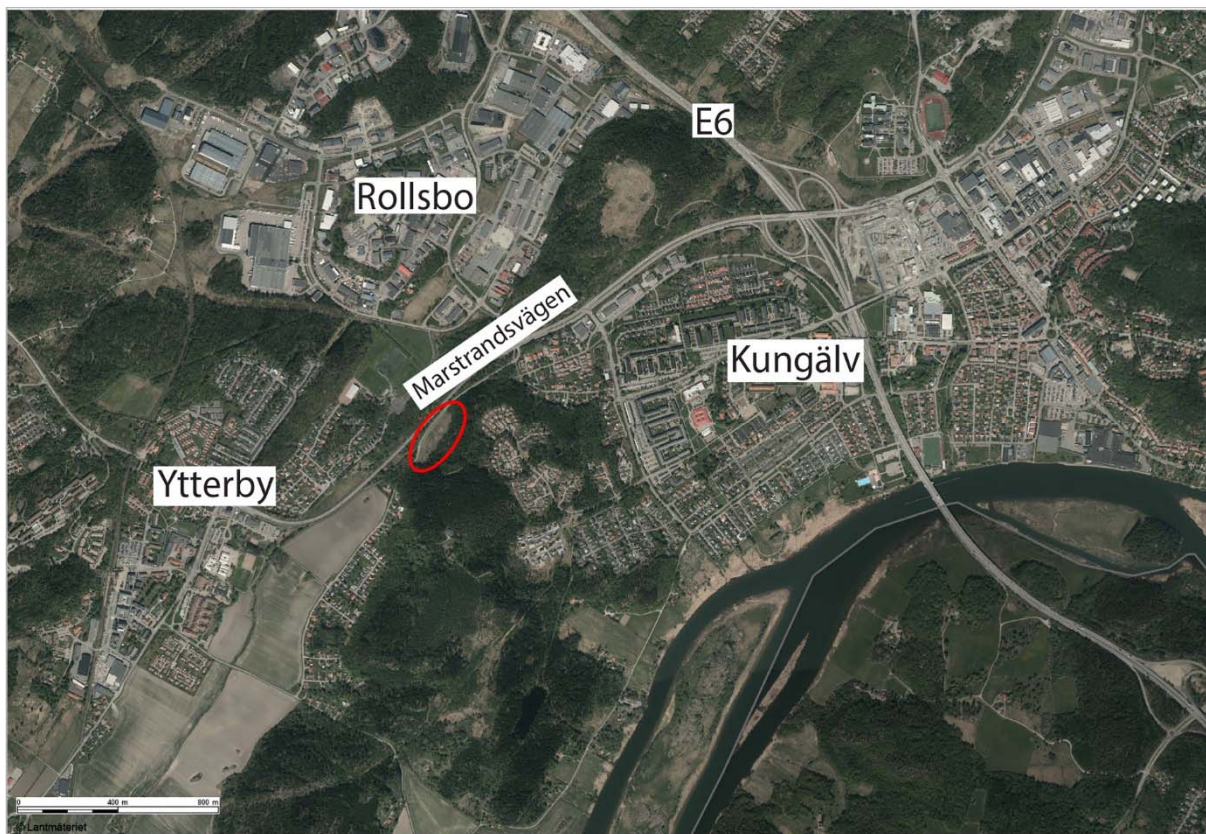
Inom planområdet föreslås fyra flerbostadshus i 5–6 våningar med totalt ca 135 lägenheter. Planförslaget ger även möjlighet att uppföra garage och cykelförråd m.m.

På plankartan regleras bostadshusens placering och utformning. Med hänsyn till trafikbullerstörningar regleras utformning av planlösningar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger utmed sydöstra sidan av Enekullsvägen i den nordöstra delen av Ytterby mellan Enekullens villaområde och Gamla Grinden.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en yta av ca 1,2 ha.

Markägoförhållanden

Området ingår i en enda fastighet som ägs av Bohusläns Kommunala Exploaterings AB (Bokab).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

- Kommunstyrelsen gav 2017-03-22 förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Kastellegården 1:380, med färdigställande av byggnation hösten 2018.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger planområdet som ett område lämpligt för byggnation av nya bostäder till 2020.

Ett arbete med en fördjupad översiktsplan för Ytterby pågår. Arbetet handlar om ta fram riktlinjer och strategier för Ytterbys utveckling på lång sikt.

Stationssamhället Ytterby ligger i ett av de prioriterade regionala huvudstråken för kollektivtrafikstråken enligt Göteborgsregionens (GR) strukturbild. GR:s strukturbild efterföljs i Översiktsplan 2010 där Ytterby är utpekad som en prioriterad ort för bebyggelseutveckling. I stationssamhällen är det särskilt attraktivt att förtäta och skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik, etablera handelsplatser, serviceplatser och arbetsplatser.

Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet ligger huvudsakligen utanför befintlig detaljplan. Den sydvästra delen av området berörs av *Förslag till byggnadsplan för delar av Ytterby stationssambälle* (Akt nr. 107), fastställd 1968. Berörd del av nu aktuellt planområde redovisas som allmän plats och ger möjlighet till en ny anslutning av Enekullsvägen till Marstrandsvägen. Denna har inte blivit genomförd.

Bostadsförsörjningsprogram, Grönplan, Social Översiktsplan

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

I ”*Grönplan för Kungälv kommun*” antagen 2006 anges strategier för att uppnå de övergripande målen. Två av dessa strategier är:

- Samverka i att genomföra förbättringar av gång- och cykelvägsnätet till ett mer sammanhållet nät skilt från biltrafiksystemet där tillgänglighet, trygghet och framkomlighet blir bättre.
- Hela tiden genomföra förbättringar av trygghet, tillgänglighet och säkerhet.

Med sin *"Social översiktsplan"* vill kommunen stärka den sociala hållbarheten. Detta ska bland annat uppnås genom minskad segregation. Konkret innebär det att det vid nyproduktion, förtätning eller ändrade upplåtelseformer av bostäder ska finnas ett tydligt socialt ansvarstagande. I samband med markexploatering sätter Kungälv kommun ett krav på engagemang i sociala hållbarhetsfrågor. Vidare är det särskilt angeläget att investera i de mjuka värdena, såsom livet mellan husen, lekplatser, mötesplatser etc. i samband med förtätning och utbyggnation av serviceorter.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

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

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten *"Kungälv kommuns lokala miljömål"* (reviderad februari 2014). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

Kungälv kommun ska begränsa sitt utsläpp av växthusgaser. Detta ska bland annat ske genom en ökad användning av kollektivtrafik.

Vidare ska incitament för att ändra resmönster ske i form av satsningar på cykelbanor.

God bebyggd miljö

Lämpligheten för bebyggelse ska bedömas utifrån aspekter som kollektivtrafik, värdefull natur mm.

När ny bostadsbebyggelse anläggs ska riktlinjer för avfallshantering, energianvändning, bullernivåer samt möjligheten att använda cykelbanor och kollektivtrafik mm beaktas.

Behovsbedömning

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

En behovsbedömning daterad 2017-05-31 har tagits fram för det aktuella planområdet och samråd om den har skett med Länsstyrelsen 2017-06-09. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. Förslaget till

detaljplan är förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Riksidressen (3 kap MB)

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

Hushållningsbestämmelser (4 kap MB)

Planområdet berörs inte av 4 kap Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer (5 kap MB)

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

En trafikbullerutredning har gjorts för att säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består huvudsakligen av flack gräsmark med inslag av sly och ungträd. Generellt lutar markytan svagt i nordvästlig riktning och marknivåerna varierar mellan +15 och +17.

I den östra delen av planområdet återfinns en brant skogbevuxen sluttning. Här växer tät granskog med inslag av hållmarker och enstaka aspar. Vegetationen inom sluttningens nedre del är avverkad. Granskogen har lågt naturvärde, men hållmarkerna och asparna samt ett mindre drag är värdeelement som så långt som möjligt bör beaktas.



Foto taget i nordöstlig riktning över planområdet.



Foto taget i sydvästlig riktning över den flacka gräsmarken.



Foton tagna på den branta sluttningen.

Planförslag

Området i sin helhet har ett lågt naturvärde. Vid en exploatering finns det möjligheter att tillföra kvaliteter för att på sikt öka den biologiska mångfalden samt skapa mervärden för friluftsliv och rekreation. I anslutning till föreslagen bebyggelsen kommer marken att ställas i ordning för parkering, gemensamma utemiljöer mm.

Del av sluttningen i områdets östra del ingår i planområdet. För omhändertagande av dagvatten från sluttningen föreslås ett avledande dike i sluttningens nedre del. Föreslagen avgränsning av kvartermarken innefattar de delar av sluttningen som kan komma att beröras av avschaktningar vid anläggandet av diket. I det Naturvårdsutlåtande som upprättats av Naturcentrum AB (2017-07-15) föreslås den artfattiga granskogen i sluttningen tas ned för att ge möjlighet till att återställa en mer naturlig vegetation med glest stående lövträd och lägre buskar. En sådan lågvuxen träd- och buskmiljö kan ge mer ljus till bostäderna, gynna biologisk mångfald och utgöra en lämpligare miljö för rekreation. Utredningen föreslår även att en mindre promenadväg anläggs uppför branten för att skapa kontakt och tillgänglighet till angränsande närrekreationsområden.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Områdets geotekniska förhållande framgår utförligare i till planen hörande geoteknisk utredning (2016-08-16, rev 2017-12-15). Planområdet har tidigare använts som infiltrationsdamm för grundvattentäkt, vilka började anläggas under 1950-talet. När dammarnas utbredning var som störst täckte större delen av det idag aktuella detaljplaneområdet. Mellan 1979 och 1981 fylldes dammarna igen, troligen av massor från infrastrukturprojekt när Enekullsvägen fick sin nuvarande sträckning

Jordlagren består från markytan av mulljord vilande på fyllnadsmaterial, i huvudsak bestående av lera, sand, sprängsten och block, men även asfaltsrester har påträffats i fyllnadsmassorna. Under fyllnadsmaterialet finns naturligt avsatt lera ovan friktionsjord på berg. Mäktigheten på leran ovan friktionsjord varierar mellan 0,5 meter till 7 meter. Inom friktionsjorden har block påträffats i några av undersökningspunkterna. I södra delen av utredningsområdet har förekomst av ytliga block i jordslänt observerats. Berg har påträffats på mellan 3 och 22 meters djup. Generellt lutar bergytan mot nordväst.

Berg i dagen förekommer uteslutande i detaljplanområdets nordöstra del där en bergyta bildad längs ett väldefinierat sprickplan utgör större delen av slänten. Bergslänten stupar ner mot nordväst och områdets platta del. Lägsta delen finns i dess norra del, är som högst mot mitten, och sjunker sedan något mot söder där berget abrupt avslutas i ett brant sprickplan som klipper med nästan rät vinkel. Bergslänten i områdets nordöstra del bedöms i befintligt skick vara både storskaligt och småskaligt stabil. Inga lösa block har observerats.

Hydrogeologiska förhållanden har undersökts. Under mätperioden var grundvattenytan ca 5 meter under markytan.

Planförslag

Den geotekniska utredningen rekommenderar att bostadshus om 5 till 6 våningar bör grundläggas med spetsbärande pålar ned till berg alternativt fast lagrad friktionsjord.

Området består av okontrollerade fyllnadsmassor av osäker härkomst. För att säkerställa att lokala eller ojämna sättningar inte uppkommer inom området, där grönytor, parkeringar och förrådshus anläggs, bör samtliga fyllnadsmassor schaktas bort. Därefter återfylls med, för ändamålet lämpligt och kontrollerat, material som packas. Lättare byggnader (<10 kPa eller 1 ton/m²), såsom förråd och soprum, kan grundläggas med platta på mark.

Alternativt kan fyllnadsmassor kvarlämnas inom området och packas inför grundläggning, för att minska risken för eventuell sättningsproblematik. Dock kan inga garantier lämnas för att denna metod framtiden risken att lokala och/eller ojämna sättningar uppkommer. Om urgrävning av befintliga fyllnadsmassor inte utförs, och om mindre lokala och/eller ojämna sättningar kan accepteras för hårdgjorda ytor och förrådslokaler, rekommenderas att tillskottsbelastning från byggnader och uppfyllnader över nuvarande marknivåer begränsas till ca 5 kPa (motsvarande ca 0,25 m fyllnadsmaterial).

Stabiliteten bedöms som tillfredställande. Vid lokal schakt ska alltid lokalstabiliteten kontrolleras.

Rensning av instabilt berg samt instabila block och stenar, som riskerar att påverka planområdet ska utföras inför grundläggningsarbeten. Rensning av berg ska utföras i samråd med bergteknisk sakkunnig person. Rensning och kontroll av lösa block och stenar i jord ska utföras i samråd med geoteknisk sakkunnig person. Block och stenar som friläggs i samband med rensningsarbete, vilka kan utgöra risk, ska också avlägsnas.

Förorenad mark

Förutsättningar

En miljöteknisk markundersökning har genomförts (Orbicon, 2017-10-20, 2017-11-24). Syftet med utredning har varit att identifiera och kvantifiera föroreningar i mark och grundvatten inom planområdet. Syftet har vidare varit att bedöma om eventuella föroreningar utgör en risk för människors hälsa eller för miljön med utgångspunkt i planerad markanvändning samt ta fram åtgärdsförslag för eventuella föroreningar.

Inom planområdet har tidigare funnits två infiltrationsdammar för Ytterby kommuns vattenverk. Marken har sedan utfyllts med okända massor, troligen i samband med att Marstrandsvägen fick sin nuvarande sträckning. Enligt muntliga uppgifter har del av området använts som skjutbana. I samband med den miljötekniska markundersökningen har det dock inte framkommit några uppgifter eller indikationer som bekräftar detta.

Den miljötekniska markundersökningen visar att den ytliga (0-3 m) geologin i området utgörs av fyllnadsmaterial med olika karaktär bestående av främst av block av sprängsten och fyllnadslera. I några av provpunkterna påträffades även stora mängder asfaltskakor. Utöver detta påträffades även bland annat växtdelar, metallskrot, plast och betongrester ned till maximalt provgropsdjup på 3 m under markytan.

Undersökningen visar att fyllnadsmaterialet generellt inom det undersökta området innehåller låga föroreningshalter under eller i nivå med riktvärden för KM. Två områden har identifierats och avgränsats där fyllnadsmaterialet till stora delar utgörs av asfalt. Asfalten innehåller varierande halter av PAH.

Planförslag

Marken inom planområdet bedöms med stöd av utförda miljötekniska markundersökningar vara lämplig för planläggning för bostadsändamål. Påträffad asfalt är att betrakta som ett avfall. Inom de delar av planområdet som kommer att utgöra grönområden bör asfalten omhändertas på erforderligt sätt ner till ett djup av 0,7 meter under markytan. I och med att asfalten troligtvis till stor del går att separera från omgivande jordmaterial föreslås att asfalten samlas in och transporteras vidare för återanvändning eller till deponi. Om fyllnadsmaterial i form av asfalt påträffas inom områden där det ska anläggas ny asfalt, kan asfalten återanvändas som bärlager om den bedöms som tekniskt lämplig och anmälan om användning av avfall för anläggningsändamål inlämnas. Senast 6 veckor innan planerade schaktarbeten inom områden med fyllnadsmassor ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada i mark enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) in till Miljöförvaltningen i Kungälv kommun.

Sociala aspekter

Förutsättningar

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Ytterby mellan Enekullens villaområde och Gamla Grinden och består av naturmark. Det finns i dagsläget inga boende inom området.

Angränsande till planområdet finns idag en cykelväg som går mellan Ytterby och Kungälv.

Planförslag

Den planerade bebyggelsen får en sammanbindande roll mellan Kungälv och Ytterby. Planerad utbyggnad innebär ett tillskott av små lägenheter med 1-3 rum och kök.

Det finns goda förutsättningar för resor med buss och cykel. Planen medför dessutom en ökad trygghet på den befintliga cykelvägen.

Uteplatserna mellan huskropparna och närheten till naturmark ger goda möjligheter till utomhusvistelse.

Radon

Förutsättningar

SGU:s strålningskarta visar att planområdet ligger inom lågrisk för radon.

Planförslag

Det finns alltid en risk för radonhalter inomhus som överskrider gällande riktvärden när hus konstrueras otätt mot marken. Trots den låga strålningshalten i planområdet rekommenderas det att en platsspecifik radonmätning utförs alternativt att planerade byggnader radonsäkras.

Risk för skred

Förutsättningar

Den bergtekniska besiktningen visar att bergslänten i befintligt skick är stabil.

Planförslag

Blockutfall kommer sannolikt att ske vid bergschaktningsarbeten. Bergsakkunnig ska tillkallas för stabilitetsbedömning, besiktning och anvisning av bergförstärkningsbehov vid all bergschaktning.

Kulturmiljö & Fornlämningar

Förutsättningar

Enligt riksantikvarieämbetets kartmaterial finns det inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag

Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget.

Bebyggelseområden

Bostäder och befintlig bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet återfinns idag inga byggnader. Planområdet har däremot närhet till Enekullens villaområde i sydväst och Gamla Grinden i nordost. Därtill finns det inom kommunens serviceorter en koncentrerad och sammanhållen bebyggelse med flera olika bostadstyper och upplåtelseformer.

Planförslag

Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra 4 flerbostadshus i 5 respektive 6 våningar. Enligt det förslag till utformning av bostadshusen som legat till grund för detaljplanens utformning beräknas området inrymma ca 135 lägenheter där ca 85 % av lägenheterna avses utgöras av små lägenheter med 1 eller 2 rum och kök och ca 15 % av 3 rum och kök. Två av byggnaderna avses utföras med källare med lägenhetsförråd och barnvagnsförråd. På plankartan regleras största tillåtna byggnadsarea för respektive byggnad.

Illustrationskartan redovisar ett förslag till utformning av den yttre miljön med öppna parkeringsplatser för bil, cykelparkeringar under tak samt miljöhus. Mellan bostadshusen anläggs gemensamma gårdar för utevistelse. Detaljplanen ger möjlighet till att i framtiden komplettera med garage eller carport samt att om behov uppstår anlägga ytterligare parkeringsplatser.

Tillåten höjd på bebyggelsen regleras med angivna nockhöjder. För komplementbyggnader regleras även högsta tillåtna byggnadshöjd. Byggnadshöjden skall beräknas med utgångspunkt från den långsida som vetter mot söder eller öster.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Förutsättningar

Inom området finns idag inga arbetsplatser eller verksamheter. Direkt väster om planområdet ligger Rollsbo industriområde med ett stort antal arbetsplatser. Ytterligare arbetsplatser i områdets närhet finns att tillgå i Kungälv respektive Ytterby.

Planförslag

Inom planområdet föreslås inga arbetsplatser eller verksamheter. Närheten till Kungälv och Ytterby möjliggör arbete på dessa orter. Rollsbo industriområdet ligger inom gång- och cykelavstånd.

Service

Förutsättningar

Inom området återfinns idag ingen offentlig eller kommersiell service. Service i form av livsmedelsbutik, apotek, skolor, förskolor, vård- och familjecentral, bageri, restauranger och dylikt återfinns i Ytterby och Kungälv. Väster om planområdet planeras för en ny multiarena för bandy och ishockey/konståkning.

Planförslag

Det föreslås ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. Däremot kommer de boende ha god tillgång till detta i Ytterby och Kungälv.

De närmaste skolorna och förskolorna i Ytterby och Kungälv ligger ca 1 km respektive ca 1,5 km från planområdet. Ytterby centrum ligger ca 1,5 km och Kungälv centrum ca 3 km från planområdet.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Marken inom planområdet är i huvudsak flack.

Planförslag

Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska följas inom planområdet. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Boverkets rekommendationer.

Bilparkering varav en bred plats avsedd för rörelsehindrade med särskilt tillstånd per hus, ska finnas inom 25 m från respektive entré. Möjlighet att angöra med bil finns i anslutning till entréerna. Avfallshantering finns inom 50 m från entréerna.

Gårdsmiljö och markbearbetning ska fungera för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga vad gäller ankomst, bilparkering, utemiljö och bostadskomplement.

Samtliga lägenheter kommer vara tillgängliga från markplanet eller via hiss.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet gränsar inte till annan bebyggelse och ligger i ett område som inte är särskilt känslig från landskapsbildssynpunkt. Området ligger visuellt avgränsat från Marstrandsvägen av en trädridå. Norr om Marstrandsvägen planeras för en ny multiarena. Anläggningen kommer genom sin storlek att påverka landskapsbilden runt Marstrandsvägen.

Planförslag

Föreslagen bebyggelse tar stöd i landskapet genom det bakomliggande höjdpartiet och underordnar sig detta. Tillåten högsta höjd på bebyggelsen regleras genom planbestämmelser. I övrigt har det inte bedömts som motiverat att ställa ytterligare krav på byggnadernas gestaltning i form av reglering av fasadmateriell eller färgsättning. En omsorgsfull och välstuderad gestaltning rekommenderas.

Föreslagen bebyggelse kommer tillsammans med planerad multiarena att visuellt koppla Kungälv och Ytterby närmare varandra.

Friytor

Lek & rekreationsområden

Förutsättningar

Det finns idag inga anlagda lekytor inom planområdet. Planområdet utgör idag del av ett större närströvområde. Detta har i en fördjupning av Kungälv's naturvårds- och friluftspan för Kungälv-Ytterby klassats som nivå B, vilket innebär närströvområde av tillräcklig storlek och kvalitet för att kunna utnyttjas för långpromenader.

Planförslag

Inom planområdet föreslås tre gemensamma uteplatser anlagda på gårdarna mellan bostadshusen. Inom gårdarna finns möjlighet att uppföra ytor för lek och utevistelse. Vegetation i sluttningen öster om planområdet kommer att skugga planområdet under förmiddagar. Under eftermiddagar och kvällar kommer området dock ha god tillgång till sol. Sammantaget bedöms det finnas goda förutsättningar för att anordna trivsamma och väl solbelysta utemiljöer.

Den del av närströvområdet som ligger inom planområdet saknar högre naturvärden eller andra kvaliteter som gör det särskilt attraktivt för promenader eller friluftsliv. För att öka tillgängligheten till naturmarken och det större sammanhängande närströvområdet i öster kan t ex en mindre promenadväg anläggas slingrande uppför sluttningen och ansluta till befintligt stigsystem.

Naturområden

Förutsättningar

Planområdet ingår idag i ett naturområde.

Planförslag

Planområdet har närhet till skogsmark ovan sluttningen i planområdet östra del. Denna skogsmark avskiljer planområdet visuellt från bostadsområdet Gamla Grinden i nordost.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Enekullsvägen och ca 50 meter öster om Marstrandsvägen (väg 168). Marstrandsvägen fungerar idag som huvudväg mellan Kungälv/E6 och Marstrand. Enekullsvägen ansluter till Marstrandsvägen norr om planområdet. Denna korsning, ofta kallad "Rollsbokrysset", är idag hårt belastad. På eftermiddagarna uppstår ofta köer längs Rollsbövägens tillfart.

Utmed Enekullsvägen leder en cykelbana som möjliggör cykling till både Ytterby och Kungälv. Cykelbanan utgör ett huvudstråk för cykel mellan de båda orterna. I framtiden kan det bli aktuellt att bredda cykelbanan i syfte att förbättra framkomligheten.



Befintlig cykelbana som går längs med planområdet.



Befintlig cykelöverfart över Enekullsvägen.

Planförslag

Det nya bostadsområdet ansluts till Enekullsvägen via en ny infart i områdets södra del. Läget är valt med hänsyn till att trafik till området inte skall behöva korsa gång- och cykelbanan. Vid anläggandet av infarten behöver befintligt dike kulverteras. För ökad trafiksäkerhet för gående och cyklister rekommenderas att GC-vägens passage över Enekullsvägen utförs upphöjd.

Vägsystemet i anslutning till Rollsbo-området kommer den närmaste framtiden att beröras av ett antal, ur trafikalstringssynvinkel, mer eller mindre stora projekt, bland annat av utbyggnad av ny

multiarena väster om Marstrandsvägen samt utökningar av Rollsbo industriområde. I en övergripande trafikutredning har studerats hur den ökade trafiken över Rollsbovägen och genom korsningarna i Rollsbomotet samt "Rollsbokrysset" påverkas. Beräkningarna visar att med dagens utformning och prognostiserade trafikmängder kommer kapaciteten i "Rollsbokrysset" att överskridas under högttrafik. Genom att exempelvis komplettera krysset med separata svängfält i Rollsbovägens tillfart skulle korsningen få en relativt god tålighet för kommande trafikökningar. Utredningen visar att tillkommande trafik från nu aktuellt planområde har liten inverkan på framkomligheten i korsningen och en ombyggnad av korsningen erfordras oberoende av nu aktuellt planförslag.

Närheten till cykelbana främjar ett minskat bilanvändande, vilket är i linje med kommunens miljösmål om att begränsa sitt utsläpp av växthusgaser.

Uppförandet av en ny multiarena norr om Marstrandsvägen kan komma att generera ett behov av en förbindelse över vägen för fotgängare från planområdet och befintliga bostäder i sydväst. Frågan kommer att hanteras i pågående arbete med fördjupad översiktsplan för Ytterby.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Marstrandsvägen (väg 168) trafikeras av flertalet busslinjer, väsentligen av "Grön Express", "1" och "2". Dessa möjliggör resor till både Ytterby och Kungälv centrum. Med "Grön Express" finns det även direkt förbindelse till Göteborg. Alla tre linjerna stannar vid hållplatserna "Rollsbobvägen" samt "Ytterby vägsål". Hållplatsen Rollsbobvägen är belägen ca 300 m norr om planområdet.

Planförslag

I enlighet med kommunen miljösmål finns det goda förutsättningar för kollektivtrafikanvändning.

Parkering, utfarter

Förutsättningar

Det finns idag inga parkeringsplatser i eller i närheten av planområdet.

Planförslag

Illustrerad utformning redovisar sammanlagt ca 80 öppna parkeringsplatser för bil, varav 60 är för boende och 20 för besökande. Redovisat antal parkeringsplatser är färre än vad som anges i kommunens parkeringsnorm (0,7 p-platser per lägenhet). Då majoriteten av lägenheterna är mindre har bedömningen gjorts att det redovisade antalet parkeringsplatser är tillräckligt för att tillgodose bostadsområdets behov. Skulle det i framtiden uppstå behov av ytterligare parkeringsplatser finns det möjlighet att iordningställa dessa inom området, norr om de tillkomna bostadshusen. Nu aktuella utbyggnadsplaner innebär att parkering för bilar endast anordnas som öppna platser. Detaljplanen ger möjlighet till att i framtiden uppföra carportar/garage.

Föreslagen utformning syftar till att ge goda förutsättningar för cykeltrafik genom bland annat utbyggnad av väderskyddade cykelförråd, vilket kan bidra till en minskad bilanvändning. På illustrationskartan redovisas ca 60 platser i cykelförråd placerade på de tre gårdarna mellan husen. Plankartans byggrätt medger utbyggnad av ytterligare cykelförråd.

Störningar och risker

Buller

Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Enekullsvägen och ca 50 meter från Marstrandsvägen (väg 168). 2013 trafikerades Marstrandsvägen av 18 140 fordon/årsdygn (6 % tung trafik) och Enekullsvägen av 380 fordon/årsdygn (0 % tung trafik). Den största bullerpåverkan på planområdet kommer därför från trafik på Marstrandsvägen.

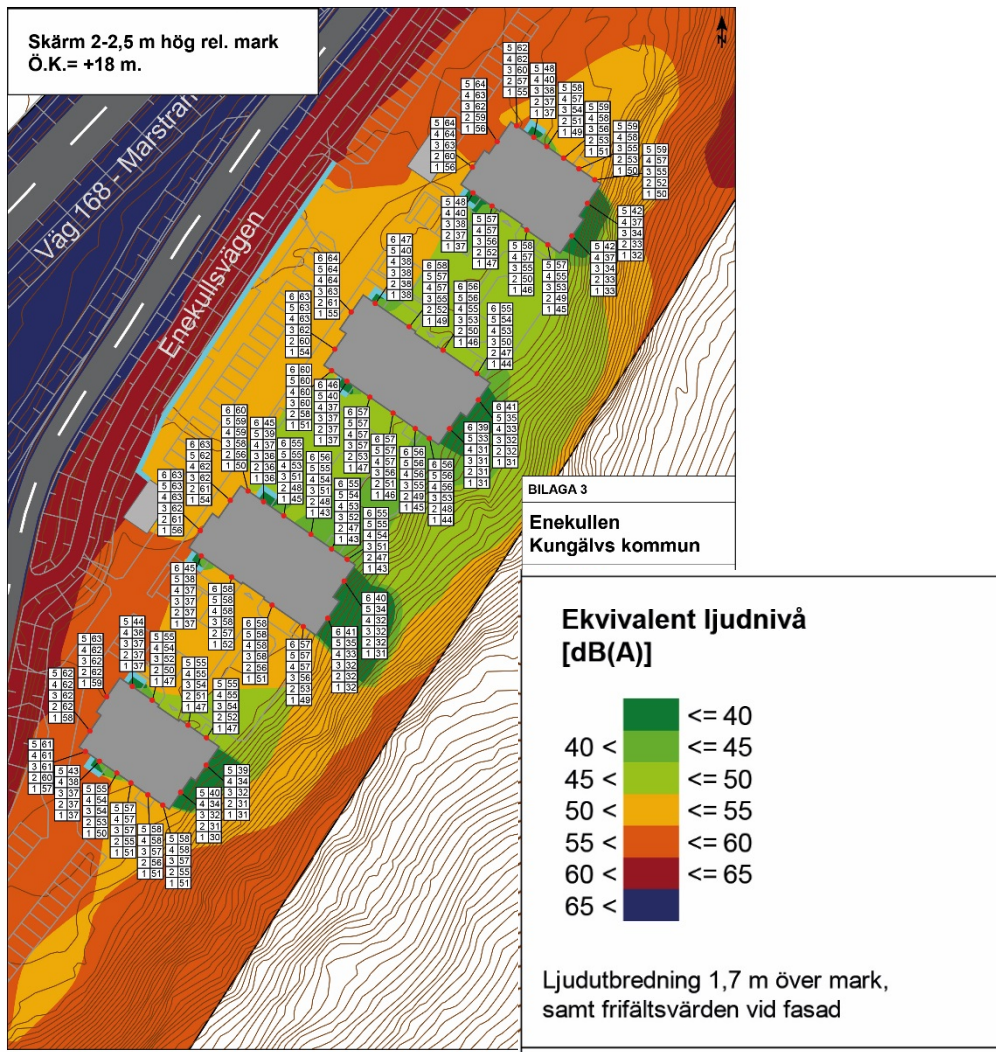
Planförslag

År 2030 uppskattas trafikmängden ha ökat till 24 000 fordon/årsdygn (6 % tung trafik) på Marstrandsvägen och till 950 fordon/årsdygn (0 % tung trafik) på Enekullsvägen.

En bullerutredning har tagits fram (Norconsult AB, 2017-10-05). Utförda bullerberäkningar visar att riktvärdet 60 dBA som trädde i kraft den 1 juli 2017 överskrids för de lägenheter som har en fasad mot Enekullsvägen. På husens långsidor beräknas ljudnivån ligga på upp till 61 dBA vilket innebär att kravet på ”minst hälften av bostadsrummen mot sida med högst 55 dBA” inte uppfylls utan särskilda bullerskyddsåtgärder för dessa lägenheter. För att åtgärda detta och skapa en tyst miljö kommer berörda lägenheter kompletteras med täta skärmlösningar som täcker som mest 3/4 av de bullerutsatta balkongerna. Det blir då möjligt att vända minst hälften av bostadsrummen mot en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. För våningsplan 1-2 och delvis 3 klaras riktvärdet 60 dBA även för de mest bullerutsatta lägenheterna och där behövs inte balkongskärm för att klara riktvärdet och kan därmed utelämnas om så önskas. De fönster som beräknas få ekvivalent ljudnivå över 60-65 dBA bör dimensioneras av akustiker för att säkerställa att riktvärden inomhus klaras. Det gäller även ventiler i rum med höga ljudnivåer.

I detaljplanen har införts en planbestämmelse som anger att om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är > 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivån vid bostadens fasad är > 65 dBA. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid högst 70 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

För att ge möjlighet till en skyddad utemiljö visar utförd bullerutredning att det krävs ett bullerskydd utmed del av planrådets gräns mot väster. En planbestämmelse har införts som anger att byggnad och/eller bullerplank skall uppföras i området mot GC-vägen. Bestämmelsen ger möjlighet till att ersätta bullerplank med t ex carportar. Lägsta nockhöjd på byggnader samt lägsta höjd överkant bullerplank skall vara +18,0 m, vilket motsvarar en höjd på ca 2-2,5 m beroende på marknivån. Bullerplank samt högsta punkt på byggnader bör vara placerade så nära plangränsen som möjligt, för att ge störst bullerdämpande effekt. Bullerskyddet ger möjlighet till gemensamma uteplatser mellan husen där ekvivalent ljudnivå är högst 50 dBA. Den maximala ljudnivån underskrider riktvärdet för fasad och uteplats. På illustrationskartan redovisas en linje som illustrerar ett bullerplank sammanbyggt med föreslaget miljöhus.



Ekvivalenta ljudnivåer år 2040 med bullerskärm. Bilaga 3 bullerutredning.

Risk

Förutsättningar

Väg 168, Marstrandsvägen, är inte utpekad som rekommenderad transportled för farligt gods enligt Svensk trafikföreskriftssamling (Transportstyrelsen) och den Nationella Vägdatabasen (Trafikverket). Detta innebär att vägen inte rekommenderas för transporter av farligt gods. Dessa transporter är dock inte förbjudna på vägen heller, vissa transporter till målpunkter längs vägens sträckning kan inte uteslutas. Identifierade målpunkter är Statoilstationen på Koön och Preem i Ytterby. Inga större industrier finns längs vägen som skulle kunna ge upphov till mera betydande transporter med farligt gods. Förekommande transporter antas därför huvudsakligen bestå av brandfarliga ämnen i ADR-klass 3 till tankstationer. Risker med dessa ämnen är främst knutna till att dessa kan frikomma vid en olycka med tankbilen och antändas. Konsekvenserna brukar vara begränsade på några tiotals meter från olycksplatsen om inte planområdet ligger lägre än vägen och den brinnande vätskan kan rinna ner mot bebyggelsen.

Planförslag

Planområdet är beläget högre än väg 168 och föreslagen bebyggelse är placerad på avståndet 50 - 75 m från vägen. Sammantaget bedöms risknivån i planområdet från transporter med farligt gods på väg 168 vara acceptabel.

Luftmiljö

Förutsättningar

Kungälv kommun ingår i Luftvårdsprogrammet (blivande Luftvårdsförbundet) inom Göteborgsregionen. Detta är en plattform för luftkvalitetsarbetet i Göteborgsregionen. Här samarbetar regionens kommuner och en rad företag för att gemensamt kartlägga luftmiljön och arbeta för bättre luft.

Var tredje år genomför Luftvårdsprogrammet beräkningsprojektet *Ren regionluft* i syfte att ta fram en beräknad nulägesbeskrivning av kvävedioxid för tolv av Göteborgsregionens centralorter. Utifrån modellberäkningarnas resultat görs en bedömning av hur kommunernas kvävedioxidhalter förhåller sig till MKN (miljökvalitetsnormer) och miljömål. Resultaten från 2017 års rapporter, som baseras på data från 2015, visar att halterna överskrider eller riskerar att överskrida miljökvalitetsnormen för NO₂ i Kungälv tätort. Gränsvärdet för dygn överskrids eller riskerar att överskridas längs relativt stora delar av E6:an och även i anslutning till de mest trafikerade vägarna i centrala tätorten. I dessa områden riskerar även MKN-värdet för timme att överskridas. Det nationella miljökvalitetsmålet Frisk luft överskrids längs med hela E6:an, och även längs delar av de mest trafikerade mindre vägarna i centrala tätorten. Utförda beräkningar visar att timmedelvärdet riskerar att överskrida nedre utvärderingströskeln vid Marstrandsvägen/Romelandavägen.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län har upprättat ett förslag till åtgärdsprogram för kvävedioxid (NO₂) i Göteborgsregionen. Syftet med åtgärdsprogrammet är sänka halterna av kvävedioxid och att klara miljökvalitetsnormen (MKN). Därmed förbättras möjligheterna att skydda människors hälsa. Förslaget innebär att ett antal åtgärder föreslås för att minska utsläppen av kväveoxider. Kungälv kommun har som svar på remiss om åtgärdsprogram yrkat på att Kungälv blir en del av åtgärdsprogrammet.

Planförslag

Trafiken på Marstrandsvägen beräknas enligt utförd bullerutredning uppgå till ca 24 000 fordon/årsdygn år 2040. Planområdet beräknas ge upphov till ca 550 fordon/årsdygn på Enekvägen. Tillkommande bostäder inom planområdet bedöms ge ett i sammanhanget marginellt tillskott till trafiken på Marstrandsvägen i centrala Ytterby med hänsyn till att större delen av planområdets trafik bedöms vara riktad öster ut.

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom räddningstjänstens normala insatstid på 10 minuter. Utrymning vid brand kan ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon som en av utrymningsvägarna från byggnaderna. Detta förutsätter att räddningsväg med uppställningsplatser finns tillgängliga för höjdfordonet.

För flerbostadshusen förutsätts det att brandvattenförsörjningen säkerställs med markförlagda brandposter med en kapacitet på 20 liter/s med ett avstånd på 75 meter till närmsta brandpost.

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon garanteras genom att vägar till byggnaderna utförs med en minsta körbanebredd på 3 meter och att marken klarar en belastning på 23 ton (axeltryck 100 kN). Avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon på gatan och till byggnadens tillträdesvägar får inte överstiga 50 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

En dricks- och spillvattenutredning har utförts (Sweco 2017-09-27). Det finns idag utbyggt ett stråk med VA-ledningar ca 250 m sydväst om planområdet. Dricksvattenledningen ingår i huvudförsörjningssystemet för Kungälv kommun och matar idag vatten till och från Ytterby högreservoar, som är belägen ca 300 m sydost

Ett stråk med VA-ledningar finns utbyggt ca 250 m sydväst om planområdet. Ledningen avleder spillvatten från åtta villor i den befintliga bebyggelsen längs Enekullsvägen till spillvattensystemet väster om Marstrandsvägen.

Planförslag

Planområdet föreslås enligt dricks- och spillvattenutredningen anslutas till befintligt ledningsnät sydväst om planområdet. Anslutningen anordnas genom att en ny matarledning byggs i naturmarksytan mellan befintlig GC-väg och Marstrandsvägen fram till planområdets västra del, där Enekullsvägen korsas. En lättillgänglig brandpost föreslås placeras i denna del av planområdet efter korsningen med Enekullsvägen. Föreslagna sträckningar och dimensionering mm framgår utförligare av utredningen.

Dagvatten

Förutsättningar

Dagvatten från sluttningen i öster rinner till planområdet som befinner sig i en lokal lågpunkt. Utmed gång- och cykelbanan finns ett dike som leder dagvattnet vidare åt både norr och söder och därefter vidare till Nordre älv via Kyrkebäcken, norr om planområdet.

Planförslag

Dagvatten från sluttningen i områdets östra del föreslås avledas via ett avskärande dike i sluttningens nedre del. Enligt utförd dagvattenutredning (Tyréns 2017-10-17) kan anläggandet av diket medföra svårigheter då sluttningen är brant och kuperad. För att undvika sprängning i vissa lägen kan diket kompletteras med en stödmur. Placering och utformning studeras närmare i samband med detaljprojektering. Dagvattnet behöver fördröjas för att inte överbelasta dagvattensystemen nedströms planområdet. Fördröjning föreslås ske genom att dagvattnet leds till två översvämningsytor belägna i områdets norra respektive södra del.

Dagvatten från tak, grönområde och asfalt föreslås omhändertas, renas och fördröjas i ett magasin inom planområdet. Två alternativ för omhändertagande av dagvatten inom området har studerats. I det första förslaget föreslås takvatten och dagvatten från parkering ledas till ett magasin där dagvattnet fördröjs och renas. Som ett alternativ och för att minska magasinsstorleken föreslås i alternativ två dagvatten från parkeringen ledas via självfall till diket utmed GC-vägen. Detta utformas som ett biodike där dagvattnet renas från partiklar och föroreningar från parkeringen. Biodiket har även möjlighet att fördröja en mängd dagvatten innan det leds vidare via kupolbrunnar och dränering. Biodiket kan även bytas ut mot ett makadamdike, då ett makadamdike också har en renande effekt på dagvatten. Nivåerna på diket och delar av angränsande mark kommer att behöva justeras så att diket faller mot den södra sidan och där kan anslutas till det nya dagvattensystemet.

Det är viktigt att sekundära rinnvägar skapas inom planområdet så att dagvattnet inom planområdet leds vidare till de befintliga diken vid intensiva och mindre intensiva regn. Höjdsättningen inom området är viktigt för att undvika instängda områden.

I dagvattenutredningen har studerats två alternativ som visar hur dagvatten från området kan transporteras vidare till recipienten. Allt dagvatten från planområdet föreslås ledas vidare mot söder antingen via dagvattenledningar i samma sträckning som vatten- och spillvatten eller via ett nytt dike mot sydväst. Fördelen med ett dike är att diken har större kapacitet än ledningar och klarar större flöden än vad ledningar gör. Oavsett vilket alternativ som väljs så kommer diken att behöva grävas om och justeras längst med hela sträckan för att uppnå den kapacitet som behövs.

Värme

Planförslag

Uppvärmning avses ske med bergvärmepumpar. Bergvärmeanläggningar kräver tillstånd. Området är inte aktuellt för uppvärmning med fjärrvärme med hänsyn till avståndet till ledningar för fjärrvärme.

El

Planförslag

Området ansluts till befintligt ledningsnät. En transformatorstation anläggs för planområdets behov. Läget för stationen provas närmare i samband med projektering.

Avfall

Förutsättningar

Det finns idag ingen återvinningstation inom planområdet. Närmsta återvinningscentral ligger på Hollandsgatan i Ytterby, nära Ytterbykrysset. Där kan de flesta fraktioner avfall lämnas förutom matavfall. Det finns en begränsning av avfallens volym vid varje lämningsstillfälle.

Planförslag

Inom aktuell detaljplan föreslås kommunal sophämtning. I planförslaget möjliggörs det för två miljöhus, som vardera disponerar avfall för hälften av lägenheterna.

I de båda miljörummen kommer det finnas kärl för brännbart restavfall, kompost/matavfall, wellpapp, kartong, plastförpackningar, tidningar, metallförpackningar och färgat respektive ofärgat glas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt om undantag från kravet på miljöbedömning. Regeringen får också meddela föreskrifter om samråd i samband med bedömningen av om en plan, ett program eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2004:606)

Ett genomförande av detaljplanen innebär att jungfrulig mark tas i anspråk för bebyggelse och att storleken på närströvsområdet öster om Marstrandsvägen minskar. Marken inom planområdet har låga natur- och rekreationsvärden varför den negativa påverkan bedöms som liten.

Nya bostäder inom området innebär påverkan på buller och luft då transporterna ökar. Det finns goda förutsättningar för att använda buss, cykel eller att gå istället för att använda egen bil. Särskilda bullerskyddsåtgärder krävs för del av områdets lägenheter för att dessa skall uppfylla riktlinjerna i den förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader som träder i kraft den 1 juli 2017.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidra till att uppfylla miljömålen.

Sociala konsekvenser

Generellt

Den sammanbindande effekten som föreslagna bostäder får på Ytterby och Kungälv ökar känslan av närhet mellan de båda samhällena. För boende inom planområdet blir denna närhet särskilt påtaglig.

Planförslaget möjliggör ett tillskott av små lägenheter. Ingen service eller handel planeras inom planområdet, vilket förutsätter resor för att nå viktiga samhällsfunktioner och -service. Närheten till hållplats för kollektivtrafik ger dock goda möjligheter att förflytta sig till övriga delar av kommunen. Cykelvägen som går längs med planområdet ökar denna mobilitet ytterligare samt gör de boende mindre bilberoende.

Med dagens utformning av närmiljön kommer gående till och från busshållplatsen behöva samsas med cyklister på den befintliga cykelvägen, vilket kan innebära en viss säkerhetsrisk.

De föreslagna gemensamma uteplatserna mellan huskropparna bidrar till möten mellan människor. Uteplatserna i kombination med närheten till naturmark ger dessutom goda möjligheter till utomhusvistelse. Del av områdets utemiljöer kommer att påverkas av relativt höga trafikbullernivåer vilket kan få en negativ effekt på användandet av vissa gemensamma uteplatserna.

Samtliga bostäder i de föreslagna husen kommer kunna nås från markplan eller via hiss.

Jämställdhet

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden. Villkoren som styr vardagen grundläggs i hur den fysiska miljön används och utformas. Resmönstren ser olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Kvinnor känner sig i större utsträckning än män otrygga.

Planen möjliggör en god kollektivtrafik som underlättar vardagsresor till arbete och till kommunal och kommersiell service. Detta spelar en särskilt viktig roll för kvinnor.

Planen innebär en ökad trygghet på den befintliga cykelvägen som går längs med planområdet. Detta både genom en förstärkt känsla av att vara sedd från de nya bostäderna och en ökad sikt på cykelvägen genom ökad belysning kvälls- och nattetid. Dessa värden ger även en trygghet för gående mellan busshållplats och bostadsområdet.

Barnperspektiv

De yngre barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. Planen ger avseende detta goda förutsättningar för barnen genom att det möjliggörs för anläggning av lekytor på de gemensamma uteplatserna samt genom närheten till naturområden. Genom att anlägga cykelförråd längs med Enekullsvägen uppstår en barriär mot de närliggande vägarna, vilket ökar trafiksäkerheten.

De äldre barnens livskvaliteter ökar när möjligheten att på ett säkert sätt förflytta sig oberoende av föräldrar ges. Den angränsande cykelvägen och närliggande busshållplatsen med relativt täta bussförbindelser möjliggör säkra resor till skola och fritidsanläggningar inom kommunen.

Planen är inte anpassad till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende. En renodlad och likformig bostadsmiljö och en relativt homogen social miljö är begränsande för barn och ungdomars identitet och förståelse för samhället. Planområdets goda kommunikationer till andra delar av kommunen minskar dock risken för detta.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för Enekullen, Kungälv kommun som upprättas av Samhälle och utveckling.

Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samråd	3:a kvartalet 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Antagande	1:e kvartalet 2018
Planen vinner laga kraft	1:e kvartalet 2018*
<i>* Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas</i>	

Genomförandetid

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

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet varför frågan om huvudmannaskap inte är aktuell. Bohusläns Kommunala Exploaterings AB, nedan kallat Bokab, äger idag den enda fastigheten som berörs av den nya detaljplanen. Atmosfärhus Fastighets AB, nedan kallat Atmosfärhus, är exploatör för hela planområdet och ska förvärva marken av Bokab.

Ansvar för anläggningar

Kommunen ansvarar för ev. kompletterande utbyggnad av allmänna VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid tomtgräns. El-leverantören, Kungälv Energi ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning. Skanova ansvarar för genomförande och skötsel av tele-anläggning.

Atmosfärhus ansvarar för alla anläggningar på kvartersmark.

Avtal och överenskommelser

Följande avtal och överenskommelser finns eller kommer att upprättas:

- Plankostnadsavtal mellan Bokab och kommunen.
- Avsiktsförklaring mellan kommunen och Atmosfärhus.
- Marköverlåtelseavtal mellan Bokab och Atmosfärhus.

Markförvärv

Atmosfärhus ska förvärva marken för hela planområdet av Bokab.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastigheten Kastellegården 1:380 ägs av Bohusläns Kommunala Exploaterings AB. Atmosfärhus kommer att vara ägare av hela planområdet innan byggnation sker.

Erforderlig fastighetsbildning

En avstyckning behöver genomföras för att Atmosfärhus ska kunna äga och exploatera marken.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Ytterby-Tunge ga:2, utanför planområdet. Fastigheten måste ingå i gemensamhetsanläggningen för att ha rätt att nyttja bilvägen. Ansökan om att ingå i gemensamhetsanläggningen görs hos Lantmäteriet, Göteborg.

Det är oklart om gemensamhetsanläggning Ytterby-Tunge ga:2 även berör planområdet. Kommunen har försökt utreda om ett område finns, gällande ändamål park eller planering, upplåten åt Ytterby-Tunge ga:2. Kommunen kan dock inte ge ett klart svar på den frågan. Den frågan får klargöras i en så kallad fastighetsbestämning i en lantmäteriförrättning. Kommer fastighetsbestämningen fram till att området finns så ska det området upphävas inom planområdet och

ersättning erläggas till Ytterby-Tunge ga:2. Det eventuella området är beläget i sydväst och är några hundra kvm stort. Ansökan om en fastighetsbestämning görs hos Lantmäteriet, Göteborg.

Ledningsrätt

Några befintliga ledningsrätter finns inte inom planområdet.

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

Servitut

Några befintliga servitut finns inte inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Bokab och kommunen. Avtalet anger att plankostnaden ska betalas av Bokab. De svarar även för de kostnader som uppstår i planarbetet för nödvändiga utredningar som rör Atmosfärhus byggnation inom planområdet.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Det finns ingen allmänplats inom planområdet och inga kommunala anläggningar kommer att byggas. Atmosfärhus bekostar all utbyggnad och alla åtgärder på kvartersmark. De bekostar även fastighetsbestämningen, omprövningen av Ytterby-Tunge ga:2 och den eventuella ersättningen till Ytterby-Tunge ga:2.

Framtida driftskostnader

Ej aktuellt.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts, se sidan 5. Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Kungälv kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (inklusive dagvatten). Anläggningsavgift, enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut när förbindelsepunkt har ordnats och Atmosfärhus fått information om förbindelsepunktens läge. En dagvattenutredning har genomförts som visar förslag på lösningar rörande hanteringen av dagvatten.

Avfall

För avfallshantering gäller kommunens Avfallsföreskrifter (Kommunal författningssamling, antagen av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§ 241/2015)). Särskilda miljöhus planeras inom kvartersmark för omhändertagande av avfall.

Parkering

Parkeringsbehovet för Atmosfärhus byggnation inom aktuellt detaljplaneområde skall tillgodoses inom planområdet. Tillräckligt utrymme bedöms finnas för att tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet.

Buller

Särskilda åtgärder krävs för att gällande riktvärden inte skall överskridas för del av områdets lägenheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Detaljplanen har upprättats Karin Jern och Gunnar Håkansson samt Veronica Jönebratt Norconsult AB. Planbeskrivningens genomförande har tagits fram av Christoffer Bjarneberg Kungälv kommun.

REVIDERING

Efter granskning av detaljplanen har en kompletterande markteknisk miljöundersökning utförts. Den geotekniska utredningen har förtydligats beträffande risk för instabilt berg samt lösa stenar och block. Planbeskrivningen har kompletterats avseende resultatet från de båda utredningarna samt förtydligats beträffande gemensamhetsanläggningar. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse avseende geoteknik. I övrigt har mindre redaktionella justeringar utförts.

Kungälv kommun 2017-12-15

För Samhällsbyggnad

Maartje Hermans
Enhetschef Planering

Gunnar Håkansson
Norconsult AB