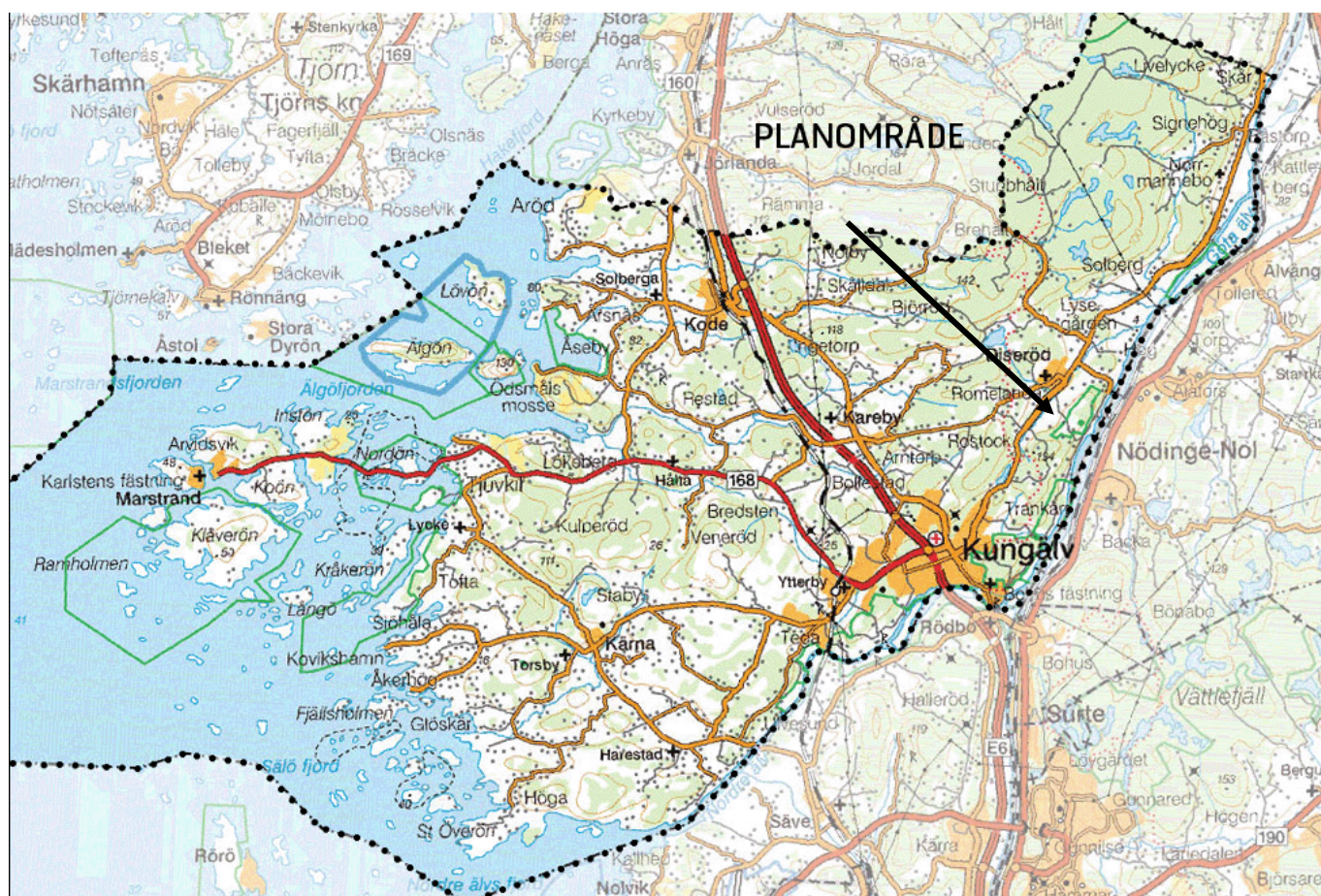


PLANBESKRIVNING med genomförandefrågor

PBL 2010/900, Antagandehandling, 2016-09-13, rev. 2016-11-24, rev 2017-06-02



Detaljplan för

DISEKULLA OCH DISERÖDSSKOLAN

Bostäder och skola

inom del av Diseröd 1:1 m fl, Kungälv kommun, Västra Götalands län

Antagen av Kommunfullmäktige 2017-02-02

Laga kraft 2017-06-14

PLANERING

SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLV
KOMMUN



ADRESS Nämndhuset 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-23 91 67
E-POST registrator@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	6
HANDLÄGGNING	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning och areal	7
Markägförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	7
Gällande detaljplaner	7
Bostadsförsörjningsprogram	8
Program för planområdet	8
Beslut om planläggning	8
Diseröds framtidsgrupp	8
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	8
Behovsbedömning/Miljöbedömning	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Natur	9
Mark och vegetation	9
Geotekniska förhållanden	10
Geohydrologi	11
Stabilitet och sättningar	11
Grundläggning	12
Radon	12
Förorenad mark	12
Risk för skred/höga vattenstånd	13
Arkeologi/Fornlämningar	13
Bebyggelseområden	13
Befintlig bebyggelse	13
Ny bebyggelse	14
Solstudie	15
Offentlig service	17

Kommersiell service	17
Tillgänglighet	17
Friytor	18
Naturområden, lek och rekreation	18
Gator och trafik	18
Trafik	18
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	18
Kollektivtrafik	19
Parkering	19
Störningar	19
Trafikbuller	19
Teknisk försörjning	20
Vatten och avlopp	20
Dagvatten	20
Dagvattenföroreningar	21
Brandsläckning	21
Värme	21
Elförsörjning	21
Avfall	21
Räddningstjänsten	21
Administrativa frågor	22
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
Miljökonsekvenser	22
Miljökvalitetsnorm för luft	22
Miljökvalitetsnorm för vatten.	22
Buller	22
Sociala konsekvenser	22
Ekonomiska konsekvenser	23
GENOMFÖRANDE	23
Organisatoriska frågor	23
Tidplan	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap	23
Ansvar för anläggningar	24
Allmän plats	24
Kvartersmark	24
Tekniska anläggningar	24
Avtal och överenskommelser	24

Markförvärv	24
Ansvariga myndigheter/upplysningar	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Markägare	25
Erforderlig fastighetsbildning	25
Gemensamhetsanläggningar	25
Ledningsrätt	25
Servitut	26
Dikningsföretag	26
Ekonomiska frågor	26
Detaljplaneekonomi	26
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	27
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet	28
Framtida driftskostnader	28
Tekniska frågor	28
Tekniska undersökningar	28
Vatten och avlopp	29
Dagvatten	29
Rivning av byggnader	29
Parkering	29
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	30

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser samt illustration, skala 1:1000, 2016-09-13 rev. 2016-11-24
- Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling), 2016-09-13 rev. 2016-11-24, rev 2017-06-02
- Fastighetsförteckning, 2016-08-24
- Behovsbedömning, 2014-02-21

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- PM beträffande geotekniska förhållanden, 2014-04-11, reviderad 2017-06-02, Norconsult AB
- Utbyggnad av Diserödsskolan, geotekniskt PM och MUR, Norconsult AB 2016-03-04
- Trafik- och bullerutredning, PM 2014-06-25, ÅF Infrastructure AB
- Bullerutredning, 2015-08-26, ÅF Infrastructure AB
- Miljöteknisk markundersökning, 2014-05-28, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult
- PM Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2014-06-16, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult
- VA-och dagvattenutredning, 2014-10-09, reviderad 2014-11-19
- Solstudie, ABAKO, 2016-10-21

HANDLÄGGNING

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap 7§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Samråd har hållits under hösten 2014. Yttranden finns redovisade i en samrådsredogörelse. Efter granskningen har alla inkomna synpunkter sammanställts i ett granskningsutlåtande med förslag till åtgärder och eventuella justeringar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreliggande detaljplan är att komplettera centrala Diseröd med nya bostäder, i flerfamiljshus, samt skapa en större byggrätt för Diserödsskolan. Fler bostäder behövs för att stärka Diseröd som serviceort och ge möjlighet till bättre serviceutbud och ökad kollektivtrafik. Skolan behöver expandera eftersom elevantalet förväntas öka samband med ökad exploatering.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Diseröd ligger ca 7 km nordost om Kungälv centrum, längs med riksväg 625 som går till Lilla Edet. Planområdet ligger strax väster om Diseröds centrum. Planområdet avgränsas av Prästvägen i sydost, småhusbebyggelsen vid Rönnvägen i öster och Rönnvägen och Diseröds-vägen i väster.

Planområdet omfattar ett ca 3,0 ha stort område.



Markägoförhållanden

Berörda fastigheter är Diseröd 1:1, 1:7 samt Diseröd 1:8 som ägs av Kungälv kommun.

Planområdet

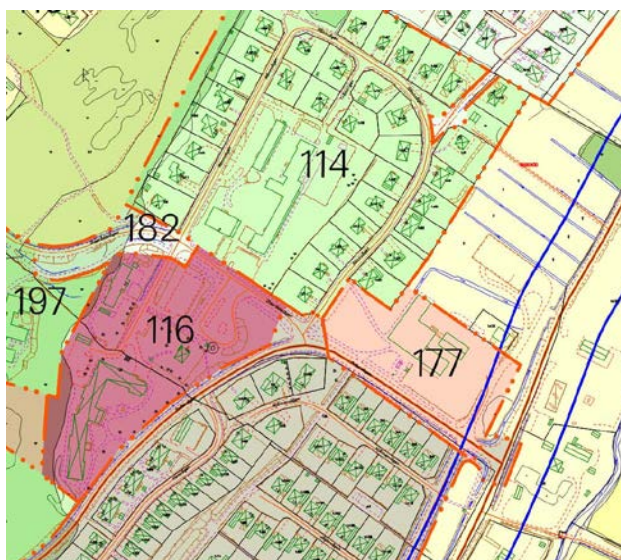
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan 2010 som antogs av Kommunfullmäktige 2012-01-19 beskrivs Diseröd som en serviceort och att ortens utveckling behöver stärkas genom byggnation av nya bostäder med olika upplåtelseformer samt verksamheter i centrum. I översiktsplanen beskrivs planområdet som ett möjlig förtätnings och/eller omvandlingsområde.

Gällande detaljplaner

För aktuellt planområde finns idag en gällande detaljplan som fastställdes 1967, akt nr 116. I denna medges allmänt ändamål. Byggnader får uppföras i en våning (högsta byggnadshöjd 5,6 meter).



Aktuella detaljplaner

Diserödsskolan omfattas idag av detaljplan från 1960, akt nr 114. I denna medges allmänt ändamål och bostäder.

Bostadsförsörjningsprogram

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 serviceorterna Diseröd, Kärna, Kode och Marstrand. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i kommunens alla delar.

Visionen är att Kungälv ska öka sin befolkningstillväxt. Nuvarande politiskt mål i Kungälv är att 2000 nya bostäder byggs inom mandatperioden 2014-2018.

Planförslaget innebär att ca 80 lägenheter kan byggas i centrala delen av Diseröd med närhet till kollektivtrafik och i viss mån även service. Detaljplanen reglerar ej bostadsstorlek eller upplåtelseform.

Program för planområdet

Planprogram har inte bedömts vara nödvändigt för området, då planområdet är utpekad som möjligt förtätnings och/eller omvandlingsområde i gällande Översiktsplan 2010.

Beslut om planläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2013-10-16 att förvaltningen (samhällsbyggnad) får i uppdrag att påbörja planarbete för del av Diseröd 1:1 med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) kap. 5 § 11.

Diseröds framtidsgrupp

Diserödsgruppen utgör en intressegrupp för utvecklingen av Diseröds samhälle. Gruppen har utarbetat ett dokument *Vision 2020 – Diseröds framtid*, som presenterats för kommunen år 2008. Nu föreslagen detaljplan stämmer väl överens med gruppens förslag och önskemål om att fler bostäder skapas i ett centralt läge i Diseröd.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Kommunen bedömer att detaljplanen i sin helhet är förenlig med bestämmelserna i miljöbalken. Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. De förändringar som medges i detaljplanen är förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. I planområdet finns inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- och kulturintressen.

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljökvalitetsnormer).

Planområdet avvattnas åt sydväst mot Välabäcken och vidare ut i Göta Älv. Ingen bedömning av miljökvalitetsnormer finns för Välabäcken. För Göta älv, som är slutrecipient, finns dock

miljökvalitetsnormer. Den kemiska statusen i Göta Älv har klassificerats som ”uppnår ej god” pga för höga halter kvicksilver. Den kemiska statusen exkl. kvicksilver klassificeras dock som ”god”. Den ekologiska statusen har klassificerats om ”måttlig” pga morfologiska förändringar och bedöms ej uppnå ”god ekologisk status” till 2015, varpå en tidsfrist fram till 2021 fastställts. För Detaljplan för Disekulla och Diserödsskolan är det framförallt lokalgatan och parkeringsytorna som kan leda till att föroreningar hamnar i dagvattnet. Områdena är dock så små att föroreningshalterna bedöms bli mycket låga. Dagvattnet föreslås dessutom fördröjas med hjälp av magasin och gröna tak. För att rena dagvatten vid större parkeringsytor ska oljeavskiljare finnas. Med föreslagna åtgärder bedöms inte föroreningshalten från området öka och därmed bedöms inte heller miljökvalitetsnormerna för Göta älv att påverkas.

Miljökvalitetsnormer för fisk och musselvatten berörs inte eftersom det inte finns några fisk- och musselvatten inom planområdet.

I förordningen om omgivningsbuller uppges en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Diseröd har ca 1250 invånare och berörs inte av denna förordning.

Det finns idag således inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för luft, buller och fisk- och musselvatten överskrids eller riskerar att överskridas inom området. Planförslagets genomförande bedöms inte heller medföra att miljökvalitetsnormerna för Göta Älv påverkas.

Förslaget bedöms i sin helhet förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken.

Behovsbedömning/Miljöbedömning

En behovsbedömning har tagits fram för aktuellt planområde. Kungälv kommun bedömer att planens genomförande inte antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11 § MB. Planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Utredningar för geoteknik, buller, markmiljö och vatten- och dagvatten bifogas planhandlingarna. Samråd om behovsbedömningen har skett med länsstyrelsen som delar kommunens åsikt. Behovsbedömningen, med slutsatsen att detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan, har godkänts av samhällsbyggnadsutskottet 2014-08-28.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

En stor del av den sydvästra delen av planområdet, Disekulla, utgörs idag av hårdgjord, asfalterad yta samt en del klippta gräsytor. Den norra delen av planområdet, Diserödsskolan, utgörs av delvis hårdgjorda ytor och delvis naturmark som används som skolgård. Någon värdefull natur har ej bedömts finnas inom området.

I samband med nybyggnation kommer bostadsgårdar anläggas mellan flerfamiljshusen och andelen hårdgjorda ytor bedöms inte öka.



Geotekniska förhållanden

Norconsult AB har i april 2014, utfört en geoteknisk undersökning för Disekulla och Diserödsskolan inom Diseröd 1:1 m fl, utredningen har reviderats i april 2016 och i oktober 2016 och slutligen i juni 2017.

Marken inom området sluttar generellt från nordväst ned mot sydöst med nivåer i norr på ca + 45 och i söder på ca + 30. Djup till berg varierar i området mellan ca 1-15 meter. I planområdets sydvästra del är marken i huvudsak fast med små jorddjup. Strax söder om Diserödsvägen dominerar marken av lerjord med jorddjup som ökar från nordväst ned mot sydöst. I planområdets norra och östra del är marken fastare med jorddjup som varierar mellan ca 2,5 och 6,5 meter.

I den södra delen av planområdet varierar djupet till berg mellan 1-15 meter. Generellt kan jordlagerföljden beskrivas enligt nedan:

- Mulljord till ca 0,1 m djup
- Torrskorpelera till ca 2-3,5 m djup
- Lera till som mest ca 14 m djup
- Friktionsjord
- Berg

I den norra delen av planområdet varierar djupet till berg mellan ca 4- 6,5 m. Generellt kan jordlagerföljden beskrivas enligt följande:

- Fyllning till ca 1-2 m djup
- Torrskorpelera till ca 2-4 m djup
- Lera ned till ca 5 m djup
- Friktionsjord
- Berg

Geohydrologi

De geohydrologiska förhållandena har undersökt genom grundvattenmätning i öppna grundvattenrör samt mätning av fri vattenyta i skruvborrhål. Efter synpunkter från SIG, vid antagande av detaljplanen, installerades under våren 2017, grundvattenrör och en porttrycksmätare vid slänkrön i sektion D, på skolområdet. Grundvattenytan i det öppna grundvattenröret avlästes på ca 4,5 m under vattenytan. Porttrycksmätaren visade ett tryck som motsvarar en grundvattenyta på ca 2 m djup under markytan.

Grundvattenytan varierar under året beroende på nederbörd och påverkas av topografi, vegetations- och jordlagerförhållanden. Den övre grundvattenytan bedöms under stora delar av året ligga mellan 2,0m till 2,5 m under befintlig markyta.

Stabilitet och sättningar

I den södra delen av planområdet finns en slänt med lutning på 1:6 och i mitten av området en slänt med lutning 1:4.

Stabilitet för planområdet bedöms vara tillfredsställande både för befintliga och framtida förhållanden, enligt geotekniks utredning daterad 2014-04-11 reviderad 2017-06-02. Beräkningar visar på betryggande säkerhet mot skred och detaljplanens intentioner bedöms ur geoteknisk synpunkt vara genomförbar. Vid beräkningar med förhöjd grundvattenyta underskrids kravet på säkerhetsfaktor (1.45) för kombinerad analys något. De antagna grundvattennivåerna bedöms dock vara på den säkra sidan när de jämförs med de nivåer som prognostiserats vid sektion D. För sektion D, där en prognostisering gjorts, ligger säkerhetsfaktorn kvar på 1:48.

Tillåten markbelastning i område I är 15 kPa och för område II är 10 kPa och område III 5 kPa (se bild nedan).

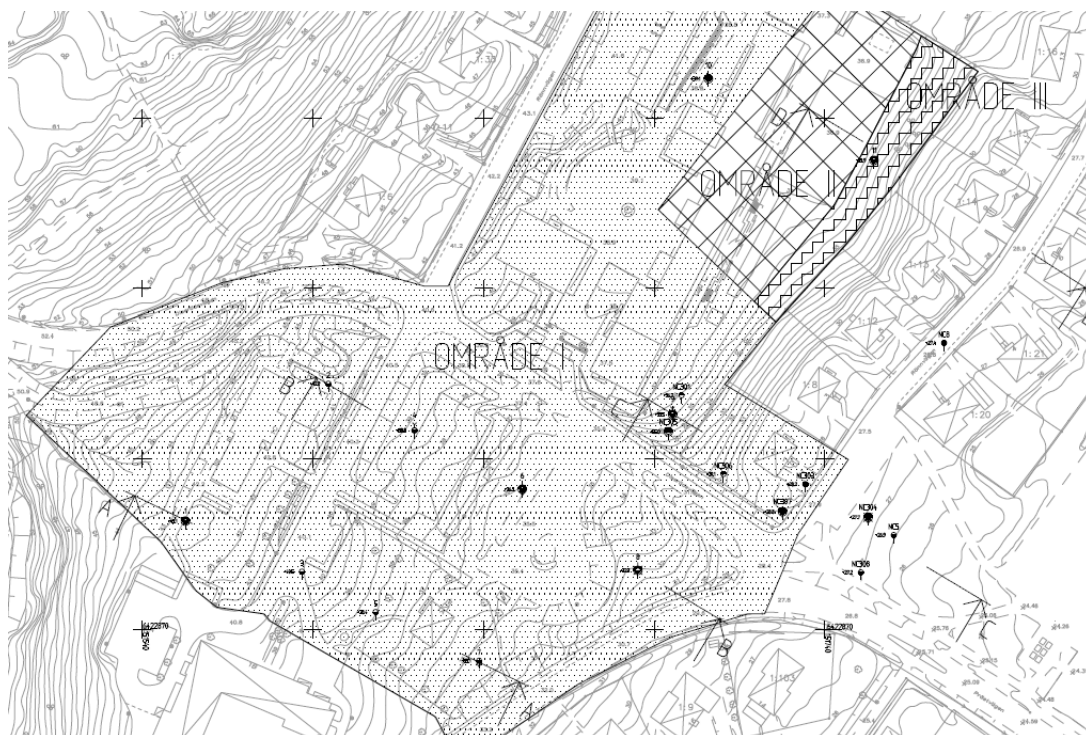


Bild ur geoteknisk utredning för att visa tillåten markbelastning

Grundläggning

Planerade byggnader kommer behöva grundläggas på pålar ner till fast botten/berg. Byggnader med måttlig belastning kan möjligen grundläggas med platta förutsatt att jorrdjupen är jämna under byggnaden. För att avgöra detta bör kompletterande sonderingar utföras vid huslägen under detaljprojekteringen. Ledningar bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

Radon

På grund av att den ytliga jorden där mätning har utförts består av lera har ingen radon kunnat mätas. Då byggnaderna troligen kommer att grundläggas på lera är förhållandena troligtvis goda men på grund av att inga mätvärden har kunnat erhållas klassas marken som normalradon och radonskyddande grundläggning ska utföras.

Förorenad mark

Sandström Miljö & Säkerhetskonsult AB har genomfört en miljöteknisk markundersökning, daterad 2014-05-28.

Vid utvärderingen har naturvårdsverkets generella riktvärde för förorenade områden använts. I områden för bostäder och förskola har riktvärdena för känslig markanvändning (KM) använts. I övriga delar har riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) använts.

Inom planområdet på sk busstationstomten, överskrider halten alifater C₁₆-C₃₅ riktvärdet för KM (känslig markanvändning) i en punkt. Detta område har sedan mitten på 1970-talet använts som parkeringsplats och vändplats för bussar.

Grundvattenprover analyserades med avseende på alifater, aromater, BTEX, PAH och metaller. Av petroleumämnen påvisades endast PAH men halten underskrider jämförelsevärdena. Vid jämförelse med Naturvårdsverkets indelning av tillstånd för förorenat vatten bedöms metallhalterna vara mindre allvarliga.

Ingen tjärasfalt har påvisats i de tre asfaltsprov som tagits.

Ytliga föroreningar har påvisats i fyllnadsmaterialet. Föroreningarna är avgränsade i djupled med utbredningen i plan är ej klarlagd. För att kunna ta hand om eventuella schaktmassor på rätt sätt och för att veta var sanering krävs bedöms det lämpligt att påvisade föroreningar avgränsas i plan.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts, daterad 2014-06-16. Den punkt där förorening påträffats ligger på bussvändplatsen. Vid den kompletterande provtagningen placerades ett flertal provtagningspunkter runt de påvisade föroreningarna. Eftersom förorening endast hade påvisats i fyllnadsmaterialet skedde borrhning ner till den underliggande leran. Inom planområdet är halterna av samtliga analyserade parametrar under laboratoriets rapporteringsgräns. Inga ytterligare föroreningar påträffades. För planområdet (utredningsområde 2) har analysen av jordproverna visat att fyllnadsmaterialet innehåller föroreningar men att halterna generellt underskrider riktvärdet för KM (Känslig markanvändning). Ingen sanering inför byggnation av bostäder bedöms nödvändig inom detta planområde.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området ligger inom SGI:s översiktliga kartering av skredrisk kring Göta Älv (Skredrisker i Göta älvdalen – slutrapport 2012). Planområdet berörs inte av i kommunen karterade områden med risk för översvämning.

Arkeologi/Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornminnen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom den södra delen av planområdet finns idag en byggnad som används som fritids och en byggnad som används för skolans ändamål, syslöjd mm. I den norra delen av planområdet ligger Diserödsskolan och fastigheten Diseröd 1:7 samt Diseröd 1:8 är idag bebyggd med ett bostadshus från 1959.



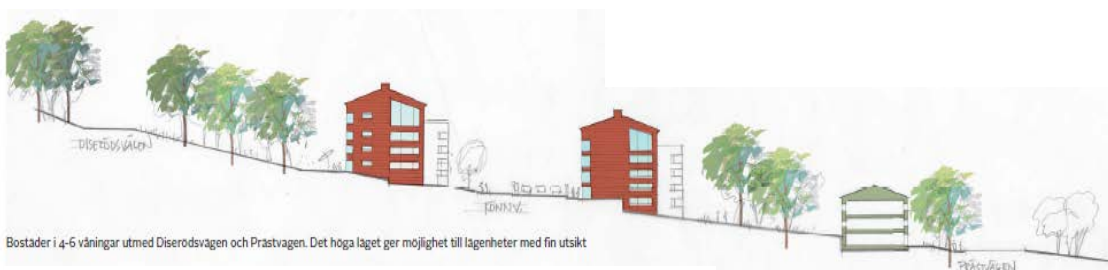
Ny bebyggelse

Pågående bostadsplanering i och omkring Diseröd gör att både grundskola och fritidsverksamhet behöver nya lokaler. Förslag till detaljplan medger en större byggrätt för skoländamål vilket möjliggör att Diserödsskolan kan bygga ut och anpassas efter det ökade behovet. Enligt ÖP 2010 och bostadsförsörjningsprogrammet beräknas skolan öka till 490 elever år 2021. Diserödsskolan föreslås dels byggas ut inom befintlig fastighet, genom att vissa verksamheter/funktioner flyttas ner till centrumtomten och dels genom en ny skolbyggnad som delvis placeras på fastigheten Diseröd 1:7. Entrébyggnaden får uppföras som två sammanbyggda byggnadskroppar i två till fyra våningar varav den övre föreslås utföras i suterräng för att ta upp höjdskillnaderna inom fastigheten. Den nya entrébyggnaden föreslås innehålla både kök, matsal samt lektionssalar mm. En tydlig och framträdande entré i närhet till centrumtomten bidrar till att knyta samman skolområdet med centrum. På den norra sidan om skolbyggnaden (inom nuvarande Diseröd 1:8) kommer skolgård skapas.



Skiss nya skolbyggnader, fasad mot Prästvågen/Diserödsvågen

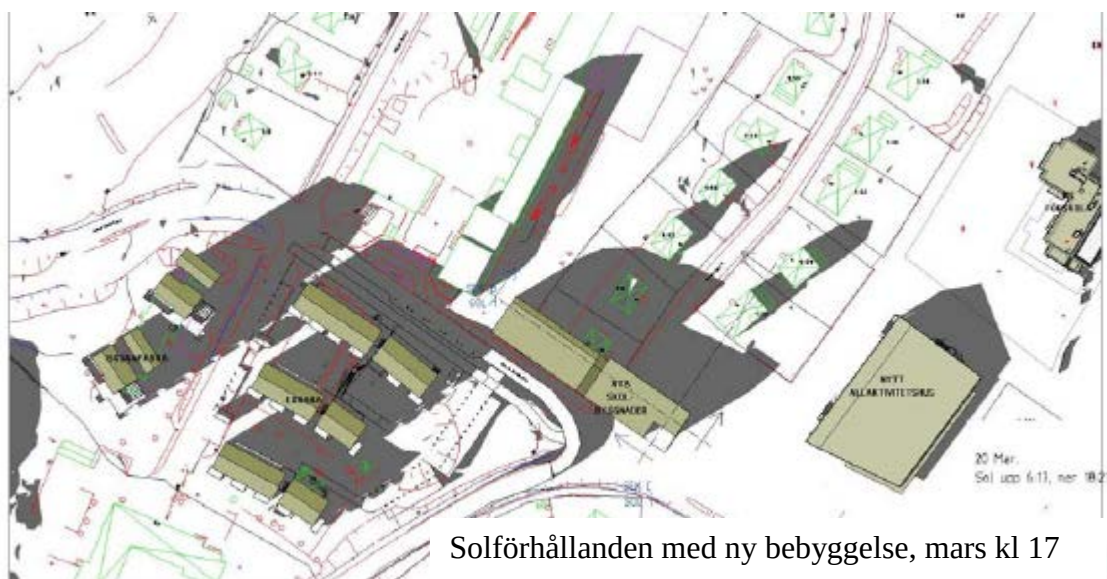
På Disekulla (tidigare busshållplatsen) föreslås bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus. Planen möjliggör maximalt 6 våningar i den nordvästra delen och max 4 våningar på den sydöstra delen. Förslagsvis trappas bebyggelsen upp längs sluttningen dvs. lägst bebyggelse i två-tre våningar längst ner mot Prästvågen och högst längre upp då en högre bebyggelse kan få stöd i den bakomliggande skogbevuxna sluttningen.



Principskiss, bebyggelsen "trappas ned" i slätten vid Disekulla

Solstudie

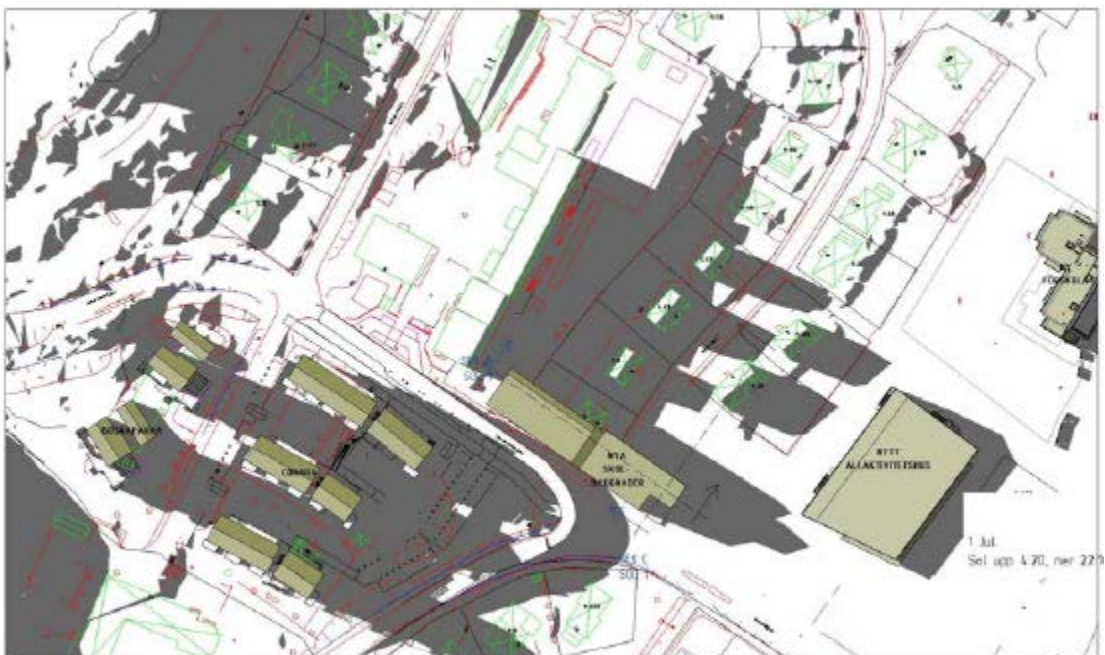
En solstudie har gjorts, ABAKO 2016-10-21, som visar hur föreslagen bebyggelse påverkar soltillgången vid olika årstider och olika tidpunkter på dygnet. Solstudien visar att ny föreslagen bebyggelse ej leder till någon försämring av skuggförhållandena jämfört med befintlig situation.



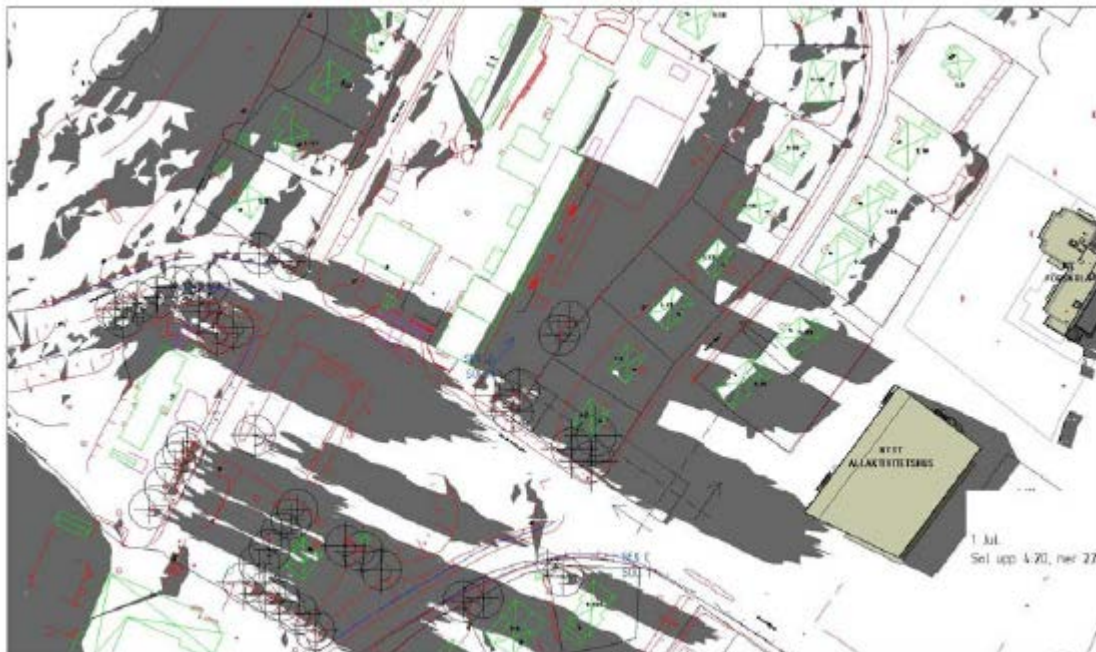
Solförhållanden med ny bebyggelse, mars kl 17



Solförhållanden med befintlig bebyggelse mars kl 17



Solförhållanden med ny bebyggelse, juli kl 20



Solförhållanden med befintlig bebyggelse, juli kl 20

Offentlig service

Diserödsskolan (t o m åk 6) ingår i planområdet. Ny förskola planeras inom angränsade detaljplan för Diseröds centrum. Idag finns en befintlig förskola i Torp strax norr om planområdet och i Tyfter ca 100 m väster om planområdet. Närmaste högstadium och gymnasieskola finns i Kungälv centrum.

Äldreomsorg finns i Ekhaga som är ett vård- och omsorgsboende. Ekhaga ligger i direkt anslutning söder om planområdet.

Bibliotek finns idag i mindre tillfällig byggnad vid Ekhaga äldreboende men avses flyttas in i allaktivitetshuset som planeras i Diseröds centrum.

Kommersiell service

En pizzeria finns idag i Diseröds centrum.

I den nya detaljplanen för Diseröds centrum föreslås en byggrätt för centrumverksamhet skapas i den föreslagna detaljplanen. Denna byggrätt möjliggör bla etablering av en mindre närbutik och andra centrumverksamheter mm.

Tillgänglighet

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Var femte person i Sverige har någon form av funktionsnedsättning. De har samma rätt till ett liv i oberoende och att fullt ut kunna delta på livets alla områden som de övriga 80 %. Utgångspunkten är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, där artikel 9 särskilt behandlar den fysiska miljön. Att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla. Det är exempelvis lättare att manövrera en barnvagn där tillgängligheten är god.

Boverkets rekommendationer om tillgänglighet ska därför följas. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Boverkets rekommendationer. Exempel på detta finns i kommunens basutformningsprogram för bostäder. För butikslokalerna i bottenplan är entréerna särskilt viktiga ur tillgänglighetssynpunkt.

Planområdet ligger i en sydost sluttning men är lätt tillgängligt med bil och ligger nära busstation samt passeras av gång- och cykelväg. Bostäder och skola har goda förutsättningar för att utföras med mycket god tillgänglighet.

Tillgängligheten till och inom byggnader prövas vid bygglov.

Friytor

Naturområden, lek och rekreation

Inom planområdet finns mindre ytor som kan användas för lek och rekreation. Planområdet ligger i anslutning till större sammanhängande naturområden och nära område med elljusspår i Tyfterområdet. Nordväst om Diseröd ligger Romesjön som har en populär badplats.

Gator och trafik

Trafik

En trafik- och bullerutredning för planarbetet har tagits fram av ÅF Infrastructure AB, daterad 2014-06-25 samt en kompletterande bullerutredning, daterad 2015-08-26. Nu föreliggande detaljplan föreslår ca 80 nya bostäder samt möjlighet att bygga ut Diserödsskolan. Antalet trafikrörelser inom och förbi planområdet kommer öka. Trafikökningen förväntas i huvudsak belasta Diserödsvägen, del av Prästvägen samt korsningen Prästvägen/Romelandavägen.

Idag passeras Diseröds centrum av knappt 2000 fordon/åmvd (fordon/årsmedelvardagsdygn) på Prästvägen, på Romelandavägen passerar ca 4000 fordon/åmvd och skoltomten passeras av ca 550 fordon/åmvd på Diserödsvägen. Förväntad trafikallsträng har beräknats utifrån antal hushåll och typ av bebyggelse som planeras. Trafikmängder i Diseröd år 2030 när de bostäder som planeras i pågående detaljplaner är utbyggda, är knappt 3800 fordon/åmvd på Prästvägen vid Diseröds centrum, drygt 4900 fordon/åmvd på Romelandavägen och knappt 1090 fordon/åmvd på Diserödsvägen framför skolan.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Romelandavägen och Prästvägen är statliga vägar med Trafikverket som väghållare. Resterande vägar är enskilda med vägföreningen i Diseröds om huvudman. Höjdskillnaderna är stora i centrala Diseröd. I höjd med skolan har Diserödsvägen en lutning på ca 10 procent. Även delar av Prästvägen är brant, upp till 8 procents lutning.

Längs med Diserödsvägen finns en separerad gång- och cykelväg. Den sträcker sig från Tyfterområdet, leds genom planområdet på den södra sidan om Diserödsvägen för att vid korsningen med Prästvägen ledas över till den norra sidan av Prästvägen. Längs med Romelandavägen finns en gång- och cykelväg som leder in till Kungälv.

Till de nya bostäderna på Disekulla, i den södra delen av planområdet, kommer man via en befintlig lokalgata som går till Ekhaga äldreboende. Till Diserödsskolan kommer man via Prästvågen och Diserödsvågen. Rönnvågen avses stångas av med en våndplan, för att ge utrymme för en ny skolbyggnad och en bilfri skolgård.

Korsningen Prästvågen/Diserödsvågen har i dag problem med sikt och säkerhet och behöver åtgärdas i samband med att Diserödsskolan byggs ut. Korsningen föreslås flyttas sydväst och rätas upp.

Kollektivtrafik

Idag är busstationen med våndslånga belågen utmed Diserödsvågen inom aktuellt planområde. Busshållplatser finns längs Diserödsvågen och Romelandavågen.

Ny busstation samt pendelparkering kommer att byggas i Diseröds centrum invid Romelandavågen. Genom att förbättra kollektivtrafiken är målet att kollektivtrafikresandet ska öka betydligt. Diseröd är en mindre knutpunkt som är viktig för det lokala kollektivtrafiknåtet. I Diseröd behöver tillgåågligheten till kollektivtrafiken ökas genom satsningar på tillgååglighetsanpassade hållplatser, pendelparkering samt säkra och attraktiva kopplingar för gående och cyklister.

Kollektivtrafikförbindelse finns idag till Kungålv, Kareby och Lilla Edet men turtåtheten är låg. Busslinje 308 trafikerar stråckan Grandalen-Diseröd-Kareby med 7 turer i vardera riktningsen. Busslinje 422 trafikerar stråckan Lilla Edet-Skår-Diseröd-Kungålv med 13 turer varje dag. Lördag och söndag har 4 turer vardera.

Tre bussar fungerar som skolskjuts men kan nyttjas av allmånheten, Busslinje 918 trafikerar mellan Diseröd och Kungålv, linje 929 trafikerar mellan Dyröd-Diseröd-Kungålv-Ytterby och linje 919 går mellan Diseröd-Stenhålt-Livelycke.

I framtiden avses kollektivtrafiken till och från Diseröd trafikeras av befintliga linjer, 308 och 402, men med högre turtåthet.

Parkering

För boståder ska det finnas minst 1,2 parkeringsplatser per bostad, inklusive besöksparkering. Parkering för boståder ska i första hand lösas inom den egna fastigheten. Åven handikapparkering ska ordnas. Besöksparkering för skolan föreslås anordnas dels vid pendelparkeringen i Diseröds centrum och dels vid en mindre parkering strax öster om den nya byggråtten för skola men infart från Prästvågen. Parkeringsplatser för skolans personal föreslås samordnas med pendelparkeringen i Diseröds centrum.

Störningar

Trafikbuller

Riksdagen har, i infrastrukturpropositionen 1996/97:53, angett riktvården för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av boståder. Riktvårdena innebär att den ekvivalenta ljudnivån, medelljudnivån på ett dygn, inte bör överskrida 55 dB(A) vid fasad utomhus eller 30 dB(A) inomhus. Den maximala ljudnivån bör inte överskrida 70 dB(A) utomhus vid uteplats i anslutning till bostad eller 45 dB(A) inomhus. Dessa riktvården bör efterstråvas vid placering av bebyggelsen.

Genomförd Bullerutredning, ÅF Infrastructure AB, daterad 2015-08-26, visar att området närmast Prästvågen är utsatt för bullernivåer över gällande riktvärden. Genom att placera parkeringar närmast Prästvågen och placera byggrätten för bostäder längre in på Disekulla området kan gällande riktvärden för buller klaras. Byggrätten begränsas på plankartan. Utredningen visar vidare att vid planerad ny byggrätt för skolan längs Prästvågen/Diserödsvägen **kan** riktvärden vid fasad överskridas. Fönster och fasad utformas så att utformas så att riktvärden för inomhusmiljö ej överskrids och vid skolgården som är på den norra sidan om skolbyggnaden bedöms riktvärden ej överskridas.

Bullerutredningen, daterad 2015-08-26, beräknar att riktvärdet 55 dBA vid fasad och 70 dBA maximalnivå kommer att överskridas för befintliga bostäder längs Prästvågen i Diseröds centrum år 2030 när Tyfterområdet mm är färdigutbyggt. Enligt bullerutredningen kan då bostäderna på Mjölnavägen och Prästvågen utsättas för ekvivalenta bullernivåer mellan 57-62 dBA vid den fasad som vetter mot Prästvågen. Behov av bullerskyddsåtgärder för befintlig bebyggelse kommer studeras vidare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En VA- och dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult, daterad 2014-06-09. Detaljplaneområdet ligger i anslutning till kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Kommunens verksamhetsområde utökas till att även omfatta det föreslagna detaljplaneområdet.

Planområdet försörjs med dricksvatten från Dösebacka vattenverk genom en reservoar norr om Diseröds samhälle. Ledningssystemet bedöms ha kapacitet att försörja den planerade bebyggelsen inom Disekulla (fd busstationstomten). Planområdet ansluts till spill-, ren- och dagvatten i Diserödsvägen. Eventuellt kan lokal tryckstegring i de högt belägna husen erfordras. För planområdet avleds spillvattnet med självfallsledningar till reningsverket strax norr om planområdet.

Kapacitet finns för aktuell bebyggelse och anslutning till befintlig kommunal vatten- och spillvattenledning sker enligt framtiden VA-och dagvattenutredning.

Dagvatten

VA-och dagvattenutredningen beskriver hur dagvattenavledningen kan hanteras. Dagvatten från hela Diseröd avleds till recipienten Välabäcken. Bäckan utgör ett viktigt reproduktions- och födosöksområde för öring. Del av bäcken, som är känslig, ingår i ett område av riksintresse för naturvård. En förutsättning är att flödes- och föroreningsbelastningar från aktuellt planområde ej får överstiga befintliga nivåer.

För att säkerställa att flödet från planområdet inte ökar, samt minimera risken för framtida översvämningar föreslås utjämning av dagvattnet inom planområdet så att de ej överstiger befintliga nivåer.

Inom området för Disekulla och Diserödsskolan föreslås att dagvattnet omhändertas lokalt inom fastigheterna. Förslagsvis genom infiltration, dagvattenmagasin samt sedumtak.

Planområdet avvattnas idag via diken och ledningar till dagvattentrumman under Romelandavägen och vidare ut i Välabäcken.

Dagvattenföroreningar

Dagvatten från parkeringsytor kan innehålla spår av olja och bör i så stor utsträckning som möjligt oljeavskiljas inom kvartersmark, innan det leds vidare ut till recipienten. Vid större sammanhängande parkeringsytor föreslås dagvattnet samlas upp och avskiljas med traditionell oljeavskiljare.

Brandsläckning

Släckvattenförsörjning av området föreslås ske genom konventionellt släckvattensystem med brandposter. Avstånd mellan brandposter bör normalt ej överstiga 150 meter.

Värme

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

Elförsörjning

El finns utbyggd till planområdet. En transformatorstation behöver flyttas och detaljplanen föreslår att en ny transformatorstation placeras i den sydvästra delen av planområdet, i anslutning till lokalgatan in mot Ekhaga äldreboende (beteckningen **E** på plankartan).

Avfall

Det kommer att behövas avfallsutrymme både för verksamheterna och för bostäderna, och då behövs utrymme för flera olika avfallsfraktioner/kärl. För fastigheten gäller kommunens gällande Avfallsföreskrifter, där bla lutning och avstånd mellan angöringsplats och Miljöhus specificeras. Avståndet från byggnadens entré till avfallsutrymmet ska inte överstiga 50 meter, enligt Boverkets och Avfall Sveriges rekommendationer.

Avfall kommer att hämtas av renhållningen vid miljöhus. Miljöhus ska finnas vid bostäderna i den norra delen av planområdet och detta bör vara strategiskt placerat vid för att underlätta avfallshantering.

Kretsloppsstation för tidningar och förpackningar kommer att finnas vid pendelparkeringen i Diseröds centrum.

Återvinningscentral för källsorterat avfall finns idag i Diseröd centrum. Återvinningscentralen föreslås avvecklas enligt beslut i KS 2015-12-16 (KS § 447/2015). Möjlighet till andra ÅVC lösningar ex mobil återvinningscentral ska utredas.

Räddningstjänsten

Insattiden från Kungälv's brandstation är ca 10 minuter. Planområdet ska förses med brandvattenförsörjning enligt svenskt vatten VAV P83. Brandposter ska finnas inom området i anslutning till eventuella serviceanläggningar, skolor och dylikt.

Framkomlighet för brandfordon skall vara god. Brandfordon behöver kunna ta sig fram på vägar/gc-vägar med en minsta körbredd på 3 meter och marken bör klara av 23 tons belastning. Brandfordon ska ha högst 50 meter till alla byggnader där insats kan behöva göras.

Administrativa frågor

Planen har en genomförandetid på fem år. Allmän plats finns inom området i form av lokalgata. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap och kommunen är således ej huvudman för allmän plats.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap 11 § MB. Detaljplanen medför inga direkt negativa konsekvenser för miljön. Inga nya grönytor tas i anspråk och komplettering av bebyggelse i Diseröds centrum bidrar till att öka kollektivresandet och minska behovet av bil.

Miljö kvalitetsnorm för luft

Detaljplanen för Disekulla och Diserödsskolan medför ökad biltrafik inom förbi Diseröds centrum och Diserödsskolan. Denna ökning är dock inte så stor att det finns risk att gällande gränsvärden för luft överskrids.

Miljö kvalitetsnorm för vatten.

För Göta älv, som är slutrecipient för dagvatten från planområdet, finns inga angivna miljö kvalitetsnormer. Den kemiska statusen i Göta Älv har klassificerats som ”uppnår ej god” pga för höga halter kvicksilver. Den kemiska statusen exkl. kvicksilver har dock klassificerats som ”god”. Den ekologiska statusen har klassificerats om ”måttlig” och bedöms ej uppnå ”god ekologisk status” till 2015, varpå en tidsfrist fram till 2021 fastställts.

Inom Disekulla och Diserödsskolan avses dagvatten fördröjas med hjälp av magasin, gröna tak eller motsvarande. Föroreningshalten från området bedöms inte öka och därmed bedöms inte heller miljö kvalitetsnormerna för Göta älv att påverkas.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som visar att den nya skolbyggnader vid fasad mot Prästvågen/Diserödsvågen kan utsättas för högre bullernivåer än rekommenderat. Inomhusvärden och utemiljön på skolgården bedöms däremot klaras.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör byggnation av ca 70-80 nya bostäder i flerfamiljshus. Närheten till busstation, allaktivitetshus med idrottshall, bibliotek och lokaler för kultur och fritid mm inom gång- och cykelavstånd underlättar för boende utan tillgång till bil vilket i större utsträckning berör kvinnor, äldre, låginkomsttagare och ungdomar. Befintlig förskola ligger strax väster om planområdet och lägre grundskola finns inom planområdet. Planområdet har nära till omkringliggande natur- och rekreationsområden med fina motionsspår, Romesjön mm. Lekplats, fotbollsplaner finns inom gångavstånd och Kungälv centrum kan enkelt nås med cykel eller via buss.

Detaljplanen innebär också att skolområdet byggs ihop med Diseröds centrum och bidrar till en trygg miljö för bl.a. skolbarnen och andra gångtrafikanter skapas. Bebyggelsestillskottet i Diseröd med varierade lägenheter stödjer både utvecklingen av möjlig service inom Diseröd samt främjar fler samhällsgrupper att bosätta sig i Diseröd. Sociala mötesplatser stärks genom ett nytt torg där både nuvarande invånare samt nyinflyttade ges möjlighet att mötas och nyttja centrumets nya utbud. Barns möjlighet att röra sig tryggt och säkert genom Diseröd förbättras genom förbättrade gång- och cykelvägar till och från centrum.

Befintliga bostäder får dock förändrad utsikt och i vissa fall även ändrade solförhållanden vilket kan upplevas negativt.

Ekonomiska konsekvenser

Området bedöms delvis kunna försörjas av befintlig infrastruktur. För bostäderna inom planområdet bedöms kommunen ej få några anläggningskostnader, då denna mark har markanvisats till exploatör. Kostnader för utbyggnation av Diserödsskolan belastar kommunen vilka avses avsättas i kommande investeringsplan. se vidare under rubriken *Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning*

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2014
Granskning	3:e kvartalet 2016
Antagande	1:a kvartalet 2017

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark.

De skäl som ligger till grund för enskilt huvudmannaskap är att Kungälv kommun inte är huvudman för gator och naturområden i orten Diseröd. Med undantag av de statliga vägarna förvaltas samtliga vägar i närområdet av enskilda eller av samfällighetsföreningar. Enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i området följer ortens sed vilket också bidrar till enhetlighet till angränsande områden.

Inom enskild kvartersmark svarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel. Trafikverket är väghållare för väg 626 (Prästvägen).

Ansvar för anläggningar

Diseröd vägförening har ansvar för och förvaltar befintlig gemensamhetsanläggning, Diseröd GA:1, i angränsning till planområdet. Gemensamhetsanläggningen avser vägar med tillhörande avvattningsystem och grönområde.

Trafikverket ansvarar för Prästvägen som angränsar till planområdet.

Allmän plats

För område, som i planen markerats allmän plats, kommer ansvaret att regleras i samband med de gemensamhetsanläggningar som kan komma att nybildas inom området. Möjligheten finns också att områdena kan införlivas i befintlig gemensamhetsanläggning, Diseröd GA:1. Detta förslag får samråd med Diseröd vägförening.

Kvartersmark

Exploatör ansvarar för uppföljande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar inom kvartersmark.

Tekniska anläggningar

Kungälv energi ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning (E1-transformatorstation) inom kvartersmark och kanalisation för fiberledningar.

Detaljplaneområdet kommer att omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och spill. Kungälv kommun ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar.

Avtal och överenskommelser

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och de exploatörer som valts ut i markanvisningstävlingen som pågick under våren 2015.

Marköverlåtelseavtal kommer i ett senare skede upprättas mellan kommunen och de utvalda exploatörerna.

Ett medfinanseringsavtal skall vara tecknat, innan antagandet av detaljplanen, mellan Kommunen och Trafikverket avseende genomförande av ombyggnationen som planeras för korsningen Diserödsvägen/Prästvägen.

Markförvärv

För skolans behov av utbyggnad har kommunen förvärvat fastigheten Diseröd 1:7 och fastigheten Diseröd 1:8.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Kungälv kommun är markägare till Diseröd 1:1, Tyfter 1:19, Diseröd 1:7 och Diseröd 1:8.

För samtliga fastighetsägare hänvisas till planen hörande fastighetsförteckning.

Erforderlig fastighetsbildning

För samtliga nya byggrätter finns möjligheter att bilda egna fastigheter. Detta sker genom avstyckning från stamfastigheten Diseröd 1:1.

För skolans behov av utbyggnad har kommunen förvärvat, genom köp, fastigheterna Diseröd 1:7 och Diseröd 1:8. Förslagsvis bör dessa fastigheter regleras till stamfastigheten Diseröd 1:1. Kommunen ansöker och bekostar en sådan fastighetsreglering vid behov.

Gemensamhetsanläggningar

I det fall det blir flera fastighetsägare inom kvartersmarken får gemensamhetsanläggningar bildas utifrån omfattning och behov. Ansökan och kostnader för eventuellt kommande anläggningsförrättningar får i så fall exploatören ansvara för.

I angränsning till planområdet ligger det kommunala äldreboendet, Ekhaga. Denna verksamhet har i dagsläget sin utfart genom planområdet. Vid kommande anläggningsförrättning ska denna ingå om inte utfartsväg kan ordnas på annat sätt. Trafiken från planområdet leds ut på befintlig väg, Diserödsvägen. För allmän plats såsom väg, gc-väg och naturområden är avsikten att teckna en överenskommelse med Diseröds vägförening om att ompröva för inträde i Diseröd GA:1. Kommunen ansöker om förrättningen om omprövning av Diseröd GA:1. Kostnaden fördelas mellan Kommunen och Exploatörerna.

Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäteriet.

Ledningsrätt

I detaljplanen finns ett område för "E", transformatorstation (flytt av befintlig anläggning) utlagt. I dagsläget bedöms det inte nödvändigt att stycka av en fastighet i detta syfte utan anläggningen kan tryggas genom upplåtande (eller ändring av befintlig upplåtelse) av ledningsrätt eller servitut.

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning. Eventuella kostnader för flytt av befintlig transformatorstation får överenskommas mellan kommun och Kungälv energi.

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

Servitut

Inom detaljplaneområdet finns ett avtalsservitut med ändamålet vattenledning. Servitutet belastar fastigheten Diseröd 1:1 och är till förmån för fastigheten Munkegårde. Servitutet bedöms bli oförändrat.

Övriga servitut etableras i den omfattning som krävs för att genomföra marköverlåtelseerna och exploateringen.

Dikningsföretag

Planområdet avvattnas via Välabäcken som mynnar ut i Göta älv. Välabäcken ingår i dikningsföretaget "Hög med flera, torrlägningsföretag 1937.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Kommunen har tecknat ett markanvisningsavtal med de exploatörer som valts ut vid en genomförd markanvisningstävling, mars 2015. De slutliga förutsättningarna vad gäller fördelning av detaljplanens kostnader ska regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

*Ekonomiska konsekvenser för **kommunen***

Kostnader

- upprustning av allmän plats såsom lokalgata, gcm-väg och naturmark inom kvartersmark. Kommunens kostnader för iordningsställande av allmän plats finansieras genom inkomster från försäljning av kvartersmark
- Ombyggnation av Diserödsvägen, korsningen Diserödsvägen och Prästvägen. Kostnaden finansieras genom inkomster från försäljning av kvartersmark
- Avstängning och ombyggnation av Rönnvägen
- Flytt av dagvattenledning med tillhörande brunnar
- Kostnader för rivning av förskola/fritis Svalan och ekorren samt huset ”Disekulla”
- Tillbyggnad samt ombyggnation av Diseröd skola, rivning av bostadshusen på fastigheterna Diseröd 1:7 och Diseröd 1:8
- Kostnader för upprättande av detaljplan fördelas mellan kommun och berörda exploatörer
- Kostnader för Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering av Diseröd 1:7 och Diseröd 1:8, omprövning av Diseröd GA:1 fördelas mellan kommun och berörda exploatörer

Kommunen erhåller inkomster vid överlåtelse av kvartersmark.

*Ekonomiska konsekvenser för **VA-verket***

Genomförande av planen kommer att generera kostnader och intäkter för **VA-verket** såsom:

Kostnader

- Utbyggnad av VA-ledningar
- Ombyggnation av reningsverk

VA-verket får en inkomst genom anläggningsavgiften för den nya bebyggelsen.

*Ekonomiska konsekvenser för **Kungälv's Energi***

Genomförande av planen kommer att generera kostnader för **Kungälv's Energi** såsom:

- Utbyggnad av elnät

- Eventuell kostnad för flytt av elskåp
- Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt

*Ekonomiska konsekvenser för **Skanova***

Genomförande av planen kommer att generera kostnader för **Skanova** såsom:

- Eventuell nödvändig flytt av befintliga anläggningar inom planområdet
- Utbyggnad av telenät
- Eventuellt säkerställande av anläggningens bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt

*Ekonomiska konsekvenser för **Exploatören***

Genomförande av planen kommer att generera kostnader för **Exploatören** såsom:

- Förvärv av kvartersmark och åtgärder inom kvartersmark
- Kostnader för upprättande av detaljplan, fördelas mellan kommun och berörda exploatörer
- Fastighetsbildningskostnader, delas mellan kommun och berörda exploatörer
- Anslutningsavgifter för VA, el, tele och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta mm betalas enligt gällande taxa

*Ekonomiska konsekvenser för **Diseröd vägförening***

Genomförande av planen kan komma att generera kostnader och intäkter för **Diseröd vägförening** såsom:

- Diseröd Vägförening får en inkomst för anslutning av ny bebyggelse till Diseröd ga:1.
- Diseröd vägförening får en kostnad för drift och underhåll av lokalväg som kommer att ingå i Diseröd ga:1.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

Nya fastigheter inom planområdet kommer att anslutas till nybildade gemensamhetsanläggningar och därigenom svara för framtida drift av allmän plats och andra gemensamma ytor.

Framtida driftskostnader

Inga kostnader för framtida drift kommer att belasta kommunen då all allmän platsmark kommer att förvaltas av samfällighetsförening/ar.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Se detaljplanens planbeskrivning för genomförda utredningar/undersökningar.

Exploatören ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att införlivas i Kungälv kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Aktuella sträckor och dimensioner framgår av VA-utredningen. Kommunen utför dessa åtgärder.

Dagvatten

Inom detaljplaneområdet för Disekulla och Diserödsskolan föreslås dagvattnet omhändertas i fördröjningsmagasin inom fastigheten samt genom sedumtak. Till detaljplanen hör en särskild utredning om dagvattenhantering där anvisningar om hur dagvattnet ska omhändertas finns beskrivet. Genomförandet av detaljplanen ska ske i enlighet med denna.

I planrådets sydöstra del ska befintlig dagvattenledning med tillhörande brunnar flyttas till nytt läge inom fastigheten Tyfter 1:19. Kommunen ansvarar och bekostar för flytten.

El- och teleförsörjning

Vid sydöstra delen av planområdet ligger en teleledning. Det är ännu osäkert om ledningen behöver flyttas. Vid en eventuell flytt får överenskommelse tecknas mellan kommun och ledningshavare om kostnadsfördelning.

I övrigt ska all utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning ske i samråd med nätägare. Det är den framtida exploatörens ansvar att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning av planerad bebyggelse.

Rivning av byggnader

Inom den del som är planlagd för kvartersmark, B, inom planområdet finns två byggnader som används till skoländamål, fritis Svalan och Ekorren samt slöjdsal Disekulla. Båda dessa byggnader ska tas bort genom rivning. Kommunen åtar sig att ta bort byggnaderna innan exploatörens markarbeten påbörjats i enlighet med erhållet bygglov.

Inom den del som är planlagd för skolområde, S, finns två bostadshus belägna på fastigheterna Diseröd 1:7 och Diseröd 1:8. Vid utbyggnad av skolan ska bostadshusen rivas. Fastigheterna bör därefter regleras till fastigheten Diseröd 1:1. Detta bör bevakas i samband med lantmäteriförrättning.

Parkering

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

Avfall

För avfallshantering gäller Avfallsföreskrifter Kommunal författningssamling, antagen av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§ 241/2015) Gäller fr.o.m 2015-10-01 KFS 2015:6.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av Kristina Johansson, mark- och exploateringsingenjör, och Karin Svensson, planarkitekt, i samarbete med en projektgrupp för Diseröd.

I arbetet med detaljplanen har följande personer från Kungälv kommun deltagit: Åsa Berglie (UPU) Magnus Magnusson (servicesektorn), Andreas Sjunnesson (samhällsutveckling), Eva Johansson (Planering), Annelie Svensson (VA), Anders Holm (VA), Sigrid Esbjörnsson (Miljö), Eva Sigfridsson (Miljö), Ebbe Borg (TGP), Jenny Bjönness Bergdahl (Planering), Kjell Persson (Kultur och samhällsservice), Tony Övringe (Kultur och samhällsservice), Sofia Samuelsson (Renhållning), Dan Gorga (Renhållning), Paul Khoury (TGP) Micael Pehrson (Bygg- och Projektledning) Jennie Fälth (VA).

Kungälv kommun Samhällsbyggnad 2016-09-13 reviderad 2016-11-24 (reviderad 2017-06-02 under kapitlet om geoteknik/stabilitet)

Martina Hermans
Enhetschef Planering

Karin Svensson
Planarkitekt