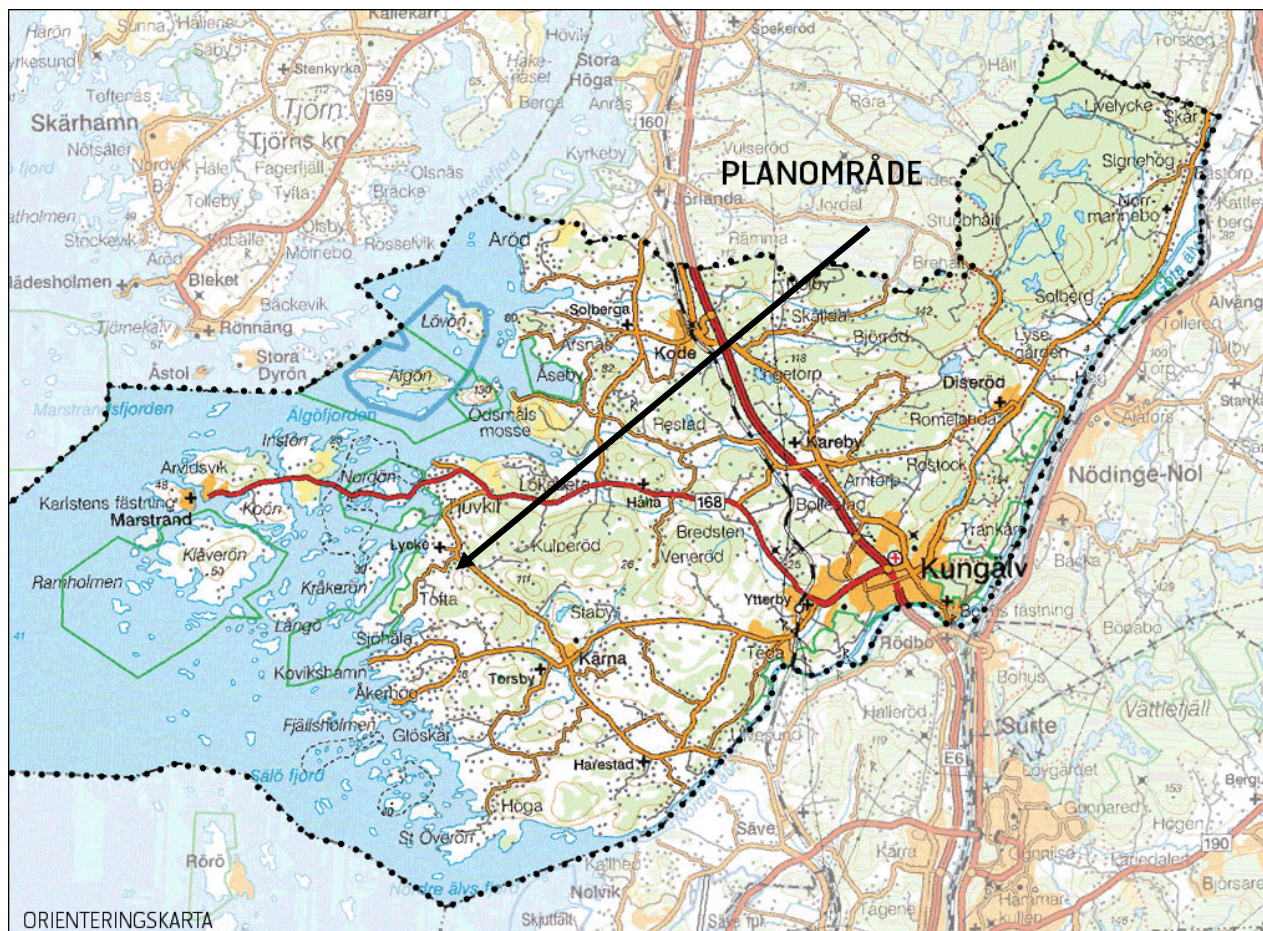


Diarienummer KS 2011/331

# PLANBESKRIVNING

Antagen av kommunstyrelsen  
2018-03-21  
Laga kraft 2018-10-08

2017-06-20, reviderad 2018-03-21



Detaljplan för

## LYCKE-RYR 2:6 M FL

Kungälvs kommun, Västra Götalands län

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG                   | 3  |
| MILJÖBEDÖMNING                                | 3  |
| FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN    | 4  |
| PLANDATA                                      | 5  |
| Läge                                          |    |
| Areal                                         |    |
| Markägförhållanden                            |    |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                   | 5  |
| Översiktsplan                                 |    |
| Riksintressen                                 |    |
| Strandskydd                                   |    |
| Gällande detaljplan                           |    |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR              | 6  |
| Mark, vegetation och topografi                |    |
| Bergteknik                                    |    |
| Geoteknik                                     |    |
| Radon                                         |    |
| Fornlämningar och kulturmiljö                 |    |
| Bebyggelse                                    |    |
| Tillgänglighet och handikappanpassning        |    |
| Energieffektivitet och miljöanpassat byggande |    |
| Service                                       |    |
| Friytor                                       |    |
| Väg och trafik                                |    |
| Kollektivtrafik                               |    |
| Parkering                                     |    |
| Gång- och cykeltrafik                         |    |
| Störningar                                    |    |
| Teknisk försörjning                           |    |
| Räddningstjänst                               |    |
| Avfall                                        |    |
| MILJÖBEDÖMNING                                | 15 |
| Behovsbedömning                               |    |
| Miljömål                                      |    |
| Miljökvalitetsnormer                          |    |
| KONSEKVENSBESKRIVNING                         | 18 |
| Hushållning med mark- och vattenområden mm    |    |
| Nollalternativ                                |    |
| Jämställdhet                                  |    |
| GENOMFRÖANDEBESKRIVNING                       | 19 |
| Organisatorisk frågor                         |    |
| Fastighetsrättsliga frågor                    |    |
| Ekonomiska frågor                             |    |
| Tekniska frågor                               |    |
| FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING               | 23 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN                        | 24 |
| KOMPLETTERING EFTER GRANSKNING                | 24 |

## PLANHANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning (denna handling)  
Plankarta och illustrationskarta i skala 1:1000 med bestämmelser (A3 format, skala 1:2000)  
Fastighetsförteckning

Övriga handlingar är:

Behovsbedömning av miljöpåverkan  
Bullerutredning, ÅF, 2015-03-27, rev 2016-04-15  
Bergteknisk besiktning, Tyréns, 2015-05-29, rev A 2016-05-04  
PM Geoteknik, Tyréns, 2015-11-03  
VA-utredning, Tyréns, 2015-11-27  
Utlåtande Bergförstärkning, Tyréns 2017-12-12

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslag till detaljplan upprättas genom ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 för att skapa förutsättningar för att anpassa befintliga byggrätter för helårsboende samt skapa förutsättningar för att uppföra fyra nya bostäder inom området. Planarbetet startade som ett enkelt planförfarande för att sedan övergå till ett standardförfarande.



## BEHOVSBEDÖMNING

### Behovsbedömning av detaljplanens miljöeffekter

För att pröva om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) krävs skall en behovsbedömning först göras. Denna bedömning innehåller en beskrivning av konsekvenserna för miljön vid ett plangenförande. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget till detaljplan medföra viss lokal miljöpåverkan, dock ej betydande. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för uppförande av bostäder i ett

område som för närvarande huvudsakligen är ianspråktaget för bostäder. Inom planområdet finns inga högre naturvärden som påverkas av planens genomförande.

Kommunen har sänt behovsbedömningen för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med 4 och 5 §§ MKB-förordningen (1998:905) samt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen har härvid i yttrande 2015-05-11 beslutat att de delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Konsekvenser som planen trots allt innebär redovisas under rubriken *Konsekvensbeskrivning*.



*Inom planområdet dominerar karaktären av trädgårdsmiljö.*

## **FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN**

### **Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB**

I miljöbalkens 3 kapitel föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Vidare redovisas att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag.

Hänsyn ska också tas till områden som är ekologiskt känsliga, områden av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer mm eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem. Om de är utpekade som riksintressen ska de skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada på områdena.

### **Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB**

Stora delar av kustområdena inklusive det aktuella planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1 § Miljöbalken och är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får endast komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna är inte tänkta att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

### **Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB**

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 (miljö kvalitetsnormer).

Miljö kvalitetsnormer finns framtagna för utomhusluft och vatten. Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom de områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.



*Planområdets läge invid allmän väg 570.*

### **PLANDATA**

#### **Läge**

Planområdet är beläget i anslutning till väg 570, ca 16 km från Kungälv centrum. Till Kärna är avståndet ca 3 km och till Marstrand ca 21 km.

Fastigheterna är belägna på västra sidan av Ryrs dalgång. Området ligger i en trädbevuxen bergssluttning som faller mot nordost.

#### **Areal**

Planområdet är knappt 220 m brett och ca 270 m långt och omfattar totalt ca 6 ha.

#### **Markägförhållanden**

Fastigheterna inom planområdet är i enskild ägo.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Kommunstyrelsen beslutade 2011-04-27 att Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan (dnr KS 2011/331).

## Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Kommunplan 2010, antagen 2012-01-19, är området redovisat som befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska bedömas mycket restriktivt, stora krav på anpassning och hänsyn måste ställas.

## Riksintressen

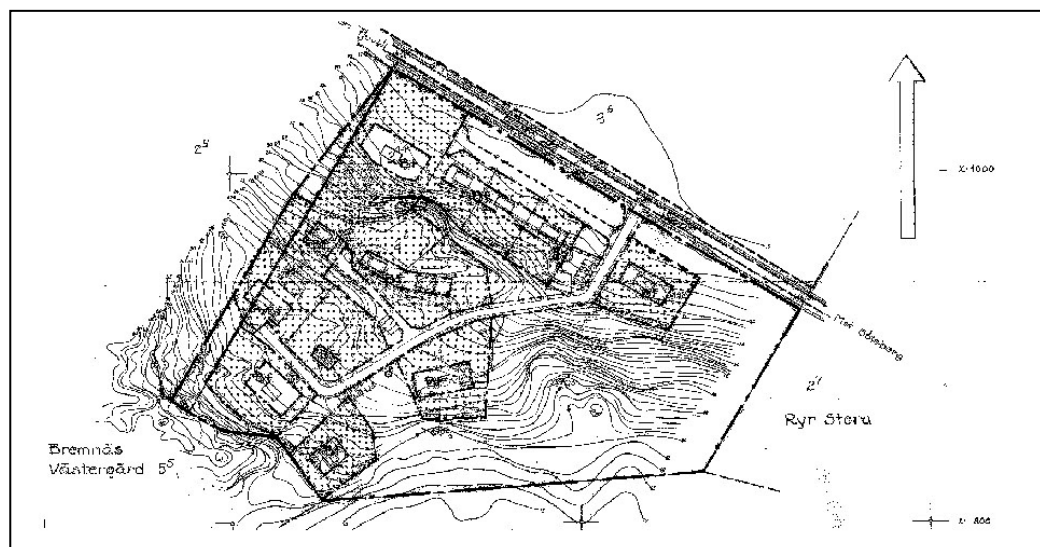
Planområdet ingår inte i område av riksintresse.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Gällande detaljplan

1967 antogs byggnadsplan (akt nr 58) för del av fastigheten Stora Ryr 2:6.



Gällande detaljplan från 1967.

Gällande detaljplan reglerar fristående byggnader i högst en våning. Byggnadshöjden får högst vara 3,0 m för bostadshus och högst 2,5 m för uthus. Byggnadsarean är reglerad till högst 75 kvm samt 15 kvm för hus. Högsta takvinkel 30 grader. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark, vegetation och topografi

Planområdet är beläget i en bergssluttning på västra sidan av allmän vägen 570. Bergets krön reser sig ca 70 m över nivån där den allmänna vägen finns. Bebyggelsens nedre delar ansluter till vägen och de övre byggnaderna ligger på nivåerna ca 15 – 55 m över nollplanet.

Vegetationen i anslutning till området domineras av relativt tät lövvegetation. Inom planområdet förekommer huvudsakligen traditionell trädgårdsmiljö.

Norr och söder om planområdet finns områden med ädellövskog med klass I. Ca 55 m söder om planområdets sydöstra gräns finns ett skyddsvärt träd (alm). Länsstyrelsen ser det som högst önskvärt att trädet sparas. För att detta ska vara möjligt behövs ett minsta skyddsavstånd om 15 gånger stamdiameters mått grävfritt markområde.

Vidare söder ut ligger Kärna bokskogs naturreservat vilket lövskogen utanför reservatet

sannolikt hänger ihop med. I den nu aktuella detaljplanen ingår inga åtgärder som påverkar naturmiljön utanför plangränsen. Inom planområdet, i de delar där ny bebyggelse föreslås, bedöms trädvegetation på de aktuella byggplatserna behöva avverkas för att ge plats för bebyggelsen.

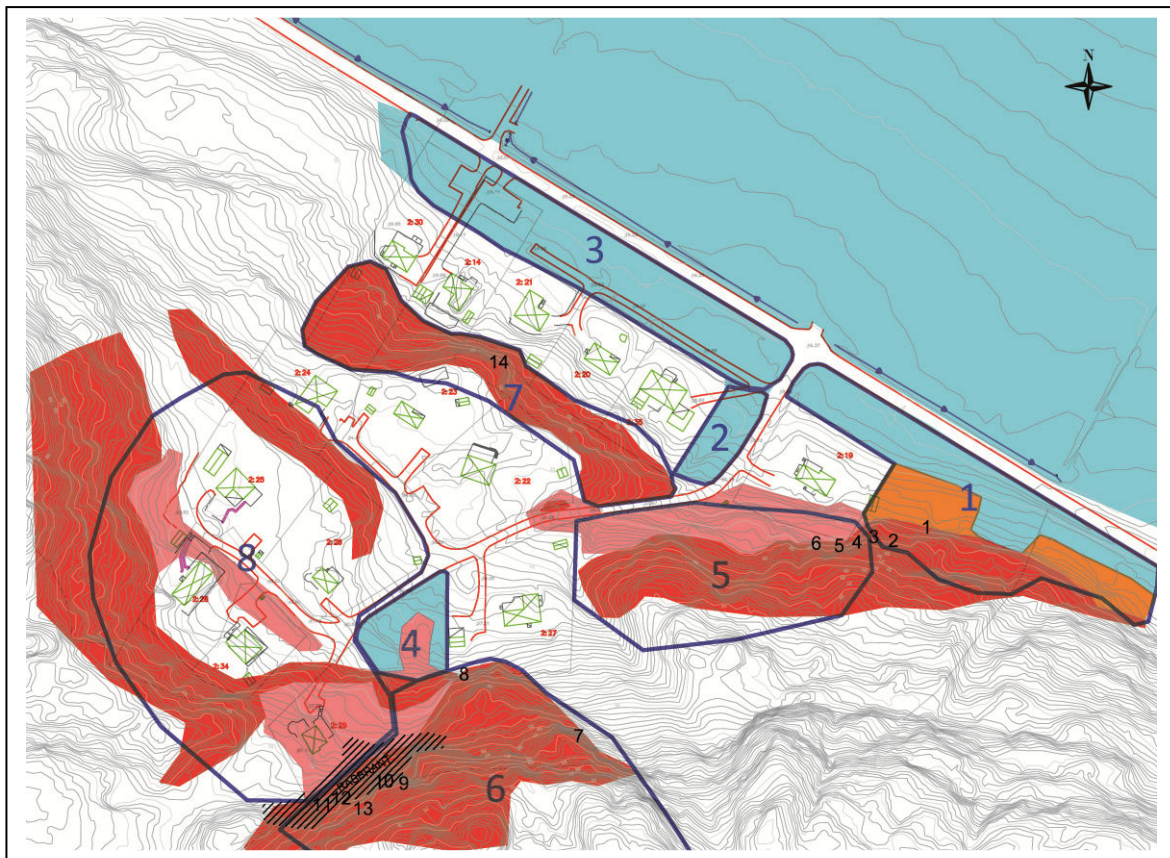
### Bergteknik

Bergteknisk besiktning har utförts under planarbetet (Tyréns, 2015-05-29, rev A 2016-05-04). I ett första skede utfördes en bergteknisk besiktning där berghällarnas topografi och blockighet noterades samt dokumentering av sprickriktningar och sprickegenskaper. I ett andra skede av undersökningen undersöktes tidigare noterade områden med rasrisk närmare.

Det undersökta området består av en nordligt sluttande bergslänt som övergår längst i norr i en dal med lera samt lite sand i markyta. Topografin varierar mellan ca +16 till ca +65 m ö h. I sluttningen, där topografin är något flackare, överlagras berget av jord vars mäktighet är okänd. Nedanför de delar av sluttningen där topografin är brantare förekommer nerfallna block.

Berggrunden består av en fin- till medelkornig metagråvacka (1-5 mm kornstorlek) tillhörande Stora Le Marstrand-gruppens bergarter. Bergarten är ådergnejsig till bandad och består främst av mineralen kvarts, fältspat, glimmer och granat.

Planområdet har vid bergsbesiktningen delats i sju delområden med avseende på dess varierade förutsättningar. Nedan följer en sammanfattning av rapporten.



Utdrag från Bergteknisk besiktning, Tyréns, 2015-05-29, rev A 2016-05-04, bilaga 1.

### Bergstekniska rekommendationer

Naturområdena föreslås lämnas i befintligt skick. Viss rasrisk förekommer i de större

branterna inom planområdets naturområden men inga åtgärder föreslås vidtas då sannolikheten för att någon befinner sig under ett ras vid rasögonblicket bedöms som mycket låg då dessa områden är relativt svårtillgängliga. Inga befintliga hus bedöms ligga så nära slänterna att eventuella ras kan nå dem.

Bedömningen nedan gäller naturliga slänter i befintligt skick. En bergschakt förändrar de naturliga stabilitetsförhållandena i berget. Vid all bergschakt bör bergsakkunnig tillkallas för stabilitetsbedömning av bergväggen, både ur arbetsmiljöhänsyn och med hänsyn till den permanenta stabiliteten. Vid grundläggning på berg där bergytan lutar mer än 20° från horisontalplanet bör bergsakkunnig tillkallas för stabilitetsbedömning och råd avseende behövliga förstärkningsåtgärder.

Delområde 1 utgörs av lera och sand samt en brant bergsslänt i söder. Bergsslänten utgörs av en rundhäll vilken är stabil i naturligt tillstånd. Några oregelbundna, råa sprickytor kan orsaka instabilitet, speciellt ifall bergschakt blir aktuellt. På området planeras nybyggnation av två villor intill bergsslänten. Blocknedfall kan inte uteslutas på lång sikt, men risken bedöms som liten.

#### *Förslag till åtgärder*

Ett gjutet bottenstöd och bergrensning samt bergbultning skapar stabilitet och ökar säkerheten.

Delområde 2 är igenväxt och utgörs av en svagt sluttande jordslänt mot norr. Genom området passerar en mindre bäck vilken ligger ca 1 m under omgivande markyta. Det översta marktäcket utgörs av lera. Området gränsar mot berg i söder. På området planeras nybyggnation av en villa.

#### *Förslag till åtgärder*

Inga bergförstärkningsåtgärder bedöms nödvändiga.

Delområde 3 är relativt plant och utgörs av lera. Anslutande fastigheter har fyllts upp med fyllnadsmassor. På området återfinns en lokal grusväg och planteringar planeras mot landsvägen. Ingen nybyggnation är planerad.

#### *Förslag till åtgärder*

Inga bergförstärkningsåtgärder bedöms nödvändiga.

Delområde 4 är tätt bevuxet, blött och utgörs av lera. I den sydligaste delen av området återfinns en hel del block i leran, vilka sannolikt utgör rasmassor från bakomliggande bergsslänt. Den svaga topografiska höjningen i områdets mitt kan utgöras av ytligt berg, då flera stick stoppade mot berg eller block på ca 30 cm djup. På området planeras en nybyggnation av villa.

#### *Förslag till åtgärder*

Inga bergförstärkningsåtgärder bedöms nödvändiga.

Delområde 5 utgörs av berg i dagen som sluttar brant mot nord-nordväst. I bergsslänt nära fastighet 2:19 sydöstra tomtgräns noterades block som bedöms potentiellt instabila. I övrigt bedöms bergsslänten vara stabil trots dess branta lutning.

#### *Förslag till åtgärder*

Stabiliseringsåtgärder föreslås med bergbult och gjutning av betongstöd.

Delområde 6 (norra delen) består av en brant bergsslänt mot nordost, nord och nordväst. Topografiskt utgörs området av en till två plåtar med upp till 20 m höga branter emellan. Nedanför branterna ligger nerfallna bergblock.

#### *Förslag till åtgärder*

Det konstaterades att block med rasrisk inte utgör någon risk för befintlig fastighet Lycke-Ryr 2:27 eller planerad tomtmark. Bergslänten kan säkras med bergrensning och 2-3 ingjutna bultar. Inga bergförstärkningsåtgärder bedöms dock nödvändiga.

Delområde 6 (södra delen) utgörs av en rasbrant söder och sydost om befintlig fastighet Lycke-Ryr 2:29. Det förekommer rasrisk med lösa block och block med begränsat bottenstöd på hög höjd i slänten. Inga nyliga ras kunde konstateras och fastighetsägaren kände inte till att ras förekommit. För att öka säkerheten krävs omfattande åtgärder med bergrensning och förstärkning och/eller nät och skyddsvall.

#### *Förslag till åtgärder*

Kvartersmarkens omfattning reduceras varvid sannolikheten för block att nå tomtmark minskas. Området nedanför branten kommer framledes att utgöra naturmark. Inga ytterligare bergförstärkningsåtgärder bedöms nödvändiga.

Delområde 7 består av en naturlig bergbrant mot nordnordost vilken främst framträder som en stabil, trappformad rundhäll. På ett ställe förekommer en hög, brant bergbrant med brant stående sprickor och visst överhäng. Vid närmare inspektion undersöktes hällen vilket resulterat i bedömningen att blocket är stabilt med stabilt bottenstöd.

#### *Förslag till åtgärder*

Inga bergförstärkningsåtgärder bedöms som aktuella. Området kommer framledes att utgöra grönområde.

Delområde 8 består av flackare rundhällar, vilka sannolikt är stabila. Den sydligaste delen av området har inte undersökts på nära håll för att ej beträda privat tomtmark.

#### *Förslag till åtgärder*

Inga bergförstärkningsåtgärder bedöms som aktuella.

#### *Genomförda förstärkningsåtgärder*

Efter granskningsskedet har åtgärder för att förstärka berget på platser enligt ovan utförts. Konsultföretaget Tyréns har utfört besiktning av genomförda åtgärder och skrivit ett utlåtande avseende bergsförstärkning (Tyréns 2017-12-12).

I utlåtandet konstateras att förstärkningsåtgärderna bedöms vara tillräckliga för rådande stabilitetsförhållanden på besiktigade platser och åtgärderna minimerar risken för utfall. Inga ytterligare förstärkningsåtgärder får anses vara nödvändiga för detaljplanen inom området.

#### **Geoteknik**

Geoteknisk undersökning har utförts under planarbetet (Tyréns, 2015-11-03). Utredningen redovisar enligt jordartskartan att området till största delen består av berg i dagen. Uppe på

berget finns ett område med glacial lera och nedanför finns område med postglacial lera. Markytan i området ovanför den glaciala leran lutar ca 1:7 åt nordost. I området finns berg i dagen på ett flertal ställen. Bedömningen utifrån dessa är att lerdjupet i huvudsak är begränsat. Markytan i området ovanför den postglaciala leran lutar ca 1:5 i riktning mot vägen, dvs nordost. Geotekniska undersökningar är utförda i den postglaciala leran mellan vägen och berget. Strax intill bergväggen uppgår lerdjupet till ca 5 m. Nere vid vägen uppgår lerdjupet till 15-20 m. Ungefär mitt i mellan uppgår lerdjupet till ca 10 m.

Under mulljorden finns en siltig torrskorpelera till ca 2 m djup. Sedan följer en siltig lera som delvis är skiktad. Grundvattenytan bedöms ligga på ca 2 m djup.

För området med glacial lera görs ingen stabilitetsberäkning då lerdjupet bedöms vara grunt och att berg i dagen förekommer. En stabilitetsberäkning inom område med postglacial lera visar att säkerhetsfaktorn för kombinerad analys överstiger erforderligt gränsvärde. På basis av detaljerad utredning kan området därför klassificeras som tillfredställande stabilt och därmed lämpligt att bebygga.

Till följd av utredningens resultat införs på plankartan bestämmelse om att uppfyllning ovan dagens marknivåer inte får utföras inom prickmarkerat område, Vidare inskrivs att uppfyllning inom kvartersmark nedanför berget med byggrätt får utföras med högst 1 ton/kvm.

### **Radon**

Planområdet är klassificerat som normalradonhaltigt. Byggnader ska utföras så att gällande gränsvärden för radon inomhus inte överskrids.

### **Fornlämningar och kulturmiljö**

Raä Lycke 30:1 ligger inom områdets sydvästra del och berör fyra av planområdets bebyggda fastigheter. I riksantikvarieämbetets dokumentation redovisas att fornminnet består av en stenåldersboplatz av okänd utsträckning.

Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet redovisar i besked, i mars 2015, att de inget har att erinra i aktuellt planärende. Bedömningen görs att boplatzen RAÄ Lycke 30:1 blev förstörd när villabebyggelsen etablerades i slutet av 1980-talet. Länsstyrelsen anser således att det inte behövs några vidare arkeologiska insatser på platsen.



*Bebyggelse i nedre norra delen av planområdet utmed den allmänna vägen.*

Byggnadsplanen antogs 1967 och under påföljande år uppfördes enklare byggnader, främst avsedda för sommarboende. Delar av bebyggelsen har därefter successivt omvandlats för helårsboende. Inom eller i anslutning till planområdet finns ingen byggelse med höga kulturhistoriska värden och inte heller berör planområdet markområde med stora kulturhistoriska värden i landskapet.

### **Bebyggelse**

Inom planområdet finns 15 bebyggda tomter. Bebyggelsen varierar från enklare fritidshus till större helårsbostäder. Samtliga bebos året runt.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att skapa förutsättningar för en omvandling av befintliga friliggande enbostadshus genom att medge större byggnadsarea. Utöver detta föreslås att fyra nya bostadsfastigheter bildas. De tillkommande fastigheternas tomtareor varierar mellan ca 750 – 1250 kvm.

Samtliga fastigheter inom planområdet, både befintliga och tillkommande, föreslås få likartade planbestämmelser; fristående byggnader med största byggnadsarea som regleras till 140 kvm exkl uthus, garage eller carport om högst 40 kvm sammanlagt. Högsta byggnadshöjd är på plankartan reglerad till 4,7 m. Största takvinkel 30 grader. Minsta tomtstorlek 750 kvm.

Där terrängen så medger tillåts suterrängvåning utöver ovan redovisad byggnadshöjd.

Ny bebyggelse avses uppföras som självbyggeri.

### **Tillgänglighet och handikappanpassning**

Lokalvägen inom området stiger från infarten från den allmänna vägen till den övre delen med ca 24 höjdmeter på ca 190 m längd. Lutningen överstiger vad som är handikappvänligt. Eftersom området är befintligt och förutsättningar saknas för anpassning av vägens utformning bedöms förhållandena kvarstå.

Även flera tomter präglas av stora nivåskillnader och är därför inte helt enkla att göra tillgängliga, men tillgängligheten är en viktig aspekt på hur tomten disponeras och hur husen placeras. Tillgängligheten till och inom byggnader provas vid bygglov.

### **Energieffektivt och miljöanpassat byggande**

Bostäder och lokaler står idag för en stor del av energianvändningen i Sverige, en tredjedel av all värmeenergi och hälften av elen används där. Riksdagen har därför bestämt att Sverige ska minska energianvändningen i bostäder och lokaler med 20 % till 2020. För att nå energimålen och samtidigt tillmötesgå en växande befolkning så uppmuntrar Kungälv kommun till att satsa på ett resurssnålt och energieffektivt byggande.

### **Service**

Det finns ingen kommunal eller kommersiell service i omedelbar anslutning till planområdet. Närmaste matvaruaffärer, liksom annan service finns i Kärna dit det är ca 3 km.

Kommunal skola finns i Kärna för elever i förskoleklass till och med årkurs 6. Friskola undervisar elever upp till årkurs 9. Därefter hänvisas barnen till Ytterby för högstadium och Kungälv för gymnasium. Förskola finns i Kärna. I Kärna finns även servicehus och äldreboende.

## **Friytor**

Planområdet ligger i direkt anslutning till naturmark med goda förutsättningar för närrekreation.

## **Vägar och trafik**

Planområdet ligger utmed allmän väg 570. Hastigheten är skyltad till högst 70 km/tim. Vid platsen för infarten till planområdet är sikten god åt båda köriktningar. Trafikmängden fram till år 2030 är prognosticerad till 1600 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik uppskattas till 4 %.

Från den allmänna vägen leder en enskild lokalgata in i området. Lokalgatan ansluter till 13 av de 15 fastigheterna inom planområdet. Fastigheterna Lycke-Ryr 2:14 och 2:30 har direktutfert till den allmänna vägen.

Dimensionerande högsta hastighet på lokalgatan är 30 km/tim. Antal fordonspassager uppskattas till ca högst 50 st per årsmedel-dygn. Vägen delar sig i två stickvägar ca 20 m från infarten från den allmänna vägen. En köriktning är rakt fram uppför den kuperade terrängen. Utmed denna väg finns nio fastigheter. Vägen avslutas i söder på en nivå ca 26 m ovan dess startpunkt. Lutningen uppgår till ca 12 % i dess brantaste del. Parallellt med väg 570 leder en andra stickväg till fyra fastigheter.



*Lokalvägens nuvarande utseende inom planområdet*

Lokalvägarna har ett vägområde som har en varierande bredd på ca 6-8 m. Körbanan upp i området har en asfalterad vägkropp med bredden ca 3,5 m. Körbanan parallellt med den allmänna vägen är grusad. Utmed vägarna finns mötesplatser.

Vid områdets entré föreslås ett gemensamt miljöhus och i anslutning till det en vändplats med ca 18 m diameter för sopfordon. En ny vändplats för backvändning föreslås anläggas inom områdets övre del. Ny tillfartsväg föreslås anläggas till de två nya toterna i planområdets norra del med anslutning till befintlig lokalväg.

**Kollektivtrafik**

Vardagar trafikerar busslinje 303 och 923 väg 570, dvs sträckan Kärna – Tjuvkil. Hållplats vid i planområdets absoluta närhet.

**Parkering**

Parkering ska ordnas enskilt på tomtmark och det ska finnas möjlighet att ordna 2 bilplatser per bostad. Körväg till garage eller parkeringsplats bör ha en maximal lutning av 1:8 och med vilplan vid gata och garageport.

Besöksplatser för fyra fordon (18 fastigheter x 0,2 platser) föreslås i anslutning till områdets entré.

**Gång- och cykelvägar**

Anlagda vägar för gång- och cykeltrafik saknas i området. Trafiken i området är dock begränsad varför blandtrafik bedöms acceptabel.

**Störningar**

En trafikbullerberäkning (2015-03-27, rev 2016-04-15) har utförts i samband med aktuellt planarbete. I utredningen redovisas att Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, som antogs 1997-03-20, anger riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i nedanstående tabell.

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

| <i>Utrymme</i>            | <i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i> | <i>Ekvivalentnivå</i> | <i>Maximalnivå</i> |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Inomhus:                  | 30                                    |                       | 45 (nattetid)      |
| Utomhus (frifältsvärden): |                                       |                       |                    |
| -vid fasad                | 55                                    |                       |                    |
| -på uteplats              |                                       |                       | 70                 |

Detaljplanen påbörjades innan årsskiftet 2015. Angivna riktvärden är därför enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 med förtydligande i råd från Boverkets allmänna råd 2008:1 vid byggande av bostäder i bullriga miljöer. Avsteg från riktvärdena är inte motiverade för aktuellt planområde.

Utförd bullerberäkning visar att samtliga befintliga bostäder samt två av de föreslagna bostäderna klarar gällande riktvärden. För de två planerade nya husen i öster närmast väg 570 beräknas dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad utan åtgärder som högst till 57 dBA och maximal ljudnivå till 72 dBA. Maximal ljudnivå i anslutning till bostäderna är beräknat 70-75 dBA på framsidan av husen (sida som vetter mot väg 570). Vid uteplats på baksida av husen är beräknad maximal ljudnivå lägre än 70 dBA. Planerad bostad klarar inte dygnsekvivalenta bullerriktvärden utan skyddsåtgärd. En bullerskärm krävs i fastighetsgräns mellan väg och byggnaderna. Bestämelse om bullerskärm och dess läge redovisas på plankartan, med beteckningen ”skydd”.

Beräkningar i bullerutredningen visar att dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för husen i öster närmast väg med bullerskärm beräknas som högst till 54 dBA och maximala ljudnivå till 70 dBA. Maximal ljudnivå i anslutning till bostäderna är till stor del lägre än 70 dBA och möjlighet för uteplats i anslutning till bostad med god ljudmiljö finns.

Bullerskärmen ska placeras 7 m från körbanan (utanför säkerhetszonen) och ha en krönhöjd över vägens mitt på +2,7 m i väst till +3,5 m i öst. Ny bullerskärm kan utföras i valfritt material och skall ha en ytvikt på minst 15 kg/m<sup>2</sup> för att åstadkomma tillräcklig ljudreduktion. Skärmen skall vara tät utan sprickor och öppningar både i sida och i anslutning mot marken.

Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för huset i norr beräknas som högst till 53 dBA och maximala ljudnivå till 67 dBA. Planerad bostad beräknas klara riktvärden, inga åtgärder krävs.

Dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad för huset i söder beräknas som högst till 42 dBA och maximala ljudnivå till 55 dBA. Maximal ljudnivå i anslutning till bostäderna är lägre än 60dBA. Planerad bostad beräknas klara riktvärden med god marginal, inga åtgärder krävs.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och spillvatten*

Fastigheterna inom planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdet ingår i Gretens samfällighetsförening som har avtal med kommunen om anslutning till allmänna ledningar för vatten och spillvatten. Avtal mellan kommunen och Stora Ryrs väg- och vattenförening, ekonomisk förening, träffades 2012.

Efter godkännande av enskild VA-anläggning är samtliga fastigheter inom området (2015) anslutna till det allmänna ledningsnätet för spillvatten.

När det gäller dricksvatten så har föreningen en anslutning påkopplad på ledningen men ingen enskild fastighet är ännu inkopplad. Alla befintliga fastigheter har emellertid godkänt enskilt dricksvatten. Några av fastighetsägarna har en gemensam bergborrad brunn. Nya tomter ska anslutas till allmänt ledningsnät och på sikt bedöms samtliga anordna en anslutning.

I dagvattenutredning, daterad 2015-11-27, som även behandlar VA, redovisas ledningsnätet inom området. Spillvattenledningen går genom hela området och leds ner till en pumpstation belägen vid områdets entré, som pumpar spillvattnet vidare till kommunens tryckledning på andra sidan vägen. Dricksvattenledningar finns ännu inte utbyggda i området.

#### *Dagvatten*

Allt dagvatten inom planområdet rinner mot det dike som följer den allmänna vägen med utlopp i havet ca 3 km västerut från planområdet.

Mängden hårdgjord yta bedöms öka marginellt vid ett genomförande av detaljplanen. Inom området utgörs marken huvudsakligen av trädgårdar med riklig växtlighet med goda förutsättningar för lokalt omhändertagande samt naturmark. Vanligast är att takavvattningen från de befintliga byggnaderna släpps på den egna gräsmattan för infiltrering. Ytvatten transporteras via öppna diken, dräneringsledningar och makadamdiken ned till utlopp vid lågpunkten vid den allmänna vägen. Ytvattnet transporteras via dike in i en trumma under vägen och vidare till vägdiket på andra sidan.

Det finns två avrinningsområden. Avrinningsområde A är till största delen obebyggt, med ett fåtal bostäder i de lägre partierna. Området består mestadels av berg i dagen och lövskog. Avrinningsområde B, utgörs av stora partier skog och berg. Flertalet av bostäderna inom planområdet ligger inom detta delområde.

Vid kraftiga regn har tidigare dagvatten ansamlats i diket nära busskuren. Det är trumman under väg 570 som varit flaskhalsen för dagvattenavrinningen. VA- och dagvattenutredningen, som tagits fram under planarbetet konstaterar att det behövs ett utjämningsmagasin för att förebygga översvämning, alternativt en ny större trumma under vägen. Trumman har under 2016, via Trafikverkets försorg, bytts ut till en med grövre dimension. Efter bytet har avrinningen fungerat utan problem i form översvämningar.

Gatorna inom området bör vara något lägre belägna än den omgivande bebyggelsen, så att vatten kan rinna av från området och ut på gatorna i samband med extrema nederbörds-tillfällen. Dagvatten från taktor ska avledas bort från husen, t.ex. med hjälp av utkastare och rännalar med god lutning, som leder vattnet till infiltrations-/dagvattenstråk.

#### *Värme*

Riktlinjerna i Kungälv's miljöprogram för bostäder gäller som rekommendation för uppvärmning och energiprestanda. Området är inte aktuellt för anslutning till fjärrvärme.

Om energieffektiv byggnad uppförs, med bättre energiprestanda än vad som föreskrivs i BBR, tillåts utöver högsta angivna byggnadsarea tillkommande area för väggar, om vägg tjocklek överstiger 300 mm.

#### *El och tele*

Strömförande anläggningar inom aktuellt exploateringsområde består av transformator, markförlagd kanalisation innehållandes kablar samt direktförlagda kablar. Utmed allmän väg 570 finns ledningsstolpar för luften. Distributionen sker av Kungälv's Energi AB.

Bredbandsanläggning, ägd av KEAB, finns i området med en kopplingscentral belägen inom fastigheten Lycke-Ryr 2:35.

Undanflyttning av ledningar föranledd av exploatering bekostas av exploitören.

#### **Räddningstjänst**

Insattiden överstiger i normalfallet 10 minuter. Vid utformningen av bebyggelsen är det viktigt att man hanterar risken för brandspridning mellan husen samt att man beaktar de speciella risker som kan uppstå beträffande brand, när ett sammanhängande skogsområde ansluter nära bostäder. Vägar ska ha en minsta körbanebredd på 3 m och marken ska klara normal belastning för kommunalt vägnät.

Brandpost finns inom 1000 m från planområdet. Räddningstjänstens tankbilar kan tillämpas för att området ska ha tillgång till släckvatten.

#### **Avfall**

Ett gemensamt miljöhus föreslås anläggas vid områdets entré invid den allmänna vägen. De boende inom området ska lämna sina sopor och återvinningsmaterial i miljöhuset. Sopfordon behöver därmed inte köra fram till varje fastighet utan kan förenkla hämtningen med att angöra enbart till miljöhuset. Vändplats för sopfordon anordnas invid miljöhuset.

## **MILJÖBEDÖMNING**

#### **Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6

kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Förslag till detaljplan upprättas för att skapa förutsättningar för att anpassa befintliga byggrätter för helårsboende samt skapa förutsättningar för fyra nya bostäder.

Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande utgår från bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7:28.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i kommunens Översiktsplan 2010, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på endast ett begränsat område och på begränsade intressen. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag.

#### *Slutsats*

Kommunen har bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Detta ställningstagande har kommunicerats med Länsstyrelsen som 2015-05-11 accepterat bedömningen.

#### **Miljömål**

Riksdagen har antagit 16 miljömål, vilka beskriver kvaliteter och tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kultureresurser. Syftet med miljömålen är att främja människors hälsa, värna den biologiska mångfalden och naturmiljön, ta till vara kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena, bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga samt trygga en god hushållning med naturresurserna.

I det aktuella planförslaget bedöms främst följande miljömål beröras: god bebyggd miljö, frisk luft samt begränsad klimatpåverkan.

God bebyggd miljö är ett resultat av planförslagets genomförande. Planförslaget innebär att hälsa och säkerhet klaras, bl. a. med utgångspunkt geotekniska förhållanden. Något mer trafik kommer att belasta området lokalt, men inte i sådan mängd att uppställda miljökvalitetsnormer bedöms överskridas. Dagvatten omhändertas genom att befintliga

dagvattenanordningar. Marken som föreslås bebyggas består av igenväxande grönområde i anslutning till befintlig bebyggelse.

### **Miljökvalitetsnormer**

Det finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer; en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

#### *Utomhusluft (MKN)*

Beträffande luftföroreningar finns miljökvalitetsnormer enligt Luftkvalitets-förordningen (2010:477) för olika ämnen i utomhusluft. De är kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

#### *Havsvatten (MKN)*

Västra Götalands län, Vattenmyndigheten för Västerhavet, har beslutat om föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster inom länet. Berörd vattenförekomst i detta planarbete är havet som recipient efter bortledning av dagvatten.

Anslutande havsområde utgörs av Lyse kile. Vattenmyndigheten har klassificerat den ekologiska statusen i anslutande Älgöfjorden som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god nivå. Den kemiska ytvattenstatusen (exklusive kvicksilver) är ej klassad.

I samband med detaljplanens genomförande ska blivande bebyggelse anslutas till allmänna ledningar för spillvatten. Befintliga fastigheter är anslutna till allmänt ledningsnät för spillvatten. Planförslaget genomförande bedöms inte motverka att god ekologisk status kan uppnås eller bidra till förändring av den kemiska statusen.

#### *Dagvatten (MKN)*

Dagvattnet föreslås genom åtgärder beskrivna under avsnittet *Teknisk försörjning* infiltreras och fördröjas och genom naturliga processer renas innan det via befintliga diken når havet. Dagvattnet från planområdet bedöms inte påverka den ekologiska statusen eller den kemiska statusen i slutrecipienten.

#### *Renvatten (MKN)*

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för dricksvatten. Befintliga fastigheter är dock ej anslutna utan nyttjar egna brunnar inom området. Föreslagna fastigheter ska anslutas till allmänt ledningsnät vilket innebär att uttaget av grundvatten lokalt ej påverkas.

#### *Spillvatten (MKN)*

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för spillvatten vilket ej påverkar havet eller grundvatten i området som recipient.

#### *Slutsats*

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom de områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planen och dess genomförande bedöms inte medföra att de gällande miljökvalitetsnormerna överskrids.

## KONSEKVENSBESKRIVNING

### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

Vid utarbetande av denna detaljplan har en lämplighetsprövning utförts enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm och därvid befunnits förenlig med ÖP. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs.

Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### *Stadsbild/Landskapsbild*

Detaljplanen innebär att ett befintligt bebyggelseområde förtätas genom tillkomst av fyra nya fastigheter samt genom att befintliga fastigheter ges förutsättningar för större byggnadsarea inom respektive tomt. Samtliga fastigheter bebos helår.

### *Kulturmiljö*

Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet redovisar i mars 2015 att de inget har att erinra i aktuellt ärende. Bedömningen görs att boplaten RAÄ Lycke 30:1 (bevakningsobjekt) blev förstörd när villabebyggelsen etablerades i slutet av 1980-talet. Länsstyrelsen anser således att det inte behövs några vidare arkeologiska insatser på platsen.

### *Naturmiljö*

Befintlig vegetationsmark tas i anspråk för bebyggelse. Naturmarken ligger i anslutning till befintliga bostäder. Trädvegetation inom respektive tomtområde avverkas och ersätts av byggnader och trädgårdsplantering.

### *Trafikbuller*

Gällande riktlinjer avseende trafikbuller beräknas klaras efter anordnade av bullerskydd för två tillkommande fastigheter. Inga avsteg tillämpas.

### *Påverkan på luft och vatten*

Komplettering av nya bostäder i ett tidigare glest bebyggt område innebär något lokalt ökad trafik. Omfattningen av trafikökningen är dock mycket begränsad. Väl lokaliserad hållplats skapar förutsättningar för kollektivtrafikresande.

Mängden hårdgjord yta bedöms öka marginellt. Dagvatten tas om hand lokalt genom infiltration och fördröjning innan utlopp sker i befintligt dike. Avledning av dagvattning ges ökad kapacitet vid passage av allmän väg.

### **Nollalternativ**

Ett nollalternativ innebär att planändringen inte kan genomföras vilket får till följd att befintliga byggnader inte kan byggas ut och inga nya fastigheter bildas. Byggnaderna bebos huvudsakligen helårsvis och fortsätter framgent vara permanentbostäder. En andel av befintlig vegetation behålls då inga nya bostäder uppförs.

### **Jämställdhet**

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden och villkoren som styr vardagen grundläggs i hur den fysiska miljön används och utformas.

Kvinnors inkomstnivå och ekonomiska resurser är lägre än mäns. Resmönstren ser olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Kvinnor tar ett större ansvar för hem och familj.

Positiva aspekter på planen är en god boendemiljö samt att en relativt god kollektivtrafik underlättar vardagsresor till arbete och till kommunal och kommersiell service. Negativa aspekter på planen är att den ger en miljö utan blandade funktioner och därför förutsätter resor till arbete och service samt att den inte är anpassad till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende.

### *Barnperspektiv*

Barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek inom tomtmark samt i närbelägen varierad natur utanför den egna bostaden.

Bussförbindelser ger barn och ungdomar rörlighet i samhället. Allmänna kommunikationer bidrar till att överbrygga barnens barriärer och underlättar sociala sammanhang.

### *Trygghet*

Förtätning av befintlig bebyggelse är positivt för känslan av trygg och säker miljö.

## **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 Lycke-Ryr 2:6 m fl, Kungälv kommun som upprättas av Samhällsbyggnadskontoret. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Förslag till detaljplan upprättas genom ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. När detaljplanen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnad påbörjas.

### **Preliminär tidplan**

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Antagande                | Q 1 2018 |
| Planen vinner laga kraft | Q 2 2018 |

### **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.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år från den dag planen vinner laga kraft.

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.

### **Huvudmannaskap**

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett formellt ansvar för iordningställande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom allmän platsmark. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna ansvarar för detta. Ett genomförande av planens samlade bild av markanvändningen innebär att beslut skall fattas om hur anläggningarna (gator, natur m m) organisatoriskt, ekonomiskt och tekniskt skall förvaltas och skötas. Detta sker genom att fastighetsägare, rättighetsinnehavare eller Kungälv kommun ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Vid en anläggningsförrättning bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar där ingående fastigheter samverkar för att bygga, förvalta och sköta de gemensamma anläggningarna. Åtkomst av mark, skötsel mm ordnas på ett rättsligt bindande sätt mellan deltagarna med klarlagt ansvar för kostnader mm. Varje fastighet får ett andelstal i anläggningen.

De skäl som ligger till grund för enskilt huvudmannaskap är att Kungälv kommun inte varit huvudman tidigare och inte är huvudman för några gator och naturområden i närheten av planområdet. 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.

### **Ansvar för anläggningar**

Stora Ryrs väg- och VA-förening har ansvar och förvaltar anläggningarna inom planområdet och förväntas göra även i fortsättningen. Under planarbetets gång har föreningen beslutat bilda en gemensamhetsanläggning.

El och tele-leverantören ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

### *Allmän plats*

Allmän plats ingår i planområdet i form av naturmark och lokalgata. Allmän plats kommer att förvaltas av fastighetsägarna inom planområdet.

### *Kvartersmark*

Exploatör ansvarar för uppförande av byggnader enligt bygg rätt samt övriga anläggningar inom nyttillkommen kvartersmark.

### **Avtal och överenskommelser**

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan exploatören och Kungälv kommun.

### **Markförvärv**

All allmänplats kan upplåtas/överlåtas av exploatören utan ersättning till Stora-Ryrs väg- och VA-förening eller till en nybildad samfällighetsförening.

### **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**

Marken inom planen är privatägd. Övervägande delen av den obebyggda marken inom planområdet ingår i fastigheten Lycke-Ryr 2:6. Resterande del av planområdet består av 15 bebyggda fastigheter.

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

### **Erforderlig fastighetsbildning**

Föreslagen bygg rätt för bostäder och miljöhus kan avstyckas och bilda ny fastighet. Befintliga och tillkommande fastighetsgränser ska anpassas i enlighet med plankartans redovisning.

Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att genomföra planen.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning för lokalgata och miljöhus kan bildas där samtliga fastigheter inom planområdet ska ingå. Bildandet sker vid Lantmäteriförrättning. Syftet är att befintlig vägförening ska utvidgas till att omfatta även nyanlagd del av Lokalgata samt att samtliga fastigheter inom området görs delaktiga i miljöhuset.

Gemensamhetsanläggning för bullerskyddet kan bildas där de två nybildade fastigheterna längst öster ut i planområdet ska ingå (se planbestämmelse a1).

### **Servitut/Ledningsrätt**

Innan detaljplanen antas ska avtal upprättas mellan exploatören och nätägaren som reglerar kostnader och ansvar för en eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Detaljplaneekonomi**

Kostnaden för upprättande av detaljplanen har reglerats i ett plankostnadsavtal mellan exploatören och Kungälv kommun. Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen. I och med detta kommer kommunen ej att ta ut planavgifter i samband med bygglov för de nya byggrätterna.

### **Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning**

Genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören och kommer att generera kostnader såsom:

- Utbyggnad av samtliga byggnader, anläggningar och ledningar inom kvartersmark
- Fastighetsbildning
- Utbyggnad av allmän plats i form av lokalgata, miljöhus, dagvattenstråk och bullerplank
- Eventuella anslutningsavgifter för tele, el och bredband

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet**

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet kommer i större eller mindre omfattning att anslutas till den befintliga väg- och VA-föreningen och därigenom svara för framtida drift och underhåll av allmän plats och andra gemensamma ytor inom området.

### **Framtida driftskostnader**

Inga kostnader för framtida drift kommer att belasta kommunen då all allmän platsmark kommer att förvaltas av väg- och VA-föreningen.

### **Avgifter**

Exploatören bekostar och ansvarar för utbyggnationen av ledningsnätet för vatten och avlopp fram till nybildade fastigheters tomtgräns. Innan arbetet påbörjas ska de ändrade förhållandena anmälas till Kommunen och en anmälan om utökning av lägenhetstal ska göras. Anslutningsavgifter för vatten och spillvatten enligt vid tillfället gällande taxa, tas ut av Kommunen.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Tekniska utredningar**

Under planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts.

- Trafikbullerutredning, ÅF Infrastructure, 2015-03-27, rev 2016-04-15
- Bergteknisk besiktning, Tyréns, 2015-05-29, rev A 2016-05-04
- Geoteknisk utredning, Tyréns 2015-11-03
- Dagvattenutredning, Tyréns 2015-11-27
- Utlåtande Bergförstärkning, Tyréns 2017-12-12

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

### **Vatten och avlopp**

Detaljplaneområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Området ingår i Stora-Ryrs väg- och VA-förening. Vatten- och avloppsledningar ska utföras och bekostas av exploatör enligt kommunens standard. Området kommer efter genomförandet att ingå i Stora-Ryrs väg- och VA-förening.

### **Dagvatten**

Då andelen hårdgjord yta kommer att öka marginellt i samband med ett genomförande av detaljplanen bedöms dagvattnet kunna fortsätta att hanteras som tidigare. Idag rinner dagvattnet i vägdiiken mot planområdets lågpunkter och slutrecipienten havet. Dagvattnet ska så långt det är möjligt fördröjas samt omhändertas inom kvartersmark. Avrinningen sker från naturmark, befintliga vägar inom området är grusade.

### **Vägar**

Exploatören anlägger om- och/eller nybyggnad av lokalväg inklusive diken och vändplatser mm inom planområdet.

### **Buller**

Detaljplaneområdet kommer att påverkas olika ur bullersynpunkt. De två planerade fastigheterna i öster nära väg 570 har ljudnivåer som är högre än riktvärdena. För att reducera bullerpåverkan ska ett bullerskydd uppföras i fastighetsgräns mellan vägen och de planerade byggnaderna.

Exploatören ska uppföra ett bullerskydd framför tillkommande tomter i östra delen av planområdet, i enlighet med utförd bullerutredning (se planbestämmelse a1).

### **Parkering**

Parkering ska anordnas inom respektive fastighet.

### **Bergteknik**

Bergtekniska åtgärder krävs för att detaljplanen ska antas. Verifikation om att dessa åtgärder genomförts biläggs detaljplanen inför antagandet.

### **Renhållning**

Exploatören ansvarar för nybyggnation av miljöhus.

### **Värme**

För uppvärmning rekommenderas att *Miljöprogram för bostäder i Kungälv kommun* följs.

### **El- och teleförsörjning**

Utbyggnad och anslutning av el- och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

El-leverantören ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggning.

Bredbandsnät finns utbyggt i området. Kontakta nätägaren för anslutning av nya tomter.

## **FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING**

Nedan följer en beskrivning av konsekvenserna för de fastigheter som ligger inom detaljplaneområdet när det gäller fastighetsbildning, förändrad markanvändning samt bestämmelser

om markens nyttjande. Nedan beskrivna konsekvenser ska föregås av en Lantmäteriförrättning som är förenad med förrättningskostnader.

|                |                                                                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lycke-Ryr 2:6  | Avstyckas så att fyra nya fastigheter kan bildas.<br>Gemensamhetsanläggning bildas för miljöhus alternativt kan vägföreningen ombesörja underhåll. |
| Lycke-Ryr 2:35 | Delas varvid ca 300 kvm överförs till en ny fastighet.                                                                                             |
| Lycke-Ryr 2:28 | Tillförs ca 50 kvm för garagebyggnad.                                                                                                              |
| Lycke-Ryr 2:29 | Avstår ca 170 kvm till naturmark varvid ev delning ej möjliggörs                                                                                   |
| Lycke-Ryr 2:32 | Avstår ca 50 kvm för garagebyggnad.                                                                                                                |

Samtliga ovan nämnda fastigheter ges planbestämmelser i enlighet med plankarta.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kristina Johansson, Kungälv kommun

## KOMPLETTERING EFTER GRANSKNING

Planförslaget har efter granskning justerats med anledning av inkomna synpunkter.

- Planbeskrivningen kompletteras med att bergtekniska förstärkningsåtgärder och bergteknisk besiktning har utförts varpå ett utlåtande skrivits. I utlåtandet konstateras att inga ytterligare förstärkningsåtgärder anses vara nödvändiga inom området.
- Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av bebyggelsens kulturhistoriska värden.
- Fastighetskonsekvensbeskrivningen förtydligas redaktionellt liksom genomförandebeskrivningen avseende fastighetsrättsliga frågor.
- Planbestämmelse avseende ”avstånd till fastighetsgräns” justeras redaktionellt. Administrativ planbestämmelse införs, som reglerar krav på att bullerskydd uppförs innan startbesked medges, för berörda fastigheter. Administrativ planbestämmelse avseende bergteknisk besiktning efter bergschakt kompletteras med ev behov av förstärkningar i nyskapade slänter samt redaktionella justeringar efter granskning.

Kungälv kommun 2017-06-20, reviderad 2018-03-21

För Samhälle och utveckling

Pernilla Olofsson  
Enhetschef Plan

Hans Jönsson  
Exark Arkitekter