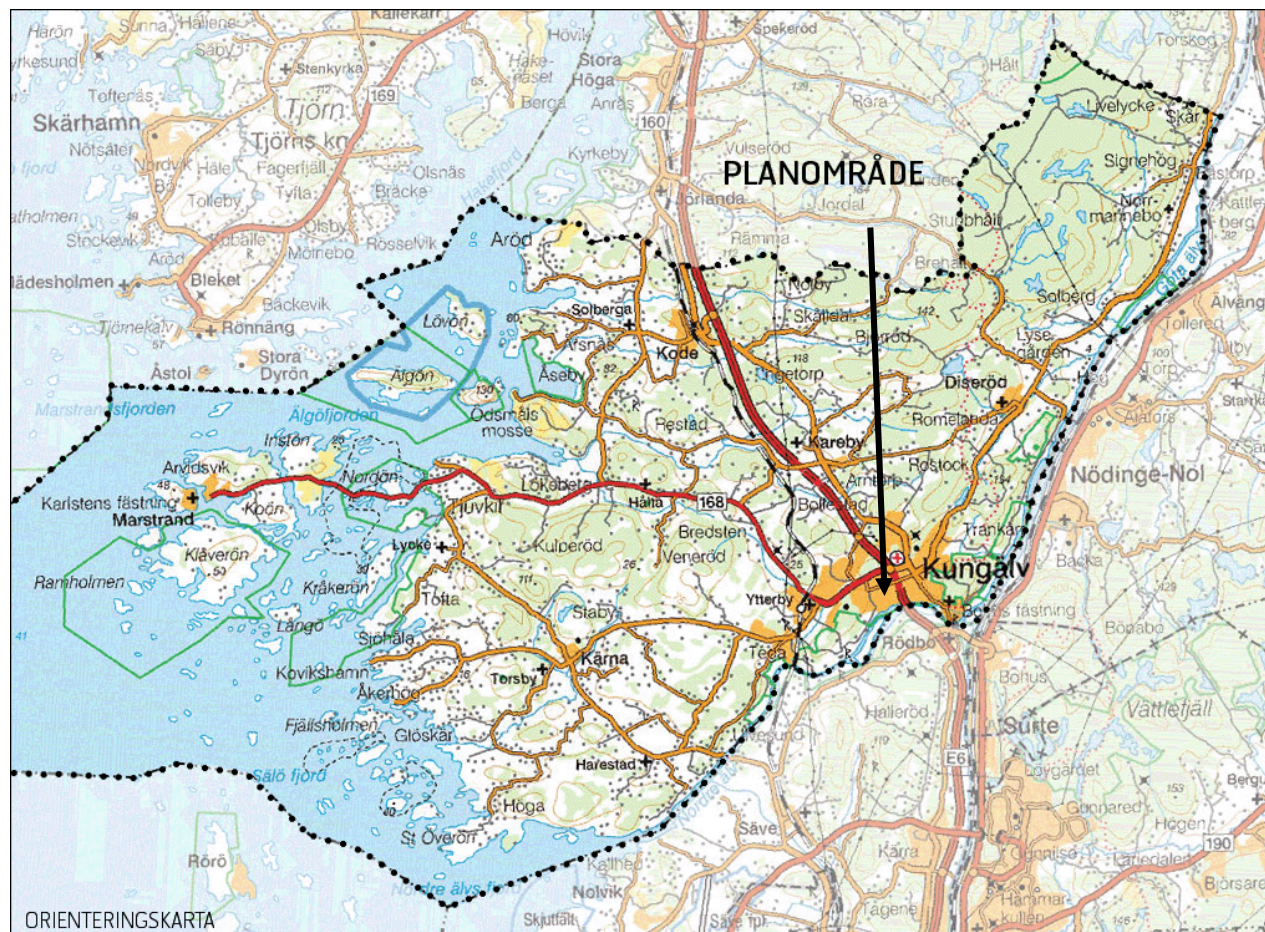


PLANBESKRIVNING

med genomförandebeskrivning

Antagandehandling 2016-09-30, reviderad 2017-03-01



Detaljplan för
VIPAN 1

Antagen av Kommunstyrelsen 2017-04-26
Laga kraft 2017-06-20

Kungälvs kommun, Västra Götalands län

SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA 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 detaljplaner	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark, vegetation och topografi	
Geoteknik	
Radon	
Fornlämningar och kulturmiljö	
Bostäder	
Grundläggning	
Service	
Friytor	
Vägar och trafik	
Kollektivtrafik	
Parkering	
Gång- och cykelvägar	
Störningar	
Teknisk försörjning	
Avfall	
Räddningstjänst	
MILJÖBEDÖMNING	11
Behovsbedömning	
Miljömål	
Miljökvalitetsnormer	
KONSEKVENSBESKRIVNING	12
Hushållning med mark- och vattenområden mm	
Jämställdhet	
Barnperspektiv	
Nollalternativ	
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15
KOMPLETTERING EFTER GRANSKNING	15

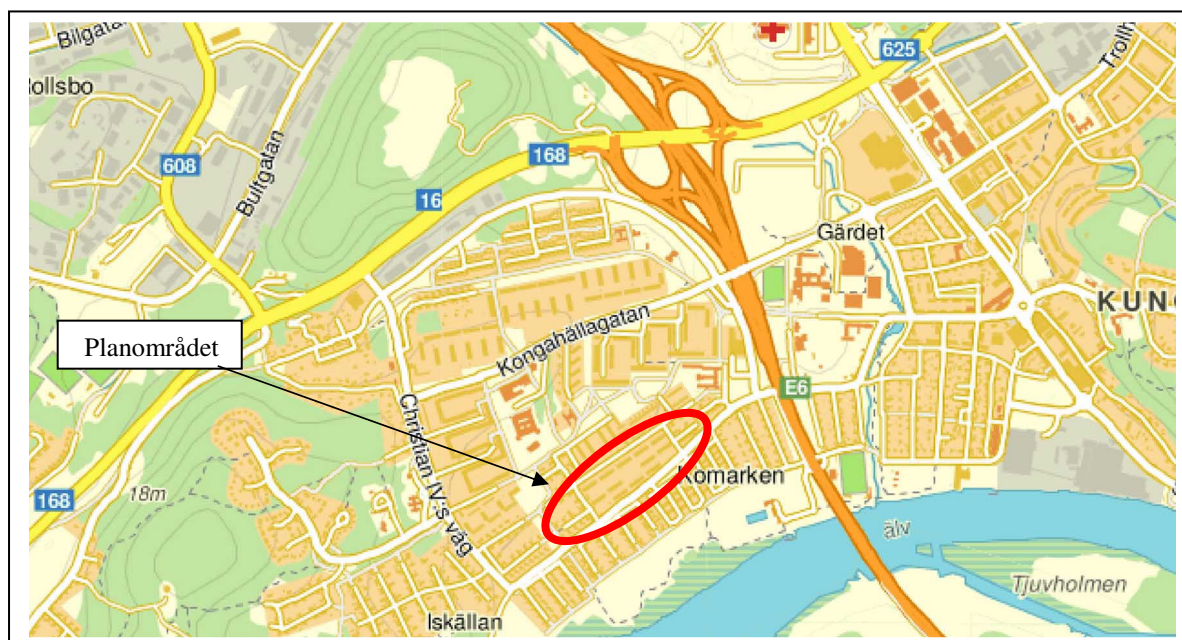
PLANHANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av:

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och planillustration (A3 format, skala 1:2000)
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning
Granskningsutlåtande
Geoteknisk PM, Norconsult, 2017-01-25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslag till detaljplan upprättas genom ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 för att skapa förutsättningar för att uppföra inglasade uterum samt gemensamma garage alternativt carport inom ett område som uppfördes 1965. Inga nya byggrätter för bostäder planeras.



MILJÖBEDÖMNING

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 plangenomförande. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Förslaget till detaljplan bedöms medföra viss lokal miljöpåverkan, dock ej betydande.

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 2016-03-04 visat att de delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

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

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.

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.

Miljökvalitetsnormer, 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 (miljökvalitetsnormer).

Miljökvalitetsnormer finns framtagna för utomhusluft och vatten. Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller riskerar att överskridas inom de områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Den ekologiska statusen i anslutande Nordre älv är klassificerad som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god nivå. Planförslagets genomförande bedöms inte påverka vattenkvaliteten och därför ej medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

Sammanfattande bedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.



Planområdet ligger inom Komarken, centralt i Kungälv. Bebyggelsen uppfördes 1965.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Komarken, strax väster om Kungälv centrum. Fastigheten utgör en bostadsrättsförening uppförd på 60-talet med 12 radhusbyggnader med totalt 65 bostäder. Kvarteret begränsas av Högalidsgatan i väster, Fredkullagatan i norr, Edgatan i öster samt Kastellegårdsgatan i söder.



Areal

Planområdet är ca 125 m brett och ca 300 m långt och omfattar totalt ca 3,75 ha.

Markägförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ingår i Bostadsrättsförening Vipan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2013-08-29 (Dnr KS2013/1074) att detaljplan ska upprättas för Vipan 1 med enkelt planförfarande enligt PBL (2010:900).

Planarbetet påbörjades i februari 2015 efter att förändringar skett i Plan- och bygglagen januari 2015. Därför beslutade Samhällsbyggnadsutskottet 2 juli 2015 att planarbetet ska övergå från enkelt planförfarande till standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter januari 2015.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Kommunplan 2010, antagen 2012-01-19, är området redovisat som befintlig bebyggelse, möjligt för förtätning.

Riksintressen

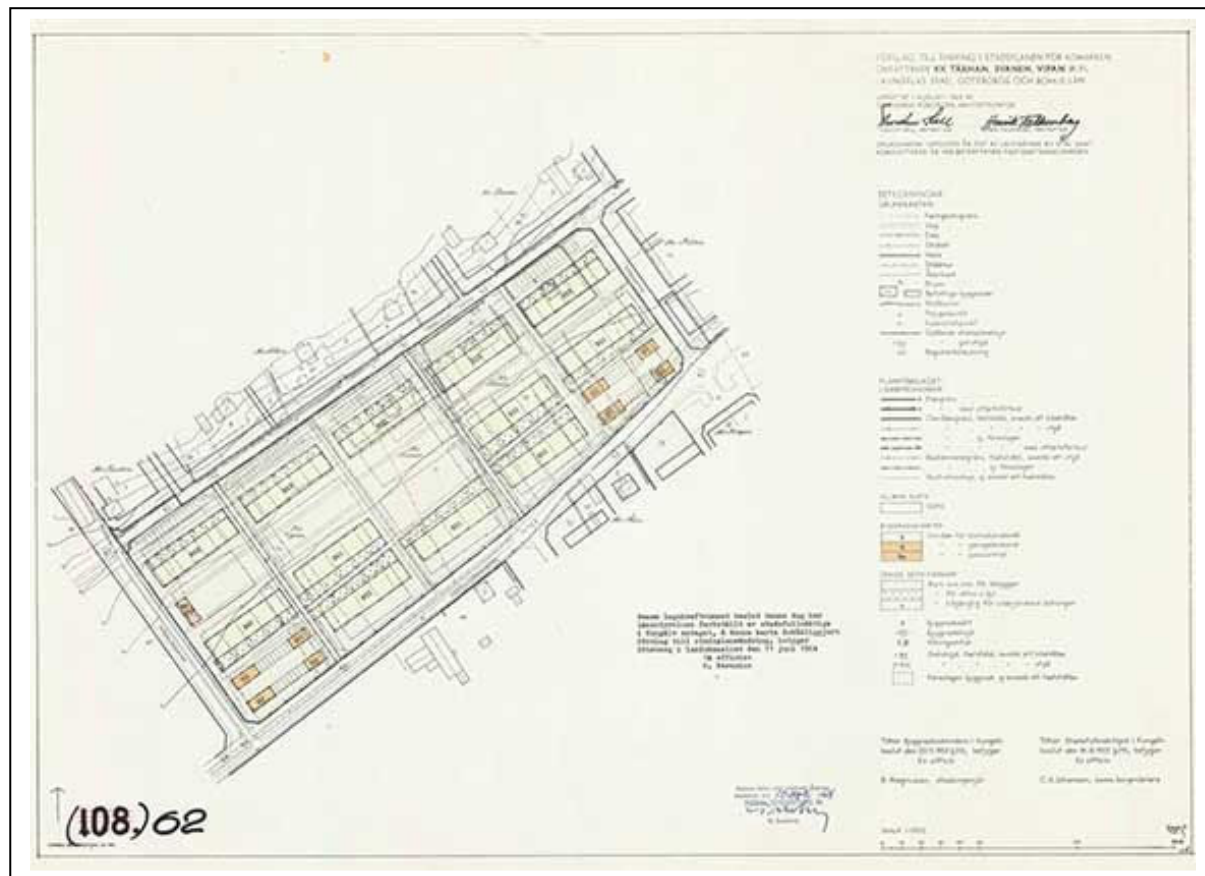
Inga riksintressen berör planområdet.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Gällande detaljplaner

1964 vann detaljplanen för kvarteret Tärnan, Svanen och Vipan (akt nr 1315) i laga kraft.



Gällande detaljplan från 1963.

Detaljplanen reglerar byggnader i form av radhus i en och två våningar. Byggnadshöjden får högst vara 3,5 m respektive 6,5 m för bostadshusen. Inom planområdet medges även byggrätt för garage samt värmecentral inkl gemensam tvättstuga.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och topografi

Planområdet ligger centralt inom stadsdelen Komarken i Kungälv. Området ingår i den sammanhängande stadsbebyggelsen. Marken sluttar svagt uppåt från söder mot norr. Nivåerna varierar från 4,5 m över nollplanet i anslutning till Kastellegårdsgatan till ca 8,0 m vid Fredkullagatan.

Inom planområdet dominerar gräs- och buskplanteringar. Trädvegetation förekommer i begränsad utsträckning genom enstaka solitärträd, företrädesvis björk.

Bebyggelsen inom planområdet består av radhus i en respektive två våningar med sammanhållande utformning. Anslutande kvarter är bebyggda med friliggande villor och gruppbyggda enfamiljshus.



Vy över det gemensamma grönområdet centralt inom kv Vipan.

Geoteknik

Planområdet ligger inom ett större område utmed Nordre älv som omfattats av en skredriskkartering. Tidigare utförda stabilitetsutredningar utgör dock ej tillräckligt underlag för en detaljplan. Statens Geotekniska Institut har därför under planarbetet rekommenderat att en geoteknisk utredning utförs för att klarlägga de geotekniska förutsättningarna för planändamålet.

Enligt nu utförda undersökningar inom detaljplaneområdet (Norconsult 2017-01-25) utgörs jordlagren från markytan i huvudsak av fyllning med en tjocklek av ca 0,8 m. Sedan följer torrskorpelera innehållande silt- och sandkörtlar där tjockleken varierar mellan ca 0,5-1 m. Där under förekommer lera som bedöms finnas mellan ca 8 och ca 23 m djup under markytan. Djup till fast botten inom detaljplaneområdet varierar mellan ca 8,5 och 23,5 m.

Släntstabiliteten närmast älvkanten för Nordre älv har vid tidigare tillfällen utretts, bland annat i samband med Göta älv-utredningen (SGI 2011). Stabilitetsförhållandena för det nu aktuella planområdet har undersökts i odränerade och kombinerade förhållanden.

Kraven av områden som utgörs av kohesionsjord och ”detaljerad utredning” enligt IEG är följande:

- ☐ Säkerhetsfaktor, odränerad analys $F_c \geq 1,7 - 1,5$
- ☐ Säkerhetsfaktor, kombinerad analys $F_{komb} \geq 1,5 - 1,4$

Enligt tidigare utförda stabilitetsberäkningar är säkerheten för området kring aktuellt detaljplaneområde större än 2,5 för odränerade och kombinerade förhållanden, vilket innebär enligt gällande normer att säkerheten mot skred är tillfredsställande.

I ytlagren finns det organiskt material/mulljord som är mycket sättningsskänsliga. Dessa jordlager bedöms dock ha begränsad mäktighet varför detta löses genom urgrävning i byggnadslägena. I detta skede har inga undersökningar utförts för att bestämma lerans sättningsegenskaper. Leran bedöms vara medellös till lös, vilket innebär att leran inom aktuellt område är sättningsbenägen.

Aktuellt område bedöms enligt tidigare beräkningar och denna utredning som stabil. Därför bedöms området kunna bebyggas ur geoteknisk synvinkel. En belastning på 20 kPa bedöms kunna påföras planområdet utan att totalstabiliteten försämras i en större utsträckning. Större

last är möjlig men bör dock detaljstuderas. Det skall dock observeras att markbelastningar av denna storlek inom aktuellt detaljplaneområde kan ge stora konsolideringssättningar.

Radon

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

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga kända fornminnen finns i området.

Bostäder

Byggnaderna inom kvarteret Vipar uppfördes 1965 och består av 35 etagelägenheter i radhusform utefter Fredkullagatan samt 35 lägenheter i radhus med ett våningsplan utmed Kastellegårdsgatan. BRF Vipar har även en gemensam lokal mot Högalidsgatan med panncentral, tvättstuga och samlingslokal samt en gemensam lekplats och stora grönytor centralt i området.

Den nu aktuella detaljplanen innebär endast att förutsättningar skapas för att uppföra inglasade uterum samt carport/garage. Ingå andra åtgärder förändras vad gäller bostadshus utformning och storlek.

Detta innebär att gällande detaljplans bestämmelser huvudsakligen kvarstår. Största byggnadshöjd behålls för envåningsbyggnad till 3,5 m och för tvåplansbyggnad till 6,5 m. Uthus eller annan gårdsbyggnad för högst uppföras med 2,7 m byggnadshöjd.

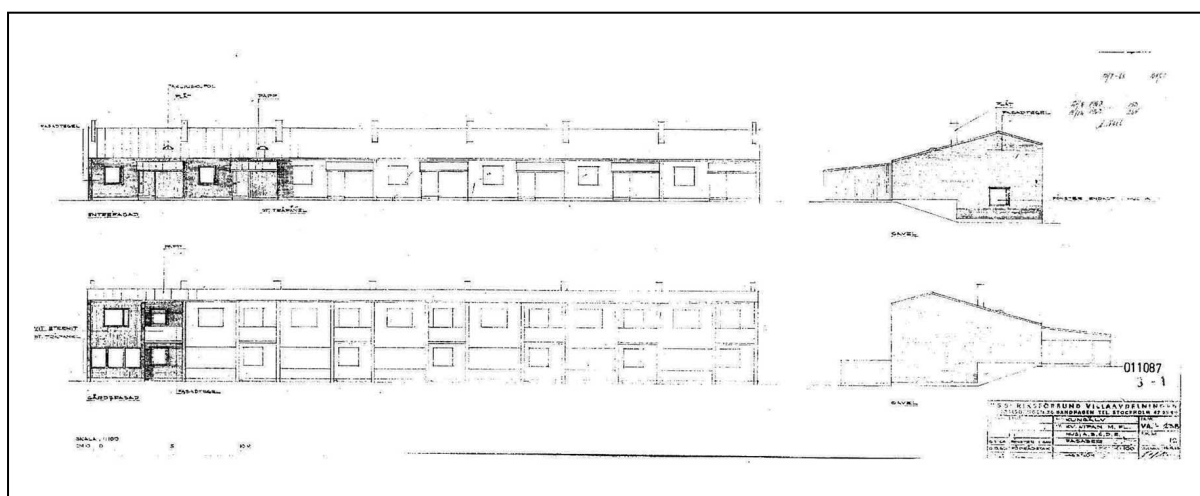


Illustration av två-plans etagehus inom kv Vipar. Arkitekt: HSB:s villaavdelning 1964.

Nya inglasade uterum föreslås ges byggrätt på bostadshusens gårdssidor. Avsikten är att dessa ska byggas i en med likartad utformning och storlek. Några enstaka uterum är redan utförda genom godkända bygglov.

Byggnadshöjden regleras till högst 2,5 m och största arean till högst 13 kvm. Uterummens läge i förhållande till befintlig fasad bestäms med utgångspunkt till fönster och fönsterdörrars placering på fasaden samt nivån på den befintliga byggnadens takfot. Taket på uterummet ska anpassas in under befintlig takfot. Uterummet tillåts skjuta ut från fasaden med högst 3,6 m.



Exempel på utformning av uterum

Grundläggning

Innan byggnation skall all organisk jord schaktas ur. Detta är viktigt överallt där sättningar skall undvikas, men framförallt i anslutning till planerade byggnader och anläggningar.

Sättningskänsliga byggnader bör preliminärt grundläggas på pålar. Lätta och sättningståliga byggnader, t ex förråd, kan möjligen grundläggas genom platta på mark. Liknande grundläggningsförhållanden rekommenderas under hela plattan. Det rekommenderas att uterummen har samma grundläggning som de befintliga byggnaderna.

När exakta lägen för planerade byggnader och anläggningar är bestämda rekommenderas att kompletterande geoteknisk undersökning och utredning utförs med avseende på grundläggning och markarbeten.

Service

Kv Vipan ligger centralt i Kungälv nära butiker och allmän service. Till Nordmannatorget är det ca 350 m.

Friytor

Planområdet ligger nära friytor utmed Nordre älv där promenadvägar och badplats finns.



Vy vid Kastellegårdsgatan. Kv Vipan i bakgrunden.

Vägar och trafik

Kvarteret Vipan begränsas av Högalidsgatan i väster, Fredkullagatan i norr, Edgatan i öster samt Kastellegårdsgatan i söder.

Kastellegårdsgatan i söder är den större av de anslutande gatorna med en genomfartstrafik på ca 1700 fordon per årsmedeldygn. Övriga anslutande gator har enbart lokal angöringstrafik.

Kollektivtrafik

Bussar trafikerar Kongahällagatan med linjerna 1, 311 och 422. Avståndet från kv Vipan till hållplatsen vid Nordmannatorget är ca 350 m.

Parkering

Parkering finns utbyggd inom kvartersmarken. P-platserna ligger dels utmed Fredkullagatan och dels i kvarterets båda hörn mot Kastellegårdsgatan. Vid dessa parkeringar finns även uthus för fastighetsskötsel. I samband med dessa ges genom aktuellt planförslag förutsättningar för att anordna nya uthus samt car-portar och/eller garage.

Gång- och cykelvägar

Utmed de omgivande gatorna finns trottoarer för gångtrafik. Utmed Kastellegårdsgatans norra sida avses cykelbana uppföras under 2016.

Störningar

Aktuell detaljplan avser endast tillskapande av nya uterum och carportar och/eller garage. Nya bostäder tillskapas inte.

Åtgärder mot trafikbuller på anslutande gator aktualiseras inte i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Allmänna ledningar finns i anslutande gatumark. Bebyggelsen inom Kv Vipan är anslutna till det allmänna ledningsnätet. Ytterligare belastning från planområdet är ej aktuellt.

Dagvatten

Dagvattnet från uterumstaken ska tas omhand på tomten. Avrinning av dagvatten sker via ledningssystem i gatumark.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i gatumark.

El och tele

Ledningar för el och tele finns inkopplat till kvarteret.

U-område

Två stråk för underjordiska ledningar, s.k. u-områden korsar kvarteret mellan Kastellegårdsgatan och Fredkullagatan.

Avfall

Hushållsavfall hämtas vid respektive bostad.

Räddningstjänst

Planområdet ligger centralt i Kungälv. Avståndet till brandstationen uppgår till ca 3,2 km.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

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 miljökonsekvensutredning inte behöver upprättas. Detta ställningstagande har kommunicerats med Länsstyrelsen som 2016-03-04 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, hälsa och säkerhet samt begränsad klimatpåverkan.

God bebyggd miljö är ett resultat av planförslagets genomförande. Planförslaget innebär att hälsa och säkerhet klaras. Mer trafik bedöms inte komma att belasta området, då samtliga fastigheter redan idag är bebodda helår. Dagvatten omhändertas genom att befintliga dagvattenanordningar inom respektive fastighet. Ingen ökad belastning bedöms förekomma.

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.

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.

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 att befintliga fastigheter ges förutsättningar att uppföra inglasade uterum samt att gemensamma uthus och/eller garage alternativt carportar kan byggas.

Kulturmiljö

Inga kända fornminnen finns i området.

Naturmiljö

Befintliga grönytor bevaras inom kvarteret. Enskilda uteplatser kan kompletteras med inglasade uterum. Gemensamma parkeringsplatser kan bebyggas med förråd, garage eller carportar.

Trafikbuller

Gällande riktlinjer avseende trafikbuller klaras. Inga avsteg tillämpas.

Påverkan på luft och vatten

Planens genomförande bedöms inte innebära någon märkbart ökad trafik.

Mängden hårdgjord yta bedöms öka marginellt. Dagvatten tas om hand lokalt genom infiltration och fördröjning innan utlopp sker till befintligt ledningssystem.

Boendemiljö

Detaljplanen främjar framförallt möjligheten till att boendes önskemål om inglasade uterum tillgodoses. Vidare kan garage eller carportar uppföras samt förrådsbyggnader för fastighetens skötsel tillskapas.

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.

Positiva aspekter på planen är att utrymmen för social samvaro kan uppföras efter önskemål från de 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.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att planändringen inte genomförs vilket får till följd att befintliga byggnader inte kan kompletteras med uterum eller kompletteringsbyggnader.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planen hanteras med utökat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen PBL (2010:900) i dess lydelse efter januari 2015.

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

Tidplan

Samråd	kvartal II	2016
Granskning	kvartal IV	2016
Antagande	kvartal I	2017

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 dock 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

Ingen allmän plats förekommer inom detaljplanen. Kvartersmarken administreras genom Brf Vipan.

Fastighetsägare/bostadsrättsinnehavare ansvarar för uppförande av byggnader enligt bygg rätt samt övriga anläggningar t ex parkeringsplatser, gård och bostadsgator inom kvartersmark.

Tekniska anläggningar

Vatten- och avloppsledningar berörs av planförslaget. Inga övriga allmänna tekniska anläggningar berörs av planförslaget.

Avtal och överenskommelser

Planförslaget upprättas utan att plankostnadsavtal upprättas. Enskilda bostadsrättsinnehavare söker bygglov separat för respektive uterum. Bostadsrättsföreningen ansvarar gemensamt för garage/carportar respektive övriga komplementbyggnader. Planavgift debiteras i samband med bygglov.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till planen hörande fastighetsförteckningen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar berörs av planförslaget.

Ledningsrätt

Inga ledningsrätter berörs av planförslaget.

Servitut

Inga servitut berörs av planförslaget.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Kostnaden för upprättande av detaljplanen har regleras genom uttag av planavgift i samband med att bygglov provas.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Kommunen har ingen del i genomförandet av detaljplanen. Samtliga åtgärder som föreslås berör kvartersmark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande påverkar ej det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Andelen hårdgjord yta ökar marginellt genom tillkomsten av uterum och komplementbyggnader.

Parkering

Vid anordnande av garage och/eller carportar ska det totala antalet bilplatser inom planområdet ej minskas.

Värme

Fjärrvärme är utbyggt inom området.

El- och teleförsörjning

El- och teleledningar finns utbyggt i området.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Inga befintliga ägränser påverkas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christoffer Gustafsson, Kungälv kommun

KOMPLETTERING EFTER GRANSKNING

Planförslaget har efter granskning kompletterats med anledning av inkomna synpunkter.

- En geoteknisk utredning har utförts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på geoteknik

Kungälv kommun 2016-09-30, reviderad 2017-03-01

För Samhällsbyggnad

Martina Hermans
Enhetschef Planering

Hans Jönsson
Exark Arkitekter