

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2017-12-21

Diarienummer KS2016/0862

Standardförfarande



Detaljplan för

SOLHAGA ÄLDREBOENDE

Guntorp 2:14, Solberga-Bräcke 1:9

Antogs av kommunstyrelsen 2018-03-21

Laga kraft 2018-04-18

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

Innehåll

INFORMATION	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Kommunala beslut	7
Översiktsplan	7
Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden	8
Bostadsförsörjningsprogram, Trafikstrategi, Miljöpolitiskt program m fl.	8
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	8
Miljömål	8
Behovsbedömning	9
Avvägningar enligt Miljöbalken	10
Riksintressen (3 kap MB)	10
Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)	10
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	10
Natur	10
Mark och vegetation	10
Geotekniska förhållanden	10
Förorenad mark	11
Radon	12
Risk för översvämning	12
Kulturmiljö & Fornlämningar	12
Bebyggelseområden	13
Bostäder och befintlig bebyggelse	13
Arbetsplatser, service och övrig bebyggelse	13
Tillgänglighet	13
Sociala aspekter	13
Byggnadskultur och gestaltning	14

Friytor	14
Natur- & rekreationsområden	14
Gator och trafik	14
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	14
Kollektivtrafik	15
Parkering, varumottagning, utfarter	15
Störningar och risker	15
Rekommenderade skyddsavstånd	16
Individrisk	16
Samhällsrisk	16
Slutsats	17
Buller	17
Riktvärden för trafikbuller	17
Vägtrafik	18
Järnvägstrafik	19
Befintlig byggnad	20
Kompletterande beräkning	21
Teknisk försörjning	22
Vatten och avlopp	22
Brand och släckvatten	24
Värme	25
El	25
Avfall	25
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25
Miljökonsekvenser	25
Sociala konsekvenser	26
Jämställdhet	26
Barnperspektiv	26
Ekonomiska konsekvenser	26
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	26
Organisatoriska frågor	26
Preliminär tidplan	26
Genomförandetid	26
Huvudmannaskap	26
Kvartersmark	27
Avtal och överenskommelser	27
Ansvariga myndigheter/upplysningar	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Markägare	27
Erforderlig fastighetsbildning	27
Gemensamhetsanläggningar	27

Ledningsrätt	27
Servitut	27
Ekonomiska frågor	27
Detaljplaneekonomi	27
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	27
Avgifter	27
Tekniska frågor	28
Tekniska undersökningar	28
Dricks- och spillvatten	28
Dagvatten	28
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	28

INFORMATION

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

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plan- och Illustrationskarta med planbestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Behovsbedömning 2017-04-10

Utredningar och underlag

- Vatten-, spillvatten- och dagvattenutredning, Sweco AB (2017-07-07)
- Geoteknisk utredning, ÅF AB (2017-07-04)
- Bullerutredning Solhaga äldreboende, Ramböll Sverige AB (2017-05-08)
- Riskutredning Solhaga äldreboende, Ramböll Sverige AB (2017-11-30)

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Kungälv kommunens hemsida under genomförandetiden.

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

Handläggning

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

Detaljplanen har varit tillgänglig för samråd och granskning under 2017-09-21 till 2017-10-12 och 2017-12-21 till 2018-01-24. Inbjudan till samråd och granskning har skickats till de som anses berörda av planen. Förslaget har också anslagits på kommunens anslagstavla.

Efter granskningsskedet har alla inkomna synpunkter sammanställs i ett granskningsutlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

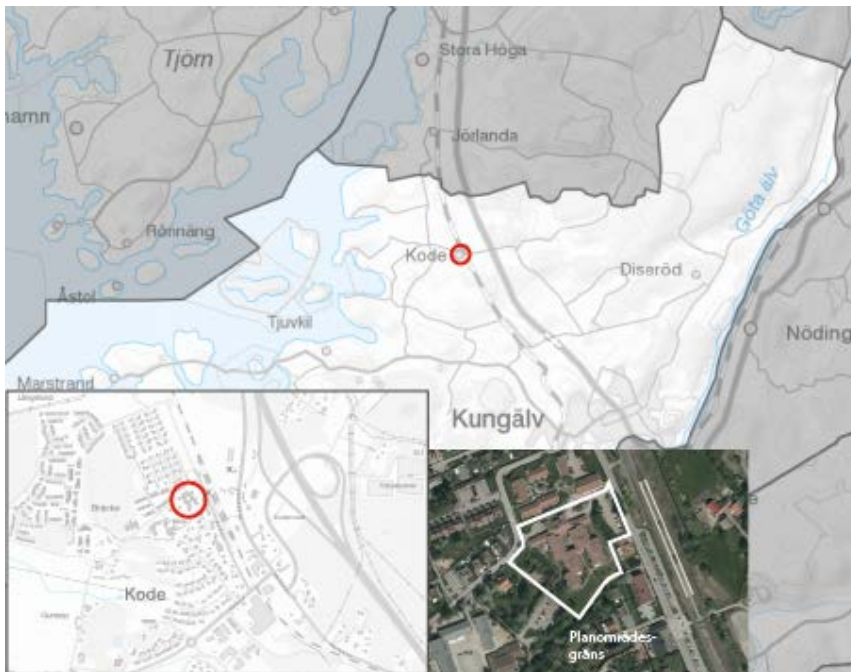
Detaljplanens syfte är att pröva ny tillbyggnad i upp till två våningar, av Solhaga äldreboende.

Detaljplanens huvuddrag innebär att fler boendeplatser för Solhaga äldreboende tillskapas. Intill Solhaga äldreboende äger kommunen en bostadsfastighet som förvaltningen bedömer kunna utnyttjas till äldreboende med anslutning till Solhaga. Cirka 20 ytterligare bostäder kan inrymmas i en tillbyggnad i två plan jämte befintlig byggnad. För detta krävs en ny detaljplan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Kode tätort och avgränsas i väster av Kode Skola och i öster av Kode station. Planområdet är ca 1 ha och nuvarande markanvändning är äldreboende. I områdets västra del ligger även en fristående byggnad med bostadsändamål.



Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs i sin helhet av Kungälv kommun. I planområdet ingår fastigheterna Guntorp 2:14 och Solberga-Bräcke 1:9.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

- Kommunstyrelsen, 2016-09-14, Förvaltningen (samhällsbyggnad) får i uppdrag att upprätta detaljplan för Guntorp 2:14 m.fl. i Kungälv kommun med standardförfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) kap. 5 § 7.
- Delegationsbeslut Kommunstyrelsen, 2017-09-01, godkännande av behovsbedömning och beslut om samråd genom enhetschef Plan.
- Delegationsbeslut Kommunstyrelsen, 2017-12-13, beslut om granskning genom verksamhetschef Planering.
- Antagandebeslut Kommunstyrelsen, 2018-03-21

Översiktsplan

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger att Kode i första hand ska växa genom förtätning och ny bebyggelse i direkt anslutning till den befintliga. Den planerade tillbyggnaden överensstämmer i detta avseende med översiktsplanen, tillkommande utbyggnad riskerar inte att lokaliseras till det kringliggande odlingslandskapet.

Översiktsplanen anger att vidare exploatering i tätorten inte är möjlig innan en ny planskild korsning finns i Kode. Trafikverket har sedan sitt samrådsyttrande under framtagandet av översiktsplanen ändrat sig i sitt ställningstagande angående trafiksäkerheten i befintlig järnvägs korsning. Trafikverket uppger att korsningen under nuvarande omständigheter bedöms som säker. Därmed anses förutsättningarna för vidare exploatering inom Kode tätort vara uppfyllda.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av:

Förslag till ny ändring i och utvidgning av byggnadsplanen för Kode stationssambälle omfattande delar av fastigheterna Kode 1:1, Brücke 1:2, m.fl. i Kode kommun, Göteborgs och Bohus län, aktnr 95, fastställd av länsstyrelsen den 26 november 1969. Som anger markanvändning bostäder.

Förslag till ändring i byggnadsplanen för Kode omfattande del av fastigheten brücke 1:14 m.fl. Solberga socken i Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län (servicebostäder mm vid ålderdomshemmet i Kode), aktnr 208, 1984-12-20. Som anger markanvändning allmänt ändamål.

Ändring av byggnadsplan nr 208 omfattande del av fastigheten Guntorp 2:14, Ålderdomshemmet Solbaga i Kode, Kungälv kommun, Göteborgs och Bohus län, aktnr 208a, 1994-09-23. Som anger markanvändning allmänt ändamål.

Bostadsförsörjningsprogram, Trafikstrategi, Miljöpolitiskt program m fl.

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

I Miljöpolitiskt program (antaget av kommunfullmäktige 2016-04-21) redovisas prioriterade programområden i miljöarbetet vilka bland andra är att kommunen ska bidra till hållbara och klimateffektiva resor, främja energieffektivisering och förnybara energikällor, utveckla naturvård och friluftsliv för att vara en attraktiv kommun.

I Energiplan (Antagen av kommunfullmäktige 2010-02-11) redovisas översiktligt mål om att kommunen ska minska de fossila utsläppen från uppvärmning och transporter, samt öka andelen förnybar el producerad i Kungälv kommun.

Aktuellt planförslag har bedömts överensstämma med styrdokumentens mål.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

Planområdet ligger inom tätorten Kode och består av kvartersmark. Kode är ett stationssambälle med goda förutsättningar för kollektivtrafik både lokalt och regionalt, planområdet är lokaliserat inom 100 meter till buss- och tågstation. Bostadsbyggande i detta läge anses avvägt gentemot andra intressen och innebär en god hushållning med mark och vattenresurser.

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

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt

hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten ”*Kungälv kommuns lokala miljömål*” (reviderad februari 2010). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan innebär att minska utsläpp och övergå till förnybar energi och arbeta med energieffektiviseringar, inom planområdet ses möjligheter för fjärrvärme över.

Frisk Luft handlar främst om att minska luftföroreningar, bland annat genom att minimera biltrafiken. Inom planområdet planeras för goda gång- och cykelmöjligheter.

Grundvatten av god kvalitet handlar främst om att säkerställa en säker dricksvattentillgång och kvalitet, inom planområdet planeras det för kommunalt VA.

Levande sjöar och vattendrag handlar om att skydda eller återskapa naturelement såsom våtmarker, småvatten mfl och inom planområdet omhändertas vatten lokalt.

Giftfri miljö innebär att minska utsläpp och farliga avfall i miljön och inom planområdet planeras för en återvinnings- eller kretsloppsstation.

Myllrande våtmarker i odlingslandskapet omfattas av generellt biotopskydd. Inom planområdet kommer dike att bevaras och utvecklas.

Ett rikt växt och djurliv innebär främjandet av biologisk mångfald och inom planområdet har en naturvärdesinventering enligt SIS standard gjorts. Denna ligger till grund för planförslagets utformning.

Säker strålmiljö innebär att riktvärden vad gäller byggande på radonhaltig mark tillämpas i kommunen. Planområdet ligger till större del inom lågriskområde för radon och gällande riktvärden för radon beaktas.

God bebyggd miljö betyder att marken är lämplig att bebygga med hänseende till människors hälsa och säkerhet samt natur- och kulturvärden.

Aktuellt planförslag har redovisat i relation till de lokala miljömålen och bedöms stämma överens med dessa.

Behovsbedömning

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

En behovsbedömning har tagits fram för det aktuella planområdet och samråd om den har skett med Länsstyrelsen. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. Förslaget till detaljplan är förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kap och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen Miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Riksintressen (3 kap MB)

Inom område för aktuell detaljplan återfinns inga riksintressen. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)

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

Inom området planeras tillbyggnad av befintligt äldreboende, vilket innebär en viss ökning av trafik. Trafiken orsakar utsläpp vilket bidrar till bland annat föroreningar i luft och vatten samt omgivningsbuller. Trafikökningen anses inte vara av den mängd och art att luftföroreningar som överskrider gällande normer uppstår, det har vidare konstaterats att riktvärden för buller inte överskrids.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består idag av ett visst mått grönytor, vilka till störst del utgörs av gräsmatta. Ett antal större Björkar och granar återfinns i östra delen av planområdet i anslutning till parkeringen, inget av dessa bedöms dock ha något särskilt värde.

Planförslag

I och med planförslaget minskar grönyterna inom planområdet i omfattning. En VA- och dagvattenutredning tillhörande detaljplanen visar på alternativ till omhändertagande av dagvatten och hur man bör kompensera för de genomsläppliga ytor som går förlorade.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En detaljerad geoteknisk utredning har tagits fram för aktuellt detaljplaneområde.

Det undersökta områdets centrala och nordöstra delar är relativt flacka, medan den sydvästra delen är något högre. Lägsta respektive högsta inmätta marknivå inom det undersökta området är +28,2 och +29,3 (RH 2000). Längs områdets sydvästra gräns finns en slänt, uppskattningsvis ca 1–1,5 m hög med en maximal lutning på 1:1.

Ytbeskaffenheten inom det undersökta området utgörs till största del av gräsmatta med enstaka träd och buskar. I gräsmattan finns även en asfalterad mindre gångväg som löper runt äldreboendet.

På områdets nordöstra del finns en asfalterad parkeringsyta med plats för uppskattningsvis 25-30 bilar. Längs områdets sydvästra gräns finns enstaka större träd samt flera mindre träd och buskage.

Jorddjup och jordlagerföljd

Den generella jordlagerföljden inom området består överst av ett tunt lager av mulljord/sand. Därunder följer lera som de översta metrarna har utbildats som torrskorpa. Leran vilar generellt direkt på berg. I vissa undersökningspunkter förekommer ett tunt lager av friktionsjord mellan lera och berg.

Sättningsförhållanden

Baserat på utvärderade spänningsförhållanden i jorden/förkonsolideringstrycket i leran bedöms marken lokalt kunna belastas med ca 20 kPa, vilket motsvarar ca 1 m uppfyllnad.

Stabilitetsförhållanden

Stabiliteten bedöms som tillfredställande.

Djup till berg varierar mellan ca 2-13 m, med ökande djup åt öst och nordöst.

Planförslag

Stabiliteten inom området bedöms vara tillfredställande med avseende på marklutning, djup till fast botten och jordlagerföljd. Laster från planerad utbyggnad bedöms inte påverka stabiliteten negativt, oavsett om de förs ner till berg eller ej.

Små, lätta och sättningståliga byggnader kan grundläggas med platta på mark under förutsättning att kompensationsgrundläggning utförs, så att ingen nettobelastning tillkommer.

För andra typer av byggnader bör lasterna föras ner till berg. Beroende på djup till berg kan valet av grundläggning variera mellan pålar, plintar och att helt skifta ut leran ner till berg. Planerad utbyggnad rekommenderas att uppföras med källare, som via plintar eller lämpligt krossmaterial grundläggs på berg.

Förorenad mark

Förutsättningar

Det har inom området inte genomförts några miljötekniska undersökningar. I samband med framtagande av detaljplanen har en historisk inventering av området genomförts. Efter vad som framkommit i denna så bedöms eventuell förekomst av föroreningar främst härröra i fyllnadsmassor som av okänd härkomst kan ha nyttjats i samband med grundläggning och byggnation.

Inga miljötekniska undersökningar är genomförda i området enligt Miljöenheten på Kungälv kommun. Efter vad som framkommit i den nu genomförda historiska inventering så bedöms eventuell förekomst av förorening på det aktuella undersökningsområdet främst härröra i fyllnadsmassor som av okänd härkomst kan ha nyttjats i samband med byggnationen och grundläggningen på 1960/70-talet då byggnaderna uppfördes. Det kan heller inte uteslutas att tjärhaltig asfalt i området kan ha gett upphov till PAH-förorening i ytliga jordlager i anslutning till dessa områden. Att även ta i beaktande är den tidigare användningen av eldningsolja på fastigheten, vilken inte kan utesluta föroreningar såsom PAH, metaller och olja. Detta p.g.a. att spill och läckage kan ha skett vid såväl påfyllning som i rörledningar etc. mellan påfyllning och cistern.

En annan potentiell föroreningskälla är banvallen som ligger i områdets direkta närhet i östlig riktning. Det ska däremot påpekas att utbyggnationen ska ske på fastighetens västra sida och ligger därmed en bit ifrån järnvägen.

Ytterligare att beakta är att det under en lång tid bedrivits jordbruksverksamhet på aktuellt område innan äldreboendet byggdes, vilket inte utesluter föroreningar såsom DDT. DDT var ett vanligt bekämpningsmedel i samband med jordbruk fram till 1970-talet då det förbjöds. Generellt brukar dock risken vara mindre för åkermark jämfört med om växthus etc. har funnits etablerade.

Eventuell förorening från verksamheten från de mekaniska verkstäderna, bilvårdsanläggningen samt ytbehandling av trä som bedrivits ca 320 till 400 meter syd till sydöst om det aktuella undersökningsområdet, bedöms sannolikt ej ha kunnat påverka den aktuella platsen. Detta baseras på bedömd strömningsriktning för grundvattnet på aktuellt område samt avståndet till nu aktuellt område.

Förvaltningen bedömer inte att sannolikheten för föroreningar inom planområdet är så stor att miljöteknisk utredning behöver utföras.

Planförslag

Planerad utbyggnation av Solhaga äldreboende väntas inte bidra till några markföroreningar. Skulle förorenade massor påträffas under grundläggning vid uppförande av byggnad genomförs markteknisk undersökning i samband med detta. De åtgärder som i denna föreskrivs för sanering ska vidtas.

Radon

Förutsättningar

Området bör klassas som lågradonrisk.

Planförslag

Nya byggnader ska, baserat på nu utförda undersökningar, uppföras enligt traditionellt utförande med avseende på radon. För att bekräfta de låga uppmätta halterna i jordluften bör totalstrålning mätas från berggrunden, i händelse av att byggnader grundläggs direkt på berg eller via pålar/plintar på berg.

Risk för översvämning

Förutsättningar

De geotekniska förutsättningarna, med ett djupt lerlager, medför att infiltrationen av dagvatten bedöms vara mycket begränsad. Västra delarna av planområdet släntar ner mot befintlig byggnad. I dagsläget infiltrerar dagvatten sannolikt delvis i grässlätten, men delar leds mot byggnaden där dagvattnet sannolikt rinner in i byggnadens dräneringssystem.

Planförslag

Området har i detaljplanen tillhörande VA-utredning delats in i typ av yta efter exploatering där delavrinningsområdena har justerats med hänsyn till framtida avrinningsförhållanden. Se Bilaga 3 för detaljplanen tillhörande VA-utredning för översikt av delområden.

Kulturmiljö & Fornlämningar

Detaljplanen berör inga kända fornlämning eller påverkar befintliga kulturmiljöer.

Bebyggelseområden

Bostäder och befintlig bebyggelse

Förutsättningar

I dagsläget är markanvändningen i gällande byggnadsplan för Solberga-Bräcke 1:9 bostäder. På fastigheten finns idag ett enfamiljshus som i och med utbyggnad av äldreboendet rivs.

Planförslag

Detaljplaneområdet föreslås få markanvändning bostäder samt vård. Detta för att upprätta en över tid flexibel plan som kan svara mot ändrade förutsättningar i framtiden.

Arbetsplatser, service och övrig bebyggelse

Förutsättningar

Solhaga äldreboende har idag cirka 70 st. anställda som bemannar boendet under dygnets alla timmar. Antalet anställda på plats är störst under dagtid.

I närområdet återfinns Kode skola och ett antal förskolor.

150 meter söder om planområdet finns en livsmedelsbutik i form av ICA Nära.

Planförslag

I och med planförslaget tillåts äldreboendet att expandera verksamheten och skapar därmed 20-30 nya tjänster på Solhaga, planförslaget bidrar därmed till ett ökat antal arbetsplatser i Kode.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Då området i dagsläget är bebyggt med äldreboende är marken omkring detta väl tillgänglighetsanpassat för personer med nedsatt rörelseförmåga. Topografin är slät och utan större höjdskillnader, både inom och utanför planområdesgränsen.

Planförslag

Vid genomförande av detaljplanen kommer tillgänglighetsaspekten fortsatt att ha en hög prioritet med hänseende till verksamheten.

Sociala aspekter

Utformning, innehåll och organisation av bebyggelsestrukturen skapar rumsliga förutsättningarna för livet och genom sociala aspekter framhålls det människliga perspektivet i olika fokus.

Sammanhållen stad handlar om sociala och rumsliga sammanhang och kopplingar, vardagslivets utgångspunkt är rutiner och tillgänglighet till dagliga aktiviteter, samspel och möten handlar om gemensamma arenor och miljöer för kontakt och integration, identitet hänger samman med speciell karaktär, igenkännande och tillhörighet till områden.

Förutsättningar

Sammanhållen stad planområdet ligger ca 400 meter norr om centrala Kode utmed Kodevägen. Marken runt Solhaga äldreboende består av befintliga bebyggelsestrukturer vilka utgörs av skolverksamhet och bostäder. Äldreboendet har bra förbindelse både lokalt och regionalt, genom närheten till järnvägsstationen.

Vardagsliv

Närliggande området består av bostäder, skola och en livsmedelsbutik. Närliggande Skogsområde används som rekreationsområde av invånarna i tätorten.

Samspel och möten Gång- och cykeltrafikanter passerar området på alla sidor via gång- och cykelvägar. I skogsområdet väster om planområdet samt området runt skola och äldreboende finns möjlighet till möten mellan människor.

Identitet

Området karaktäriseras idag främst av låg villa och radhusbebyggelse.

Planförslag

Planerad utbyggnation av äldreboendet bedöms inte påverka någon specifik punkt under rubriken förutsättningar. Detta då byggnationen uppförs i liknande skala som befintligt äldreboende. Det kommer att röra sig fler människor i området, både boende och anställa som bidrar till vardagslivet och möten.

Identiteten av låg bostadsbebyggelse kommer att inte att förändras i stor bemärkelse.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Området kring Solhaga äldreboende präglas av låg radhus- och villabebyggelse från 60- och 70-talet. Våningsantalet överstiger aldrig två våningar i området.

Planförslag

Plankartan reglerar bebyggelsen vad gäller byggnadshöjd till den grad att tillkommande bebyggelse inte överskrider befintlig byggnadshöjd. Utformningsbestämmelser gällande fasadmateriell och taklutning regleras inte i plankartan.

Friytor

Natur- & rekreationsområden

Förutsättningar

Cirka 150 meter väster om planområdet ligger ett litet men viktigt skogsområde för framför förskolan och lågstadieskolan i närheten. Förskolan har regelbundet aktiviteter i skogen, som erbjuder rikligt med upptäcktsmöjligheter, gömställen m.m. Den sydligaste delen av området nyttjas främst av lågstadieskolan. Utsiktspunkt på toppen av berget.

Planförslag

Planförslaget påverkar inte området i någon utsträckning, skogsområdet bidrar fortfarande till rekreationsmöjligheter för allmänheten i nära anslutning till äldreboendet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Gatunät: Inom planområdet återfinns idag inga befintliga gatustrukturer. I öst angränsar planområdet till Kodevägen vilken övergår till Diamantvägen strax norr om planområdet och ansluter till Hedsvägen i söder. Västra delen av planområdet angränsar till Smaragdvägen vilken fortsätter in till Kode skola.

Utbyggnaden av äldreboendet kommer att bidra till ökad trafik, främst korsningen i vilket området ansluter till Kodevägen. Utfarten har dock tillfredsställande siktförhållanden, vägen är rak. Inom sikttriangel som sträcker sig 10 m åt vardera hållet skall växtligheten inte vara högre än 70 cm.

Några åtgärder för förhöjd trafiksäkerhet bedöms inte vara nödvändiga.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget en asfalterad mindre gångväg som löper runt äldreboendet. Norr om äldreboende finns även en gångväg, vilken används för att så gent som möjligt nå skola och bostäder väster om äldreboendet.

Planförslag

Gatunät: Planförslaget ger inte upphov till några förändringar i befintligt gatunät. Några större förändringar i fordonsrörelser på Smaragdvägen väntas inte heller, då angöring även i fortsättning sker från Kodevägen.

Gång- och cykel: Befintlig gångväg norr om äldreboendet säkerhetsställs även i aktuell detaljplan för gena förbindelser till och från kringliggande bostäder och skola. Planförslaget innebär inga ändringar i befintligt gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Cirka 200 meter från äldreboendets entré ligger Kode station. Från vilken avgångar med både buss och tågtrafik finns. Från äldreboendet finns gång- och cykelbana hela vägen till stationen.

Antalet parkeringsplatser inom planområdet behöver därmed inte utökas i någon större skala. Området har behandlats, utifrån kommunens parkeringsnorm för stadskärnan, mot bakgrund av dess närhet till järnvägsstation, bussförbindelser samt parkering i nära anslutning till planområdet.

Planförslag

Planförslaget bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Detaljplanen föreslår inga nya hållplatser för busstrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

Varustransporter och avfallstransporter ansluter till planområdet via Smaragdvägen. Besökande, taxi- och färdtjänsttransporter angör på framsidan på befintlig parkering och vändslingan vid entrén.

Inom planområdet finns idag parkering med kapacitet för 28 fordon.

Planförslag

Transporter planeras även i fortsättningen att angöra området från Smaragdvägen. Besökande och taxi- och färdtjänsttransporter angör på framsidan vid befintlig parkering och vändslinga vid entrén. I anslutning till befintlig parkeringsplats finns även möjlighet att anordna cykelparkering.

Störningar och risker

70 meter öster om Solhaga äldreboende går järnvägen på vilken farligt gods transporteras. Planområdet ligger således inom 150 meter från farligt godsled varför länsstyrelsens riskpolicy tillämpas vilket innebär att riskhanteringsprocessen ska beaktas.

Rekommenderade skyddsavstånd

Vid en urspärning hamnar vagnarna i de flesta fall inom en vagnslängd från banan, dvs. ca 25 meter. Hastigheten påverkar inte detta avstånd nämnvärt, eftersom tågets rörelsekraft är i färdriktningen. För att medge möjlighet för Räddningstjänsten att komma fram inom skadeområdet kan ytterligare några meter krävas.

Trafikverket anger att ingen ny bebyggelse bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägsspår. Detta skyddsavstånd ger utrymme för återkommande underhållsåtgärder samt för räddningsinsatser i händelse av (större) olycka eller andra problem förknippade med spårområdet. Ett tillräckligt skyddsavstånd till järnvägen medger även möjlighet till framtida kompletteringar med riskreducerande åtgärder, om eller när risksituationen skulle förändras.

Planförslag

Både befintliga byggnader inom planområdet och planerad tillbyggnad ligger utanför rekommenderat skyddsavstånd.

Individrisk

I värdering av risk (SRV, 1997) har Det Norske Veritas (DNV)² gett förslag till individ- och samhällsriskkriterier.

Följande kriterier används för individrisk:

- Övre gräns för område där risker under vissa förutsättningar kan tolereras: $1 \cdot 10^{-5}$ per år
- Övre gräns för område där risker kan anses som små: $1 \cdot 10^{-7}$ per år.

Bilden illustrerar acceptanskriterier/tolerabel risknivå för tredje man som vistas i området med farligt gods-transporter som riskkälla.

Planförslag

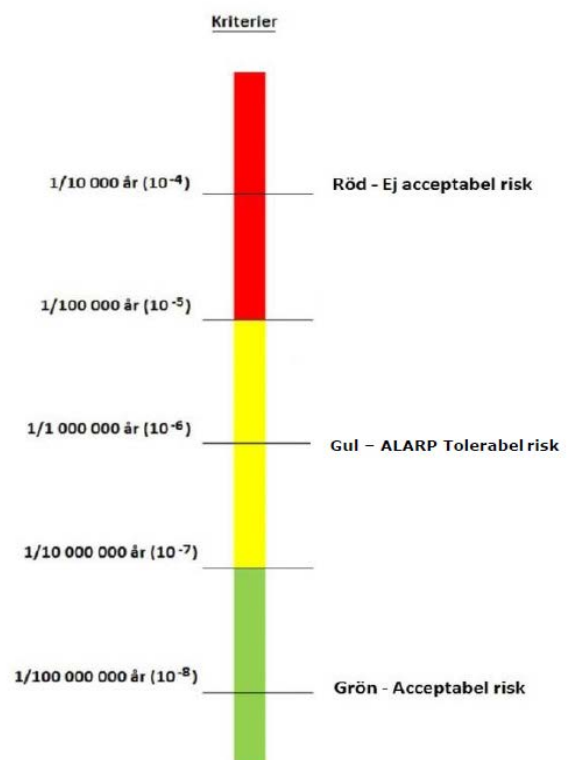
I den planerade utbyggnaden av äldreboendet kommer inte värdet på individrisk att förändras då den är beroende av avståndet till riskkällan och i förslaget finns inget angivet som kommer att flytta människor närmare järnvägen än vad som finns idag.

Samhällsrisk

Samhällsrisk, detta är ett mått som beskriver risken att omkomma till följd av en olycka vid riskkällan, i detta fall järnvägen. Detta mått anger inte avstånd i detalj utan man tittar på persontätheten inom ett område av 150 meter från järnvägen. I detta fall med ett önskemål om att bygga ut ett befintligt äldreboende med ca 30 platser kommer denna riskbild att förändras till följd av ett ökat antal människor inom området.

Planförslag

Bedömning är att tillskottet av personer är så litet samt att dessa individer till största delen befinner sig inomhus att det kan riskökningen kompenseras med tekniska åtgärder i byggnaden.



Slutsats

Efter utförd utredning är bedömningen att den planerade utbygganden av äldreboendet inte kommer att öka individrisken i området samt endast marginellt påverka samhällsriskerna.

För att kompensera detta föreslås att äldreboendet utrustas med centralt avstängningsbar ventilation för att skapa en säkrare plats inomhus.

Dessutom är det lämpligt att utrymningsvägarna vetter från järnvägen.

Buller

För beskrivning av ljud vars styrka är konstant i tiden används oftast ljudnivå i decibel med beteckningen dB(A). Indexet "A" anger att ljudets frekvenser har viktats på ett sätt som motsvarar hur det mänskliga örat uppfattar ljud. Detta störningsmått är enkelt att arbeta med och kan direkt mätas med en ljudnivåmätare. I Sverige används två störningsmått för trafikbuller; ekvivalent respektive maximal ljudnivå. Med ekvivalent ljudnivå avses en form av medelljudnivå under en given tidsperiod. För trafikbuller är tidsperioden i de flesta fall ett dygn. Den maximala ljudnivån är den högsta förekommande ljudnivån under exempelvis en fordonspassage.

Riktvärden för trafikbuller

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, reviderad 1 juni 2017. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Bostäder bör därför lokaliseras så att följande nivåer ej överskrids:

- Utomhus vid fasad - 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats - 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
- Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad - 70 dB(A) maximal ljudnivå

Förutsättningar

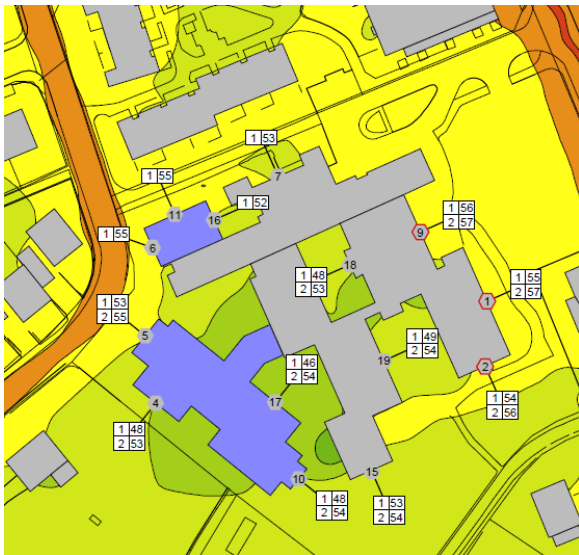
Bullernivåerna beräknas för nulägesituationen och utifrån prognostiserad trafik för år 2040. Både buller från väg- och järnvägstrafik ingår i utredningen.

Vägrafik

Beräkningarna visar att byggnadsfasaderna mot Smaragdvägen är exponerade för högst ljudnivåer. För nulägestrafik beräknas ekvivalenta ljudnivåer ej överskrida 60 dB(A) vid tillbyggnaderna. Med prognostiserad trafik för år 2040 ökar ljudnivåerna i hela området med 1-2 dB(A). Maximalnivåerna beräknas bli högst mot Smaragdvägen med nivåer över 70 dB(A) vilket förklaras av det korta avståndet till gatan.

Generellt bedöms E6 ge betydande påverkan på ljudmiljön i Kode trots sitt läge öster om tätorten. Effekten är störst för prognosåret och illustreras av den relativt stora skillnaden i ljudnivå mellan första och andra våningsplanen på Solhaga äldreboende vilken är tydligast i de sydvästra delarna.

Vidare kan noteras att hastigheten på Smaragdvägen troligtvis är lägre än den skyltade hastigheten 50 km/tim då gatan är smal (<6 m) och kurvig. Det innebär att ljudnivåer vid tillbyggnadernas fasader mot Smaragdvägen kan förväntas få något lägre ljudnivåer än beräkningarna utifrån hastighetsgräns.

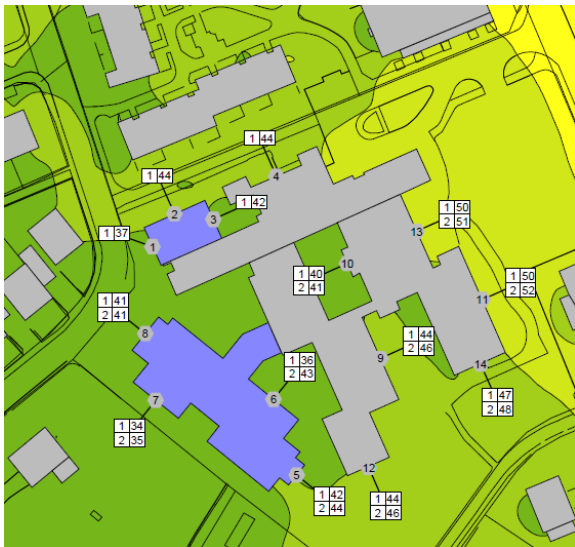


Järnvägstrafik

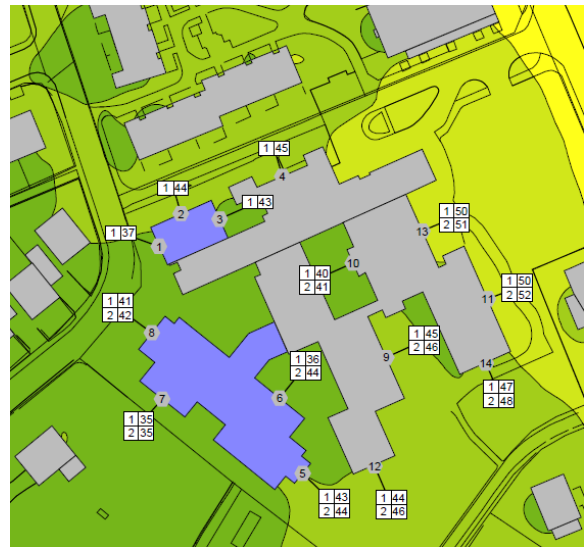
För tågtrafik redovisas maximalnivåer för både godståg och persontåg. Då maxlängden för varje tågtyp antas vara oförändrad mellan nuläge och prognosår beräknas maximalnivån bli densamma för båda scenarion.

Ljudnivåer från järnvägstrafik vid tillbyggnaderna beräknas som högst till 44 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Skillnaderna mellan nulägestrafik och prognostiserad trafik beräknas bli marginella.

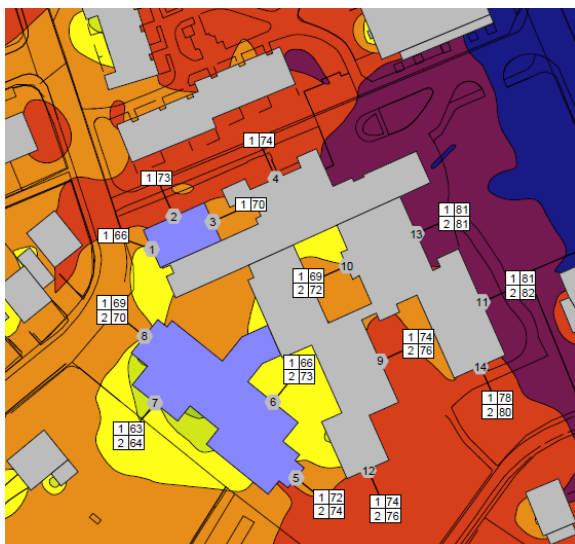
Beräkningar av maximalnivåer från godstrafik visar på ljudnivåer över 70 dB(A) vid tillbyggnadens sydöstra fasad. Övriga byggnadsfasader beräknas få maximalnivåer under 70 dB(A). Antalet godståg förbi Kode är dock inte fler än 3 stycken om dagen och medellängden tyder på att flertalet passager inte motsvarar det värsta fallet. För persontågstrafiken som är frekvent under en normal dag beräknas maximalnivån till strax under 60 dB(A).



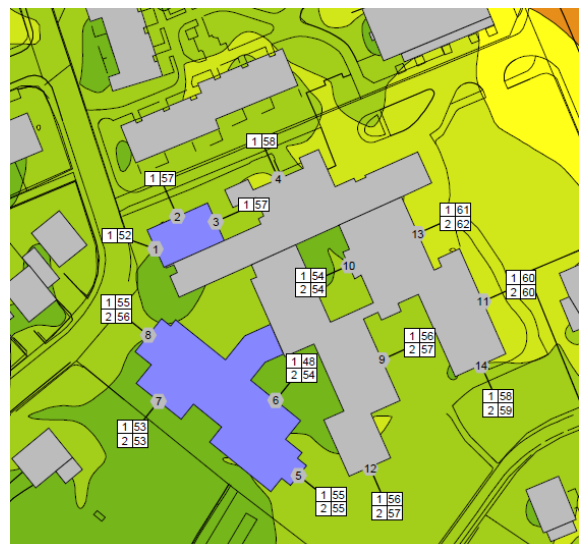
*Järnvägstrafik nuläge, ljudutbredning 2 m ovan mark
- ekvivalent ljudnivå*



*Järnvägstrafik 2040, ljudutbredning 2 m ovan mark
- ekvivalent ljudnivå*



*Järnvägstrafik nuläge och 2040, ljudutbredning 2 m ovan mark
- maximalnivå från godståg*



*Järnvägstrafik nuläge och 2040, ljudutbredning 2 m ovan mark
- maximalnivå från persontåg*

Befintlig byggnad

Beräkningar med vägtrafik för nulägestrafik visar de högsta ekvivalenta ljudnivåerna till 55-57 dB(A) mot Kodevägen. Ljudnivån ökar något för framtidsscenarioet och ger då 56-59 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Kodevägen. Maximalnivåer från vägtrafik vid den befintliga byggnaden beräknas till strax över 60 dB(A).

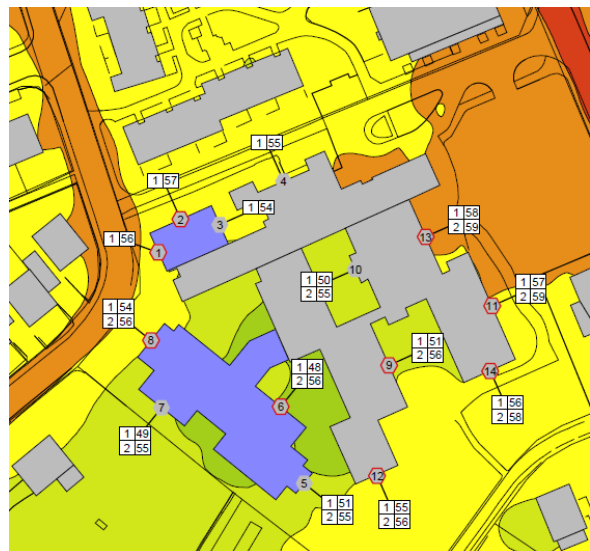
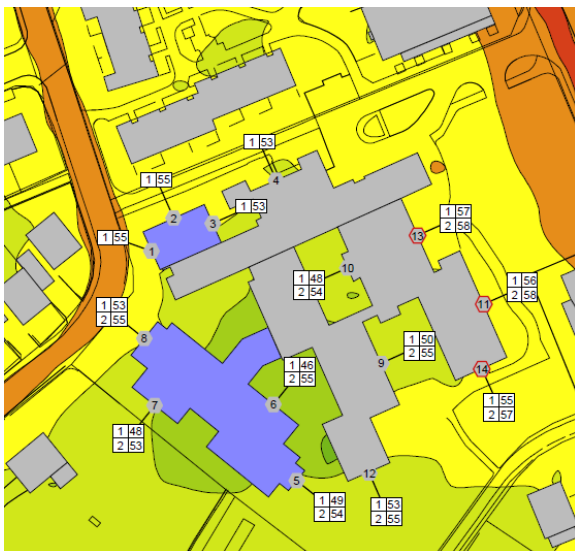
För järnvägstrafiken beräknas den ekvivalenta ljudnivån som högst till strax över 50 dB(A) mot Kodevägen. Ljudnivån avtar sedan västerut längs byggnaden. Beräkning av maximalnivåer från godstrafik visar på ljudnivåer över 80 dB(A) mot Kodevägen och generellt runt äldreboendet på över 70 dB(A). För persontågtrafiken beräknas maximalnivån däremot till runt 60 dB(A).

Planförslag

Sammantaget har tillbyggnaderna inom planområdet goda förutsättningar att tillgodose en god boendemiljö avseende buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnande.

Bostäderna planeras att vara mindre än 35 kvadratmeter vilket innebär att de enligt förordningen kan utformas enkelsidiga och placeras i lägen där 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå ej överskrids vid fasad. Beräknade ljudnivåer vid tillbyggnaderna visar att 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå ej överskrids för något scenario. Det kan även antas att beräknade nivåer är något överskattade då hastigheten på sträckan utanför Solhaga äldreboende sannolikt är lägre än hastighetsgränsen 50 km/timmen, som använts i beräkningarna, på grund av gatans geometri.

Då beräknade maximalnivåer är höga mot gatusida bör fasaddämpningen i tillbyggnaderna dimensioneras så att riktvärden för maximalnivå inomhus (45 dB(A)) uppfylls. Gemensamma utrymmen inomhus bör vara de som placeras mot bullerexponerade fasadsidor. För den befintliga delen av Solhaga äldreboende beräknas maximalnivåer från passager av godståg till över 80 dB(A) mot Kodevägen. Befintlig fasaddämpning kan behöva studeras så att riktvärdet för maximalnivå inomhus (45 dB(A)) ej överskrids. Tankbara åtgärder är tilläggsrutor i befintliga fönster, byte av fönster till ljuddämpande fönster och åtgärder av uteluftsventiler. För balkonger där 70 dB(A) maximalnivå överskrids kan dessa glasas in. Uteplatser ska placeras i flertalet av mellanrummen mellan byggnadsdelarna och på den centrala innergården, de kan även förses med



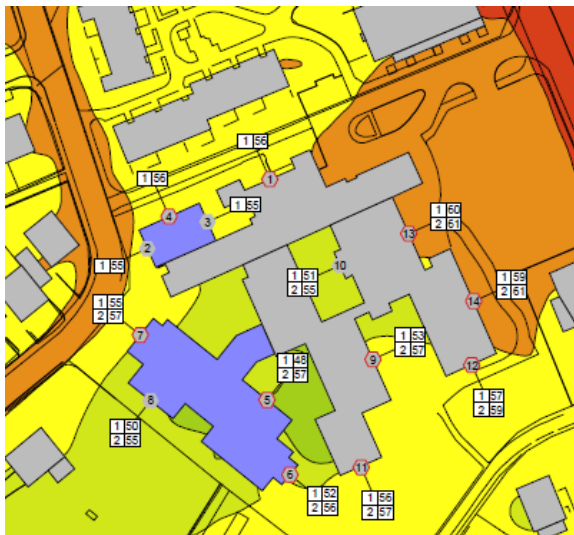
bullerskärmar.

*Väg- och järnvägstrafik nuläge, ljudutbredning 2 m ovan mark
- ekvivalent ljudnivå*

*Väg- och järnvägstrafik 2040, ljudutbredning 2 m ovan mark
- ekvivalent ljudnivå*

Kompletterande beräkning

Efter samråd genomfördes kompletterande bullerberäkningar baserade på av Trafikverket tillhandahållen prognos, vid sidan av basprognosen för 2040. Resultatet visar på generella öknings av ljudnivåer det sker dock inga förändringar som skulle kräva en omvärdering av ovan bedömning gentemot riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande.



Väg- och järnvägstrafik 2040, ljudutbredning 2 m ovan mark-ekvivalent ljudnivå (kompletterande utredning)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Kode samhälle försörjs med dricksvatten från högreservoaren i Kode som har en nivå på ca + 75 m. Markhöjderna i planområdet ligger på ca + 29 m. Den befintliga fastigheten Solberga-Bräcke 1:9 i områdets västra del försörjs med dricksvatten från en 100 mm gjutjärnsledning i Smaragdvägen. Äldreboendet, dvs. fastigheten Guntorp 2:14, försörjs med dricksvatten från samma dricksvattenledning men har sin servisledning i områdets nordöstra del. Dricksvattenledningen går till stor del utanför planområdet men korsar området i nord-sydlig riktning i områdets östra del. I planområdets södra del ligger en tidigare använd servisledning till Solberga-Bräcke 1:9.

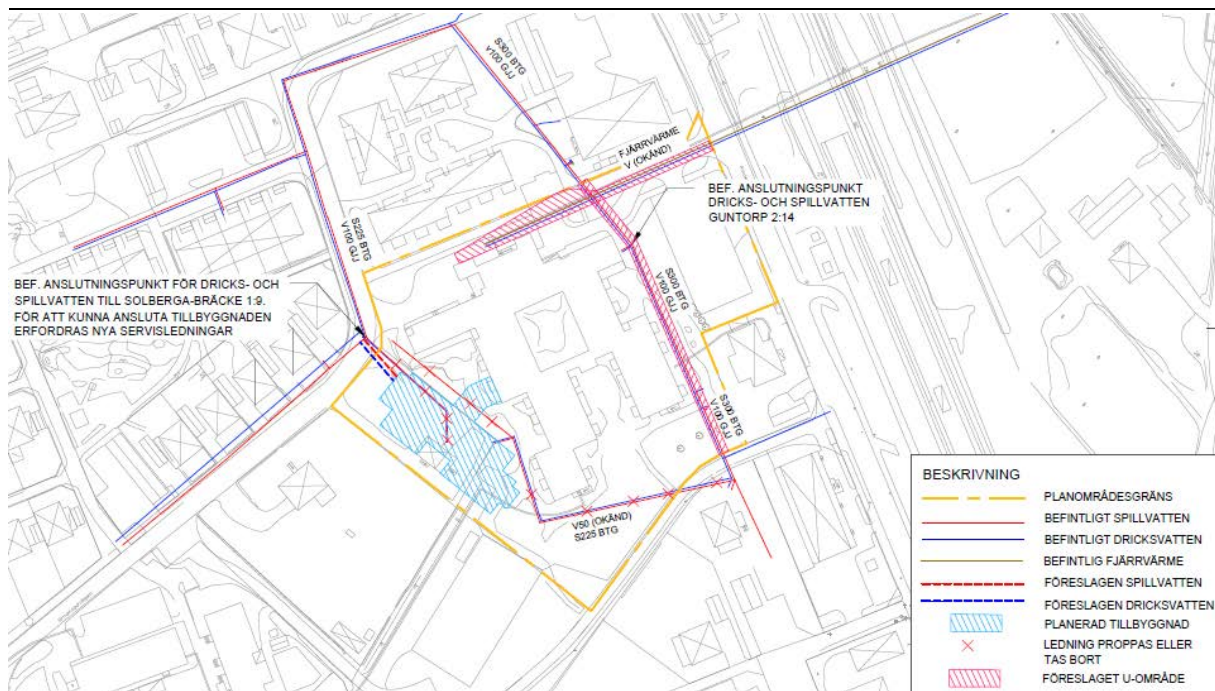
Från fastigheten Solberga-Bräcke 1:9 avleds spillvatten via en 225 mm betongledning i Smaragdvägen. Denna ledning fortsätter norrut i Smaragdvägen och viker sedan av mot öster. I samband med det ökar också ledningens dimension till BTG 300 mm. Ledningen gör sedan en ny kraftig böj in mot planområdets östra delar där den också korsar planområdet. Spillvattnet från äldreboendet, dvs. från fastigheten Guntorp 2:14, avleds via en servisledning till denna ledning i områdets östra del.

Likt dricksvattnet finns också en tidigare använd spillvattenservisledning från Guntorp 2:14 i områdets södra del. Även denna är tagen ur drift. Spillvatten från området avleds sedan med självfallsledningar mot Kode Reningsverk väster om samhället.

Planförslag

Förbrukningen från det idag befintliga huset Solberga-Bräcke 1:9 kommer i framtiden att utebli, eftersom denna byggnad skall rivas i samband med utbyggnaden av äldreboendet. Ändringen i uttag av dricksvatten i och med tillkommande bebyggelse är därtill mycket liten, varför tillbyggnaden inte bedöms orsaka några problem inom planområdet eller för Kodes övriga dricksvattenförsörjning.

Det maximala momentana framtida spillvattenflödet uppskattas till ca 0,8 l/s (motsvarande förväntad dricksvattenförbrukning plus ett mindre påslag för inläckage). Ökningen av maximalt momentant spillvattenflöde i ledningen i Smaragdvägen bedöms vara marginell i relation till de flöden som kommer från uppströms områden och i relation till ledningens kapacitet. Därtill försvinner även det flöde som tidigare kommit från Solberga-Bräcke 1:9. Därför bedöms det inte krävas några särskilda åtgärder för anslutning av planerad bebyggelse till det befintliga spillvattensystemet.



Utdrag ur bilaga 1; i till detaljplanen hörande VA-utredning illustreras ett förslag där spillvattenledningen följer föreslagen dricksvattenledning som går från tillbyggnaden till ledningen i Smaragdvägen. Vattengångsnivån i föreslagen anslutningsbrunn uppgår till +26,00 m (RH00). Om tillbyggnaden utförs med källare behöver spillvattnet därför sannolikt pumpas från fastigheten. Alternativt kan en självfallsledning anläggas åt söder och ansluta till ledningen öster om planområdet. Det skulle dock kräva en betydligt längre ledning på fastighetsmark.

Dagvatten

Förutsättningar

Likt spill- och dricksvattennätet följer dagvattennätet Smaragdgratan norrut och viker sedan, genom två 90-gradersböjar, av söderut mot planområdet. När dagvattenledningen korsar planområdet från norr till söder i den östra delen utgörs den av en BTG 500 mm ledning. Dagvattnet från Kode samhälle leds ut i en å som rinner åt nordväst. Ån går vid Kode Reningsverk ihop med en å som kommer norrifrån och bildar Vallby å. Vallby å mynnar i Vallby kile.

Det finns två anslutningspunkter från Guntorp 2:14 till dagvattenledningen – en anslutningspunkt nordost om äldreboendet och en anslutningspunkt sydost om äldreboendet. Fastigheten dräneras via dränledningar som går runt hela fastigheten och ansluter till det kommunala dagvattennätet öster om fastigheten.

Ingen synlig grundvattenyta observerades i samband med provtagning under fältarbetet i den geotekniska utredningen som utförts. Grundvattenytan bedöms dock ligga i underkant av torrskorpeleran, på ca 2 m djup.

De geotekniska förutsättningarna, med ett djupt lerlager, medför att infiltrationen av dagvatten bedöms vara mycket begränsad.

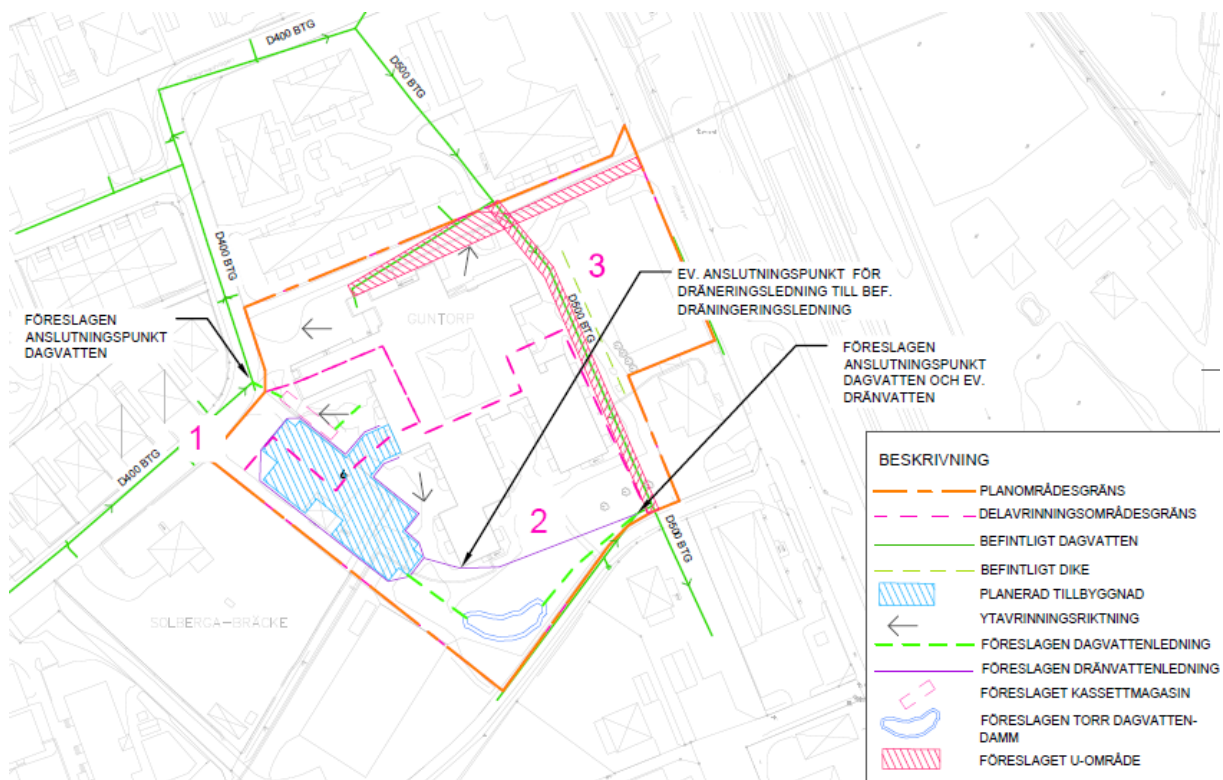
De östra delarna av planområdet utgörs av en parkeringsyta. Parkeringsytan avvattas via en rännstensbrunn. Mellan denna och äldreboendet går en gångväg samt ett gräsklätt dike, diket avleder tillrinnande dagvatten norrut till en kypolbrunn.

Planförslag

Den västra delen av planområdet, som omfattas av ombyggnationen, har delats i två avrinningsområden. Erforderlig utjämningsvolym har beräknats för områdena baserat på att det mottagande systemet kan ta emot avrinningen från ett 2-årsregn baserat på befintlig hårdgöringsgrad. Erforderliga utjämningsvolymerna uppgår då till 23 respektive 36 m³ för respektive delområde vid dimensionerande 30-årsregn. Denna volym föreslås fördröjas i ett kassettmagasin strax norr om tillbyggnaden, samt i en torr utjämningsdamm i områdets södra del. Fördröjningsanordningarna föreslås förses med strypta utlopp.

Gator och gräsytor bör höjdsättas lägre än marken intill byggnader för att skapa avrinningsvägar bort från det som skall skyddas vid stora regn. Särskilt viktigt är att det instängda området, som riskerar att skapas mellan tillbyggnaden och befintlig byggnad i den nordvästra delen av planområdet, byggs bort och att vattnet tillåts rinna ut på Smaragdvägen för att inte bli stående intill byggnaden. Detsamma gäller på den södra sidan av tillbyggnaden.

Vid projektering för byggnation ska Kungälv's kommuns dagvattenpolicy beaktas.

*Föreslagen dagvattenhantering***Brand och släckvatten***Förutsättningar*

Insattiden från brandstation i Kode är inom 10 minuter till planområdet. Tillgänglighet med räddningstjänstens fordon ska tryggas inom området så insatspersonalen inte behöver bära utrustning mer än 50 meter. När det gäller brandvattenförsörjning kan alternativsystemet med räddningstjänstens tankfordon tillämpas för flerbostadshus upp till tre våningar.

Planförslag

Det finns brandpost inom planområdet/fastigheten samt en ca 40 meter nordväst om området. Planförslaget innebär inga förändringar i befintligt vägsystem. Insatstiden förblir därmed oförändrad.

Värme

Förutsättningar

Närvärmeverket i Kode försörjer i dagsläget Solhaga äldreboende med fjärrvärme.

Planförslag

Detaljplanen stödjer utbyggnad av äldreboendet vilken även den kan anslutas till fjärrvärmenätet.

EI

Förutsättningar

Befintligt elnät ansvarar Kungälv's energi för.

Planförslag

Området kopplas på befintligt elnät. Inga nya byggrätter för tekniskanläggning placeras inom planområdet.

Avfall

Förutsättningar

I dagsläget rymmer avfallsutrymmet sex stycken 660 liters avfallskärl för restavfall, som töms en dag i veckan. I framtiden ska de kommunala verksamheterna sortera ut matavfall, därav måste avfallsutrymmena dimensioneras efter detta. I samband med att kommunala verksamheter börjar sortera ut matavfall ska även utsortering av förpackningar och tidningar också införas. I samband med detta behöver avfallsutrymmet dimensioneras för detta.

Planförslag

I och med den nya detaljplanen kommer utrymme att dimensionera avfallsutrymmet för att rymma alla de kärl som renhållningsenheten föreskriver att möjliggöras.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

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

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

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner att Kode ska växa genom förtätning och ny bebyggelse i direkt anslutning till den befintliga. Därmed tas ingen jungfrulig åkermark i anspråk vid ett genomförande av detaljplanen för bebyggelse.

En bullerutredning är framtagen för att säkerställa att gällande riktvärden för buller. Inga åtgärder krävs.

Sociala konsekvenser

I plan- och bygglagens portalparagraf 1 kap, 1§ anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Sociala konsekvenser belyser planering utifrån ett människoorienterat perspektiv och berör såväl jämställdhetsfrågor och barnperspektiv.

Jämställdhet

Positiva aspekter av planen är att relativt god kollektivtrafik underlättar vardagsresor till arbete för de anställda på äldreboende. Den nuvarande användningen inom planområdet (allmänt ändamål) preciseras till vård och bostäder. Äldreboendets verksamhet kvarstår och utvidgas vilket i ett övergripande perspektiv på området kan bidra till en miljö utan blandade funktioner och därför förutsätter resor. Resmönstren ser olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel vilket kan påverka jämställdhetsperspektivet.

En planläggning av området bedöms dock vara i enlighet med plan- och bygglagens portalparagraf om en samhällsutveckling med jämlika och goda levnadsförhållanden och en god hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och kommande generationer.

Barnperspektiv

Gång- och cykelvägar kommer i och med planen inte att förändras. Dessa finns kvar till skola och fritidsanläggningar i Kode.

Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför kommunala investeringskostnader.

Under genomförande redogörs ytterligare för planförslagets ekonomiska konsekvenser

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Samråd tredje kvartalet 2017

Granskning fjärde kvartalet 2017

Antagande första kvartalet 2018

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet varför frågan om huvudmannaskap ej är aktuell.

Kvartersmark

Kommunen kommer att vara byggherre för byggnationen. Berörda fastigheter är Guntorp 2:14 och Solberga-Bräcke 1:9 som ägs av Kungälv kommun.

Avtal och överenskommelser

Inga befintliga avtal har upprättats.

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastigheten Guntorp 2:14 och Solberga-Bräcke 1:9, ägs av Kungälv Kommun.

Erforderlig fastighetsbildning

Fastighetsreglering krävs mellan Guntorp 2:14 och Solberga-Bräcke 1:9 så att endast en fastighet berörs av detaljplaneförslaget. Kommunen kommer även att ansöka om ett servitut hos Lantmäteriet för säkerställande av allmänhetens tillträde till x-området. Gäller till förmån för en kommunal fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Några befintliga gemensamhetsanläggningar finns inte inom planområdet och det är inte aktuellt att inrätta någon ny till följd av nu aktuell planläggning.

Ledningsrätt

Det finns en befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp inom planområdet. Ledningsrätten ska omprövas för att stämma överens med den nya ledningsdragningen. Det finns en befintlig ledning för fjärrvärme inom u-området. Denna ledning ägs av Kungälv Energi AB. En ledningsrätt bör skapas till förmån för Kungälv Energi AB.

Servitut

Några befintliga servitut finns inte inom planområdet. Se ”Erforderlig fastighetsbildning” ovan angående nytt servitut.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Kommunen svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Kostnader för kommunen:

- Rivning av bostadshuset på fastigheten Solberga-Bräcke 1:9
- Tillbyggnad av Solhaga äldreboende
- Slopande av VA-ledningar
- Kostnader för fastighetsbildning och omprövning av ledningsrätt.

Kostnader för Kungälv Energi:

- Kostnader för skapande av ledningsrätt

Avgifter

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras när bygglov har beviljats för byggnation. El och fjärrvärme debiteras vid inkopplingstillfället.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

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

Dricks- och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunens dricks- och spillvattennät är dimensionerade för den ökade belastningen, se sidan 22-23 för mer information.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Se sidan 23-24 för information.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Sune Karlsson/VA, Andreas Karlsten/projektledning, Mats Balder/Risk, Annie Friberg/Renhållning, Christoffer Bjarneberg/Mark & exploatering, Jürgen Persson/Kart & mät, Fredrik Horn/Miljö, Ann-Charlotte Stålhandske/Trafik, Anntin Hamberg/Drift, Linda Andreasson/Arkitekt, Marie Olsson, Bygglov

Kungälv kommun 2017-12-21

För Samhälle och utveckling

Martin Hallberg
Planarkitekt

Martina Hermans
Enhetschef Plan