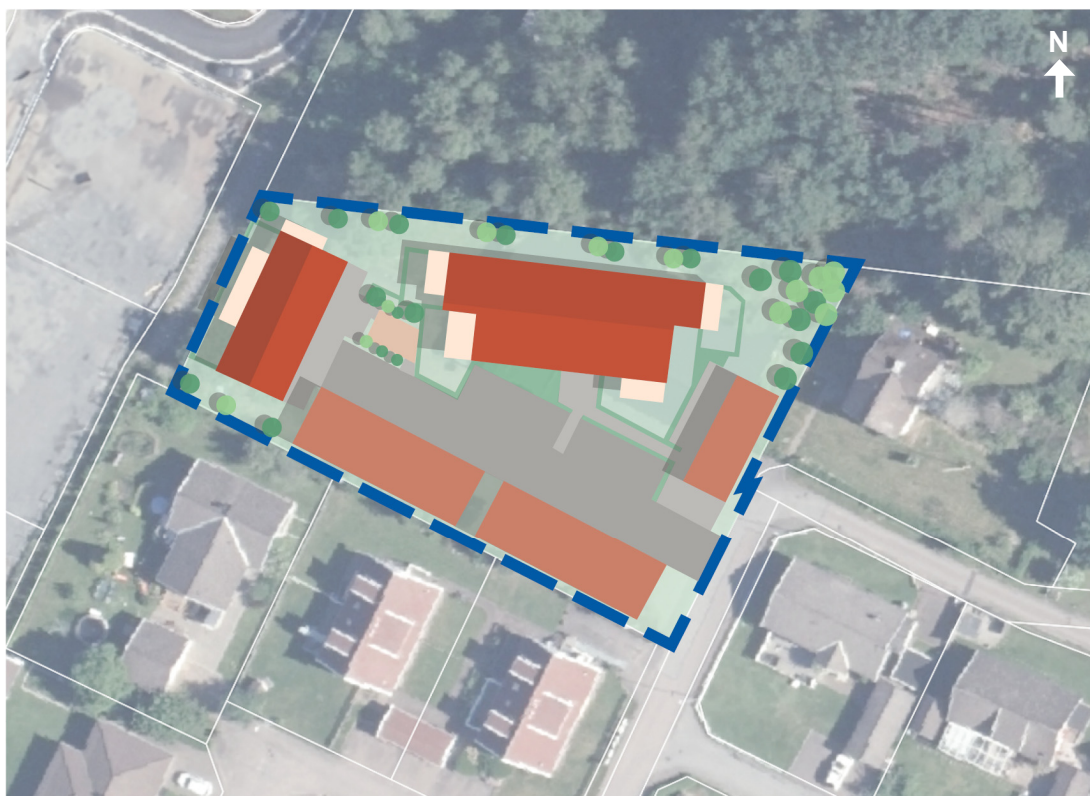




**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Samrådshandling
Ärende: KS2024/0816
2025-02-19



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

Rishammar 2:86, "Kareby Park"

I Kareby, Kungälv kommun

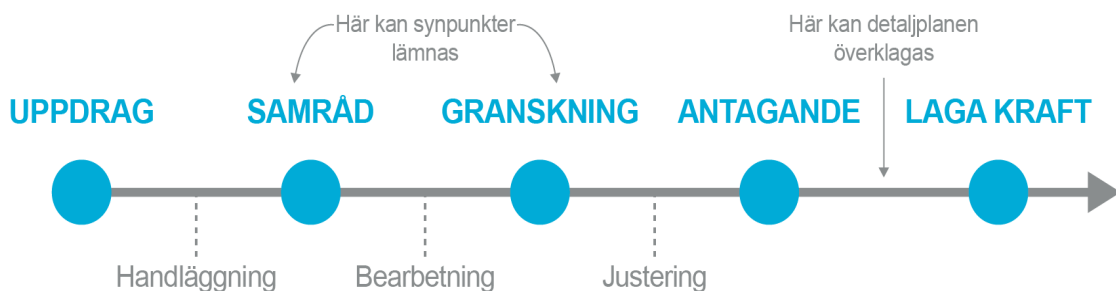
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. SAMRÅD

Nuvarande skede.

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte

skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så vinner detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN.....	2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE.....	2
INNEHÅLL.....	4
INLEDNING.....	5
DETALJPLANENS SYFTE.....	5
GEOGRAFISKT LÄGE.....	5
AREAL OCH MARKÅGOFÖRHÅLLANDEN.....	5
ÄRENDEINFORMATION.....	5
GENOMFÖRANDETID.....	6
PLANFÖRSLAG.....	7
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET.....	7
KVARTERSMARK.....	8
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER.....	16
ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK.....	16
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK.....	16
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	20
TEKNISKA FRÅGOR.....	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	22
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	23
PLANERINGSUNDERLAG.....	24
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	24
UTREDNINGAR.....	24
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	25
KOMMUNALA.....	25
RIKSINTRESSEN.....	27
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	27
MILJÖKVALITETSNORMER.....	27
MILJÖMÅL.....	28
NATUR.....	28
MILJÖ.....	30
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	32
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	33
KULTURMILJÖ.....	34
FYSISK MILJÖ.....	35
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	36
SERVICE.....	37
TRAFIK.....	37
TEKNIK.....	39
KONSEKVENSER.....	40
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	40
NATUR.....	41
MILJÖ.....	41
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	42
FYSISK MILJÖ.....	42
SOCIALA KONSEKVENSER.....	43
SERVICE.....	43
TRAFIK.....	44
MEDVERKANDE.....	45

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och småhus på fastigheten Rishammar 2:86. Detaljplanens intention är att de nya bostädernas utbredning och utformning anpassas till omgivningen och dess topografi. Detaljplanen syftar också till att säkerställa möjligheten för välfungerande parkeringslösningar, förrådsutrymmen och gårdsmiljöer för de boende.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet ligger i Kareby, cirka 5 kilometer norr om Kungälv centrum och nås därifrån via Karebyvägen, väg 574 och sedan Prästvägen, väg 626. Planområdet ligger i ett befintlig villaområde i närheten av bland annat Kareby skola. Planområdet tar stöd i ett kuperat skogsparti mot norr och gränsar till det nya bostadsområdet Kareby Äng med radhus i väster.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastighet Rishammar 2:86 som är en privatägd fastighet. Planområdets areal är cirka 0,3 hektar.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	första kvartalet 2025
Granskning	tredje kvartalet 2025
Antagande	fjärde kvartalet 2025
Laga kraft	fjärde kvartalet 2025

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, dessa finns i avsnittet Planeringsunderlag. Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2024. Planarbetet handläggs med standard förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 5 år. En genomförandetid på 5 år bedöms vara tillräckligt med hänsyn till planområdets begränsade storlek och projektets förväntade byggtid.

Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planområdet är i nuläget bebyggt med en butikslokal och en komplementbyggnad, båda i en våning. Större delen av fastigheten används som parkeringsyta.

Planförslaget möjliggör att planområdet kan användas för bostadsändamål och uppförandet av två flerbostadshus, ett i två våningar och ett i fyra våningar. Byggrätten tillåter en maximal bruttoarea på 1900 kvadratmeter vilket möjliggör totalt cirka 20 bostadslägenheter (+/- 2 lägenheter).

Bostäder fördelas inom de två byggnadsvolymerna, där cirka fyra lägenheter ryms i den lägre volymen som placeras mot den västra plangränsen och cirka 16 lägenheter ryms i den högre volymen som placeras mot det kuperade skogs- och bergspartiet norr om planområdet.

Befintlig infart till fastigheten behålls och parkering samt förråd föreslås anläggas i carportlängor som placeras längs den södra plangränsen.

För beskrivningar av den föreslagna bebyggelsens förhållande till omgivande miljö, befintlig bebyggelse, befintliga träd med mera, se övriga rubriker i avsnitt Planförslag.

För en komplett lista av de planbestämmelser som införs i planområdet samt deras syfte och motivering, se avsnitt Motiv till planbestämmelser.



Planförslagets utformning, ett exempel på möjligt nyttjande av byggrätt. Illustration Derome.

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE OCH GESTALTNING



Volymstudie över planområdets föreslagna bebyggelse, redovisat på kommunens drönarfoto.

Planområdet föreslås bebyggas med två byggnader: ett parhus i två våningar i den västra delen av planområdet som skapar en övergång från befintliga bebyggelsekvarter och ett flerbostadshus i fyra våningar vid planområdets norra gräns, där byggnaden tar stöd i och knyter an till den fysiska topografin norr om planområdet med dess stigande terräng.

Huvudbyggnaderna regleras att utformas med sadeltak som har minsta takvinkel 27 grader och fasader av trämaterial. Största sammanlagda bruttoarea för huvudbyggnaderna tillåts vara totalt 1900 kvadratmeter och 300 kvadratmeter inglasade balkonger tillåts att uppföras utöver detta. Utformning med träfasader och sadeltak innebär att byggnaderna kommer ha liknande uttryck till den befintliga bebyggelsen i området. Ambitionen är att bygga bostadshusen med stomme av trä med moderna och hållbara byggtekniker.

I huvuddelen av planområdet regleras huvudbyggnaders nockhöjd till att vara maximalt +42,0 meter över koordinatsystemets nollplan. Fyrvåningshuset föreslås placeras inom denna byggrätt och kommer att få en byggnadshöjd som motsvarar cirka 13 till 14 meter över medelmarksnivån. Maximal nockhöjd för byggnader inom denna del av planområdet kommer att vara längre än den högsta markhöjden på det trädbeklädda bergsparitet norr om planområdet, som når cirka +45 meter och där de högsta trädtopparna når upp till cirka +56 till 60 meter över koordinatsystemets nollplan.

I den sydvästra delen av planområdet regleras huvudbyggnaders nockhöjd till maximalt +35 meter över koordinatsystemets nollplan. Det lägre parhuset i två våningar föreslås placeras inom denna del av planområdet och kommer att få en byggnadshöjd som motsvarar cirka 7 till 8 meter över medelmarksnivån.

Föreslagen bebyggelse och byggrätt placeras huvudsakligen på de plana delarna av fastigheten. Marknivåer i den nordöstra delen kan behöva jämnas ut något för att möjliggöra grundläggning av byggnader. Reglerna för tillgänglighet uppfylls på tomtmark genom att avstånd mellan entréer och tillgängliga parkeringsplatser samt angöringsplatser kan understiga 25 meter, samt att avståndet mellan entréer och miljöhus kan understiga 50 meter.

Inga förändringar av sol- och skuggförhållanden förväntas påverka den kringliggande befintliga bebyggelsen, då planområdet ligger norr om befintliga 1,5-plansvillor. Avståndet till befintlig bebyggelse i väster och öster är tillräckligt stort för att undvika påverkan. Vissa skuggor kan uppstå mellan de nya byggnaderna. Se avsnitt Planeringsförutsättningar, Fysisk miljö, Sol- och skuggförhållanden för en illustrerad skuggstudie.

För att tillgodose bostädernas behov av parkeringar och förråd möjliggörs en byggrätt för carportlängor längs den södra plangränsen. Maximal nockhöjd för carportlängorna regleras till att vara +29,0 meter över koordinatsystemets nollplan, vilket motsvarar en nockhöjd på mellan cirka 3,8 och 4,2 meter över medelmarksnivån. Carportlängorna föreslås utformas med flackt pulpettak, gärna täckt med sedum. Byggrätten för carports mellan villorna i söder och den nya bebyggelsen skapar en avskärmade barriär som minskar insyn mellan bebyggelsen.

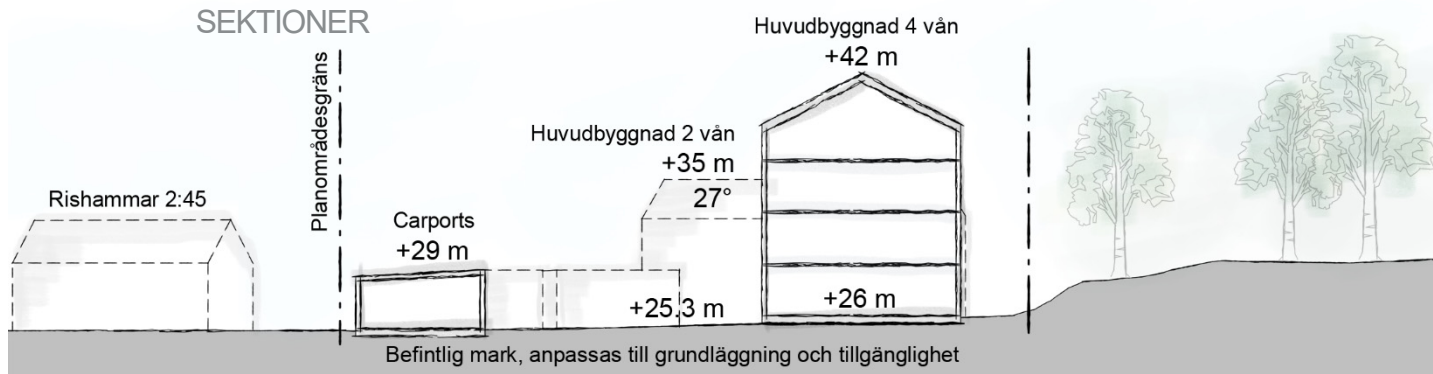
Övriga komplementbyggnader i den norra delen av planområdet regleras med en maximal nockhöjd på +29,3 meter över koordinatsystemets nollplan, vilket motsvarar en nockhöjd på mellan cirka 4 och 4,5 meter över medelmarksnivån. Byggrätten för komplementbyggnader är flexibel och rymmer till exempel ett miljöhus som med fördel placeras nära planområdets infart för att underlätta avfallshämtning. Cykelparkeringar med möjlighet att låsa fast cykeln kan anordnas på gården under skärmtak och i låsta förråd. För information om parkeringsbehov samt planerat antal bil- och cykelparkeringar inom planområdet, se avsnitt Planförslag, Trafik och parkering.

Bostäderna föreslås förses med uteplatser på markplan och balkonger i ljusa väderstreck. En gemensam gårdsyta möjliggörs som ger utrymme för umgänge, vila, sociala aktiviteter och lokal mötesplats för de boende. Ambitionen är att skapa en god åtkomst till naturen och det finns flera stigar som leder in till det närliggande skogspartiet nära planområdet.



*Illustrativa inspirationsbilder för möjlig utformning av gårdsmiljö och exempel på kulörsättning i området.
Rendering Derome.*

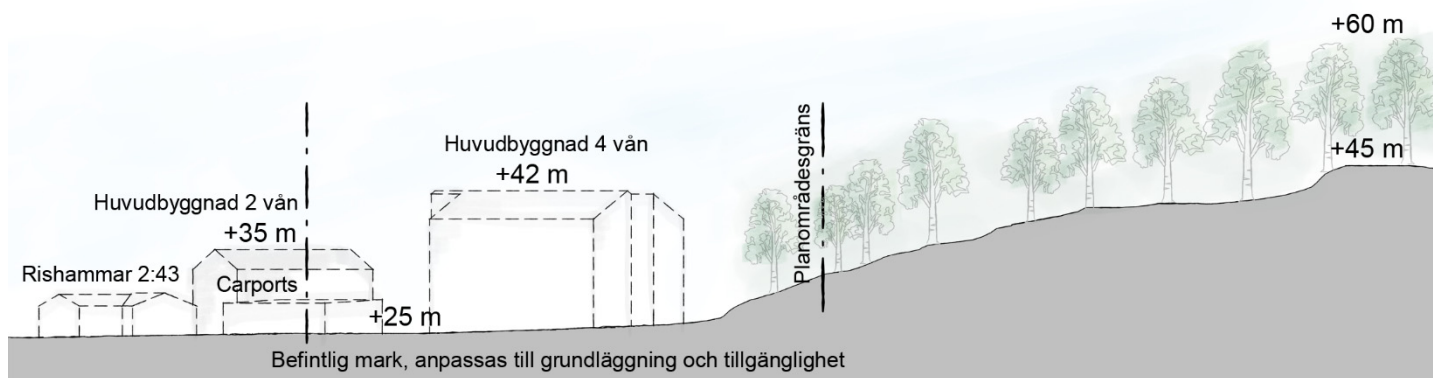
SEKTIONER



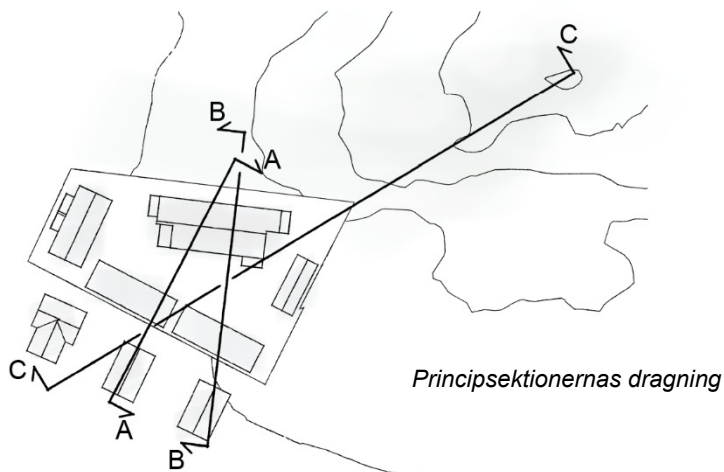
Principsektion A, skala 1:500



Principsektion B, skala 1:500



Principsektion C, skala 1:900



Principsektionernas dragning

TRAFIK OCH PARKERING

Planområdets parkeringsbehov beräknas enligt Kungälv parkeringsnorm (14 bilplatser + 1 besöksplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea) totalt vara 28,5 platser. Cirka två platser ska vara tillgängliga för besökare. Parkeringsmängden inom planområdet minskar från de nuvarande cirka 49 platserna som redovisas i gällande detaljplan till 29 platser som tillgodoser planområdets parkeringsbehov. Två parkeringsplatser kan slås ihop för att skapa en tillgänglig parkeringsplats vid behov.

Huvuddelen av parkeringsplatserna för boende planeras lösas i carportlängor som placeras mot planområdets södra gräns. Ytterligare markparkering för boende och besökande kan anordnas i närheten av ingångarna till bostadshusen. Planområdets infart kommer att behålla samma placering som den befintliga infarten och infartsvägen inom planområdet planeras bli cirka 6 meter bred vilket möjliggör utkörning från carports direkt mot infartsvägen. God belysning vid infarten kan bidra till att öka både trafiksäkerheten och tryggheten för de som vistas i området.

Cykelparkeringsbehovet inom planområdet beräknas vara 47,5 platser, varav cirka 10 ska vara tillgängliga för besökare. Cirka 55 platser kan anläggas inom planområdet både på gårdsytan, under skärmtak och i låsa cykelförråd för att möjliggöra en trygg förvaring av cyklar. Vid utomhusförvaring av cyklar ges möjlighet att låsa fast cyklarna i ramen.

Den nuvarande och framtida trafikalstringen från planområdet har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Verktöget använder information om den planerade bebyggelsen och tillgången till kollektivtrafik i Kareby för att generera en prognos för hur mycket trafik som kommer att alstras av planområdet.

Planområdets nuvarande trafikalstring varierar beroende på verksamhetens öppettider och kursverksamhet, vilket innebär att trafiken idag ligger på cirka 0 - 5 fordon per dygn (dygntrafik) och kan vid vissa tillfällen uppgå till cirka 15 - 20 fordon per dygn (dygntrafik).

Planområdets biltrafikalstring vid ett plangenomförande har beräknats bli cirka 31 fordon per dygn (årsdygnstrafik), vilket motsvarar cirka 42 resor med bil per dygn.

OMGIVNINGSBULLER

Planområdets nuvarande och framtida trafikalstring har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Se avsnitt Planförslag, Trafik och parkering för mer information om beräkningen och trafikalstringssiffror.

Trafiken alstrad från planområdet kommer att öka jämfört med dagens nivåer, men inte i förhållande till den trafikmängd planområdet är planerat att generera enligt den befintliga detaljplanen. Sammantaget innebär detta att ljudnivåer alstrade från Murhammarvägen och Prästvägen kan öka marginellt.

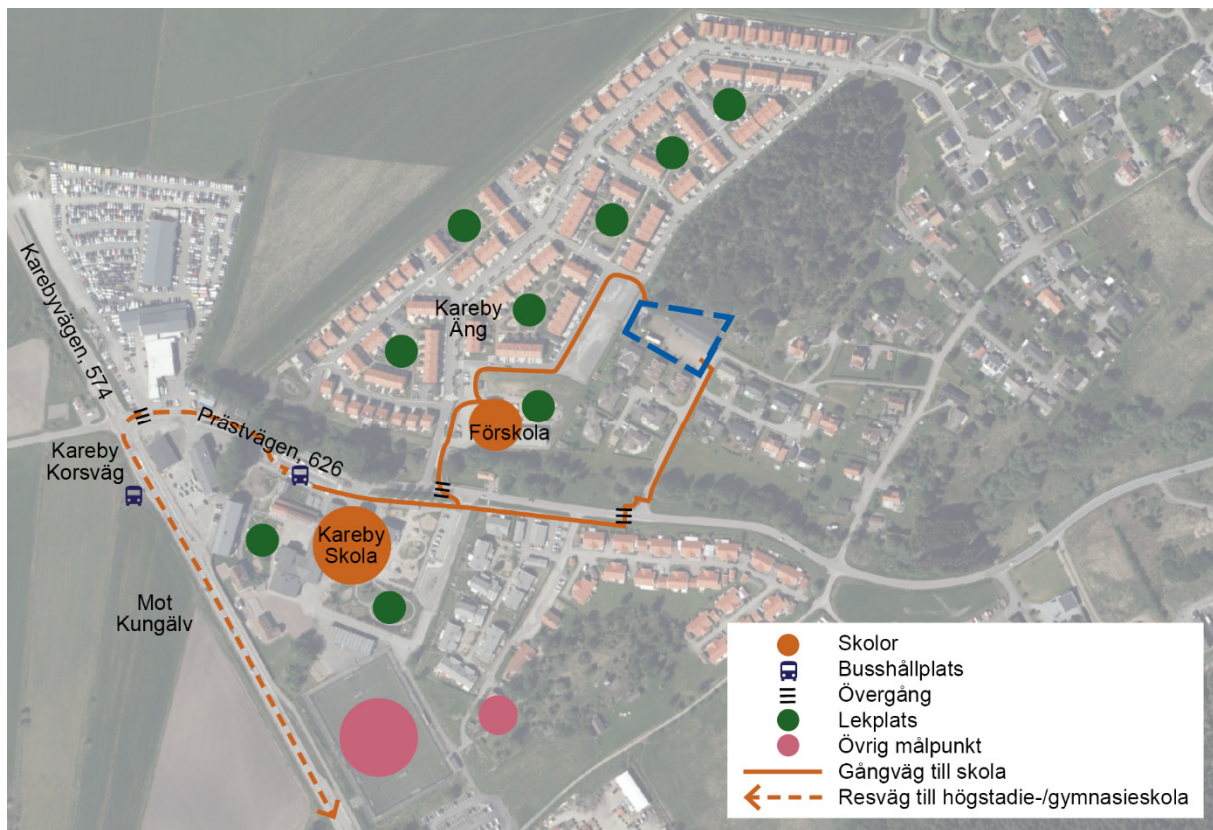
BARNPERSPEKTIV

Genomförandet av detaljplanen innebär inga förändringar i barnens trygghet. Målsättningen är att skapa en trygg och trevlig miljö för barn att vistas i och möjligheten att kunna ta sig till målpunkter säkert.

Från planområdet tar man sig via en upphöjd trottoar längs Murhammarvägen fram till Prästvägen. Där finns ett övergångsställe som smalnats av för att göra övergången säkrare. Därifrån kan man via separerad gång- och cykelbana ta sig fram till skolområdet. Via samma övergångsställe kan man också gå eller cykla till fotbollsplanen.

Det finns även möjlighet att gå mot nordväst från planområdet för att nå förskola och lekplatser utan att korsa någon bilväg.

För äldre barn som ska åka själva till exempelvis skola på annan ort finns det en välplanerad busshållplats separerad från vägtrafik i anslutning till Kareby skola.



Mötespunkter ur barnperspektiv.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMMNING

Vid ett kraftigare regn, ett så kallat skyfallshändelse eller 100-års regn, kommer vatten att flöda över marken och inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet.

Planområdet höjdsätts för att undvika instängda områden och styra avrinningen med lutning från byggnader och mot ytor där skador på byggnader och infrastruktur inte ska uppstå.

Markytan runt det fördröjningsmagasin som föreslås anläggas i den nordvästra delen av planområdet höjdsätts för att en skapa en så kallad översilningsyta, vilket är en markyta med svagt lutande kanter, klädda med exempelvis gräs, där vatten kan samlas vid behov. Skyfallsvatten kan då tillfälligt samlas inom översilningsytan för att sedan sakta avrinna genom fördröjningsmagasinens ströpta utlopp mot kommunala dagvattenledningar.

NATUR

Planförslaget innebär att den nuvarande öppna grusplanen inom fastigheten kommer att bebyggas med bostadshus, komplementbyggnader, carports och infartsväg. Utpekade träd i planområdet (se Planeringsföresättningar, Natur) har beaktats vid utformningen av planförslaget och målsättningen är att så många av träden som möjligt bevaras. Den slutliga utformning av bebyggelsen inom dess byggrätt och VSD-systemet inom planområdet avgör om alla träd kan bevaras. Eventuellt kan ett eller två träd behöva tas ned, om detta bli nödvändigt ska detta ske utanför fåglars häckningsperiod.

En gårdsplan och planteringar planeras inom planområdet.



Förhållande mellan utpekade träd och möjlig utformning av bebyggelse och VSD-system.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Marknivåer planeras i huvudsak att behållas på befintliga nivåer vid genomförande av planförslaget för att minimera risken för sättningar. För att säkerställa att markbelastningen utanför byggnaders fasadliv inte överskrider den säkra gränsen om 35 kPa har en planbestämmelse som reglerar detta införts i plankartan.

Planerade byggnader rekommenderas grundläggas med pålning och byggnadernas golv bör utföras fribärande där lera förekommer i marken. Mindre, ej sättningsskänsliga byggnader kan grundläggas utan särskilda geotekniska åtgärder. En planbestämmelse som säkerställer att byggnadernas grundläggning utförs med tekniska lösningar som inte äventyrar markens stabilitet har införts i plankartan.

En kompletterande markundersökning kommer att genomföras i samband med byggnationen för att säkerställa markens bärighet. PM Geoteknik ger rekommendationer för grundläggning och lastkompenserande åtgärder, men slutlig utformning av grundläggning, åtgärder och markens exakta beskaffenhet fastställs i den kompletterande undersökningen. Att undersökningen genomförs bevakas och säkerställs av kommunen vid bygglovsprövning under det tekniska samrådet. Eventuellt kan även sonderingar för att verifiera stoppnivåer för pålar behöva utföras i detaljprojekteringen.

Närheten till berget i norr innebär att block vid släntfoten riskerar att bli instabila vid schaktning. Alla instabila block ska rensas bort vid schaktning och det ska säkerställas att instabila block inte förekommer i ovanliggande mark. PM Geoteknik anger att det behövs restriktioner ifall byggnader anläggs närmare än 10 till 15 meter från bergsslänt. Besiktning och eventuell skyddsskrotning ska i så fall genomföras under entreprenaden.

Underhållsbehovet för befintliga och eventuella nya framsprängda slänter och skärningar bedöms vara lågt efter att schaktning är färdigställd. En inspektion av alla bergsslänter och skärningar rekommenderas cirka 20 år efter avslutad exploatering för att bedöma om bergsslänternas stabilitet har påverkats. Om istappar eller svallis bildas på berg inom planområdets nordöstra del bör dessa rensas bort.

Hur åtgärder under och underhållsåtgärder efter byggnation säkerställs beskrivs i avsnitt Genomförande av detaljplan, Tekniska frågor, Geoteknik, ras och skred.

DAGVATTEN

Dagvatten inom planområdet kommer att fördröjas och renas lokalt innan det kontrollerat släpps ut via ett strypt utlopp till det kommunala dagvattensystemet. Anslutning föreslås mot nordväst, till det kommunala ledningsnätet under Salamandervägen.

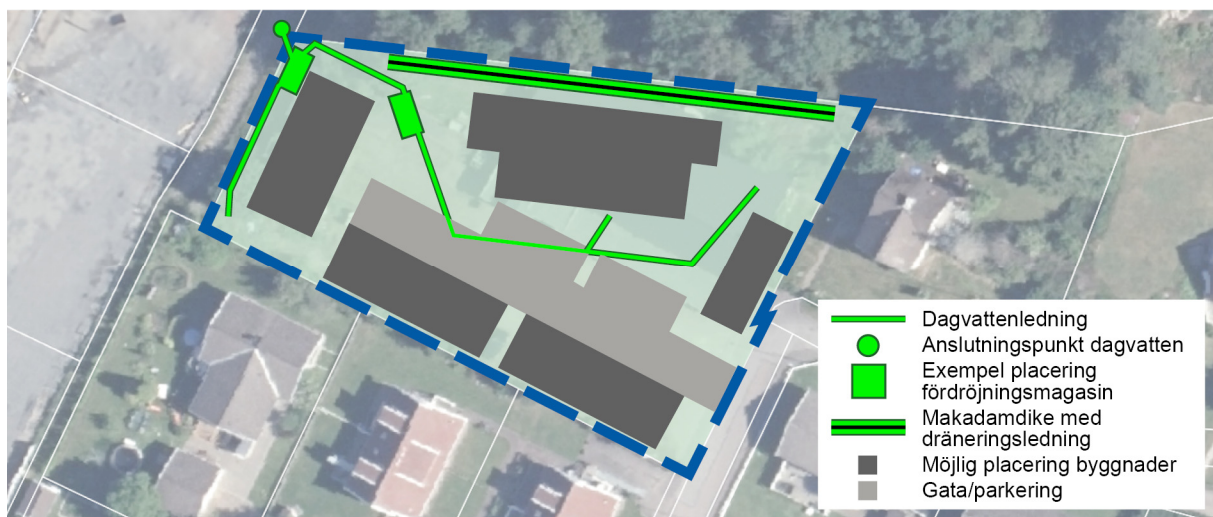
Genom markens höjdsättning föreslås dagvatten med självfall ledas till gallerbrunnar på lågpunkter längs infartsvägen och parkeringsytor. Vattnet leds sedan vidare via dagvattenledning till fördröjningsmagasin i planområdets lägsta del i nordväst. Från magasin leds vattnet vidare i kommunala dagvattenledningar mot Krokebäcken i söder och slutligen mot Älgöfjorden i väster. Dagvatten kommer även fördröjas i ett makadamdike i den norra delen av planområdet och utöver detta sker naturlig infiltration inom planterings- och gräsytor i planområdet.

Att tillräcklig yta finns tillgänglig för att makadamdike och fördröjningsmagasin ska kunna anläggas säkerställs genom att planbestämmelser som reglerar detta införs i plankartan.

Se avsnitt Genomförande av detaljplanen, Tekniska frågor, Dagvatten för redovisning av fördröjningsvolym och mer information om planerat dagvattensystem.

Föroreningar i dagvattenflödet avskiljs genom sedimentering i fördröjningsmagasin.

Ytterligare rening och fördröjning kan uppnås genom att utforma planområdet med genomsläppliga material. Exempelvis kan takytor på komplementbyggnader utföras med sedumtak, parkeringsytor kan utföras med armerat gräs och biofilter kan integreras i växtbäddar. Dessa åtgärder ger ett positivt komplement men är inte nödvändiga för att uppnå den fördröjningsvolym som behöver fördröjas inom planområdet.



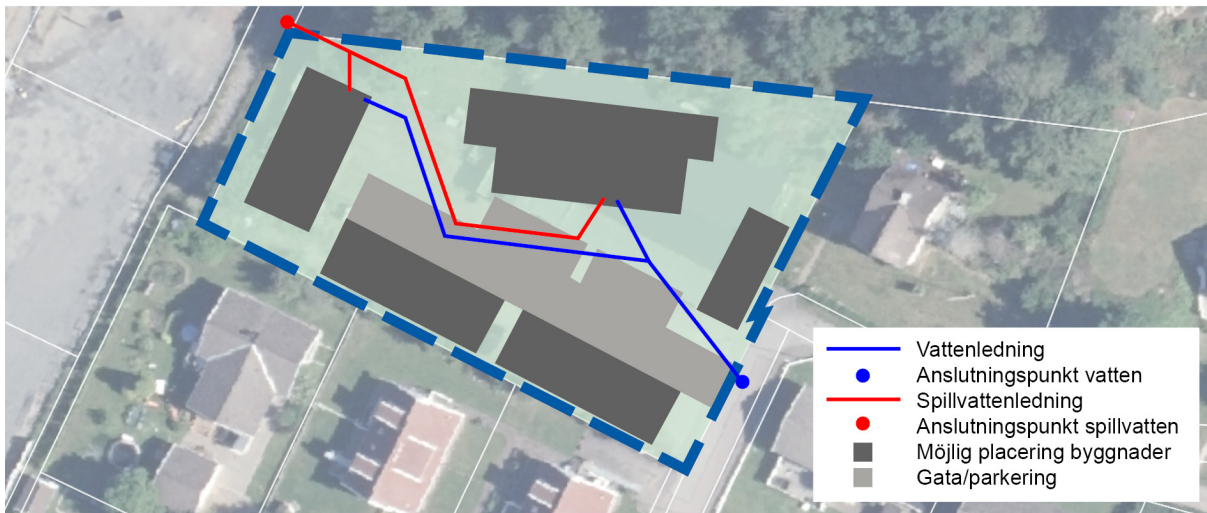
Dagvatten och fördröjningslösning som föreslås tillämpas för planområdet.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ansluts till det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten- och spillvatten.

Spillvatten föreslås avledas med självfall till den kommunala anslutningspunkten under Salamandervägen i nordväst. Dricksvatten ansluts från den kommunala anslutningspunkten under Murhammarvägen i sydost. Två olika anslutningspunkter används eftersom dimensionen på dricksvattenledningen i Salamandervägen i nordväst har för låg kapacitet för att betjäna planområdet.

Ingående vattentryck vid kommunens förbindelsepunkt för dricksvatten bedöms vara tillräcklig för att distribuera vatten till den planerade bebyggelsen. Trycket ligger dock på miniminivån för att uppfylla kraven och vid en eventuell framtida ökning av antalet boende i byggnaderna så kan man behöva installera en lokal tryckstegringspump inom fastigheten för att tillräckligt tryck ska kunna uppnås.



Vatten- och spillvattenlösning som föreslås tillämpas för planområdet.

RÄDDNINGSTJÄNST OCH BRANDVATTEN

Eftersom trycket i områdets brandvattenuttag inte är tillräckligt för att försörja planområdet med släckvatten vid en brand behöver en alternativ lösning tillämpas.

Samråd med räddningstjänsten pågår under planarbetet för att fastställa en lämplig lösning och en utredning ska upprättas inför detaljplanens granskningsskede som redovisar en godkänd försörjning av brandvatten till planområdet. Exempel på lösning kan vara att två fyllda tankbilar körs till platsen vid en brand, där bilarna sedan turas om att hämta och fylla på vatten från alternativa brandposter eller en lämplig närliggande vattentäkt.

Det ska finnas en handlingsplan och rutiner som tillämpas vid brand där dag- och spillvattenbrunnar så snabbt som möjligt täcks över för att släckvatten som kan sprida föroreningar till mark, grundvatten och recipienter inte ska nå områdets ledningsnät.

Räddningstjänstens och utryckningsfordonens åtkomst till och in i planområdet bedöms vara god.

EL OCH TELE

Befintliga transformatorstationer i området har tillräcklig kapacitet för de nya bostäderna. Ingen ny transformatorstation behövs.

Nya byggnader i planområdet ansluts till befintligt el- respektive telenät.

VÄRME

Uppvärmning av bostadshusen inom planområdet sker med fördel med förnybar energi. Olika alternativ som värmepumpar, bergvärme, solenergi/solceller och liknande är möjliga.

FIBER

Nya byggnader inom planområdet kan anslutas till det närliggande fibernätet.

AVFALL

Bostadshusens miljöhus placeras med fördel nära infarten till planområdet.

Avfallshämtningsfordon kan då backa en kort bit in på infartsvägens körbana för att angöra mot miljöhuset och avfallshämtning kan ske med minimal dragväg.

Inom kvarteret kan avfallshämtningsfordon vända i änden på Murhammarvägen.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

KVARTERSMARK

B

Bostäder

Användningen Bostäder regleras för att möjliga byggnation av flerbostadshus med permanentboende i enlighet med detaljplanens syfte att skapa nya bostäder. Flerbostadshusen föreslås fördelas på två volymer och kan totalt innehålla cirka 20 lägenheter. För att tillgodose bostädernas behov tillhandahålls också bostadskomplement som parkeringsplatser, cykelförvaring, förråd och infartsväg. Samtliga dessa funktioner ingår i användningsbestämmelsen Bostäder.

*2 kap 2 §: mark ska användas för det ändamål den är mest lämpad för.
4 kap 5 § 3 p: kommunen ska bestämma användningen av kvartersmark.*

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS NYTTJANDE

korsmark

Marken får endast förses med komplementbyggnader. Balkonger och loftgångar får kraga ut ovan korsmark. Parkeringsplatser, murar, plank och ramper får anläggas på korsmark.

Korsmark finns placerad mot den södra fastighetsgränsen för att möjliggöra carports, förråd, parkering och infartsväg. Korsmarken skapar en avgränsning mellan befintlig villabebyggelse och nya bostadshus. Planbestämmelsen har kompletterats med förtydliganden om vad som är tillåtet att anlägga på marken.

Utbredningen av korsmarken ger en flexibilitet vid planeringen av fastighetens utformning och gör det möjligt att byta plats mellan carports och infartsväg vid behov.

*2 kap 6 §: byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, säkerhet och hållbarhet.
4 kap 11 § 1 p: kommunen får bestämma bebyggandets omfattning.*

prickmark

Marken får inte förses med byggnadsverk. Balkonger och loftgångar får kraga ut ovan prickmark. Parkeringsplatser, murar, plank och ramper får anläggas på prickmark.

Reglering av prickmark har införts mot fastighetsgränserna, Murhammarvägen och skogspartiet i norr för att säkerställa en avvägd placering av huvud- och komplementbyggnader. Huvudbyggnaders fasadliv får inte ligga närmare än 3,5 meter från skogspartiet, men balkonger, ramper, loftgångar och liknande kan placeras närmare. Planbestämmelsen har utöver detta förtydligats med att bland annat parkeringsplatser får anläggas på marken. Syftet med bestämmelsen är att bevara ett avstånd mellan huvudbyggnader och skogspartiet samt angränsande fastigheter.

*2 kap 6 §
4 kap 11 § 1 p*

HÖJD PÅ BYGGNADSVRK

- h₁** **Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är 42.0 meter över angivet nollplan.**
På ytan där den högsta nockhöjden för huvudbyggnader tillåts vara +42 meter över nollplanet möjliggörs uppförandet av ett fyravånings bostadshus med en stomme av trä. Nockhöjden har anpassats mot det kuperade skogsklädda bergspartiet i norr. Nockhöjden säkerställer att bebyggelsen blir synligt anpassat till platsens topografi och tar stöd i omgivningen och landskapet.
- 2 kap 6 §
4 kap 16 § 1 p: kommunen får bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomer.*
- h₂** **Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är 35.0 meter över angivet nollplan.**
Ytan där den högsta nockhöjden för huvudbyggnader tillåts vara +35 meter över nollplanet ligger mot väster och möjliggör ett lägre bostadshus i två våningar med en stomme av trä. Nockhöjden bidrar till en trappning av byggnadshöjder mot sydväst och väster och skapar en övergång till den lägre bebyggelsen med kringliggande villor samt par- och radhusen i Kareby Äng.
- 2 kap 6 §
4 kap 16 § 1 p*
- h₃** **Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 29.0 meter över angivet nollplan.**
Denna bestämmelse gäller för carport- och förrådsbyggnader som placeras vid den södra fastighetsgränsen. Nockhöjden för carports är något lägre än den för komplementbyggnader i resten av planområdet och har valts för att begränsa höjden mot de befintliga villorna söder om planområdet.
- 2 kap 6 §
4 kap 16 § 1 p*
- h₄** **Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 29.3 meter över angivet nollplan.**
Denna bestämmelse gäller inom samma yta som där högsta nockhöjd för huvudbyggnader tillåts vara +42 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader möjliggör en god anpassning till befintliga marknivåer och en fri placering av exempel miljöhus och förråd. Bestämmelsen säkerställer att funktionerna kan placeras på fastigheten efter behov.
- 2 kap 6 §
4 kap 16 § 1 p*

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

- m₁** **Marken är avsedd för dike.**
Planbestämmelsen säkerställer att utrymme finns för att anlägga ett dike för att leda bort avrinningsvatten från bergspartiet norr om planområdet så att vatten inte blir stillastående och riskerar att skada byggnader. Dikets syfte är också att fördröja dagvatten enligt föreslagen dagvattenhantering så att en negativ påverkan på det kommunala dagvattensystemet och dagvattnets slutrecipient inte ska uppstå.
- 2 kap 5 § 5 p: bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, så att risken för översvämning, olyckor och erosion undviks.
2 kap 3 §: planläggningen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark och skapa goda miljöförhållanden med särskild hänsyn till miljö- och klimataspekter.*

All kvartersmark

Fördröjningsmagasin för dagvatten ska vara möjliga att anlägga inom kvartersmarken.

Planbestämmelsen gäller inom hela kvartersmarken och säkerställer att tillgänglig yta ska finnas för att anlägga fördröjningsmagasin enligt föreslagen dagvattenhantering. Syftet är att säkerställa att dagvatten fördröjs i tillräckligt hög grad att en negativ påverkan på det kommunala dagvattensystemet och dagvattnets slutrecipient inte ska uppstå. Det bedöms finnas möjlighet att lösa fördröjning och rening inom kvartersmarken i enlighet med gällande krav och att det inte är nödvändigt att reglera exakt placering av fördröjningsmagasinen.

För redovisning av fördröjningsvolym och föreslaget dagvattensystem se avsnitt Genomförande av detaljplanen, Tekniska frågor, Dagvatten samt bilagd VSD-utredning.

2 kap 3 §: planläggningen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark och skapa goda miljöförhållanden med särskild hänsyn till miljö- och klimataspekter.

TAKVINKEL

All kvartersmark

Minsta takvinkel för huvudbyggnader är 27 grader.

Bestämmelsen om minsta takvinkel samverkar tillsammans med bestämmelsen om att huvudbyggnader ska utformas med sadeltak och syftar till att anpassa utseendet för de föreslagna huvudbyggnaderna till den befintliga bebyggelsen i området.

2 kap 6 §

4 kap 16 § 1 p

UTFORMNING

All kvartersmark

Tak för huvudbyggnader ska vara sadeltak.

Bestämmelsen om sadeltak syftar till att anpassa utseendet för de föreslagna huvudbyggnaderna till den befintliga bebyggelsen i området.

2 kap 6 §

4 kap 16 § 1 p

All kvartersmark

Fasader för huvudbyggnader ska vara av trämaterial

Bestämmelsen syftar till att anpassa utseendet för de föreslagna huvudbyggnaderna till den befintliga bebyggelsen i området.

2 kap 6 §

4 kap 16 § 1 p

UTFÖRANDE

All kvartersmark

Tillåten maximal markbelastning utanför byggnaders fasadliv är 35 kPa.

Planbestämmelsen innebär att marken inom planområdet som ligger utanför byggnaders fasadliv/grundläggning inte får belastas med mer än 3,5 ton/m². Detta inkluderar markuppfyllnader, trafiklaster och andra belastningar som kan påverka markens stabilitet på ett negativt sätt.

4 kap 16 § 1 p

All kvartersmark

Grundläggning av byggnader ska utföras med tekniska lösningar som säkerställer markens stabilitet inom planområdet.

Grundläggning av byggnader ska utföras på ett sätt som inte innebär en påverkan på markens stabilitet. Grundläggningsmetoder kan vara pålning till fast mark där det är möjligt och fribärande konstruktioner där det krävs med hänsyn till markens beskaffenhet.

4 kap 16 § 1 p

UTNYTTJANDEGRAD

All kvartersmark

Största bruttoarea för huvudbyggnader är 1900 m². Utöver angiven bruttoarea för huvudbyggnader får glasade balkonger uppföras med en största totala bruttoarea om 300 m².

Regleringen av maximal bruttoarea har avvägts för att möjliggöra uppförandet av cirka 20 nya bostäder och syftar till att säkerställa ett mer effektivt markutnyttjande på platsen. Den totala bruttoarean gäller inom all kvartersmark/hela fastigheten och kan fördelas på flera byggnadskroppar.

Regleringen om glasade balkonger inkluderas för att förtydliga bestämmelsetolkning vid bygglovsprövning.

2 kap 2 §

4 kap 11 § 1 p

All kvartersmark

Största bruttoarea för komplementbyggnader är 400 m².

Regleringen av maximal bruttoarea för komplementbyggnader är avvägd för att tillgodose bostädernas behov av kompletterande funktioner som förråd, miljöhus och liknande inom fastigheten.

2 kap 2 §

4 kap 11 § 1 p

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

För information om fastighetsrättsliga konsekvenser vid plangenomförande, se Tabell 1 i avsnitt Konsekvenser, Fastigheter och rättigheter.

FASTIGHETSBESTÄMNING

Den västra gränsen för fastighet Rishammar 2:86 kan eventuellt ha en osäker placering. Statusen för fastighetsgränsen undersöks och en separat kontakt har tagits med lantmäteriet.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Fastighet Rishammar 2:86 har nyligen styckats av från fastighet Rishammar 2:9. Ytterligare fastighetsbildning är inte planerad.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Vid anslutning till kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och dagvatten behöver ledningsrätt 1482-2020/151.1 omprövas så att rättigheten utvidgas fram till och med den kommunala anslutningspunkten vid Rishammar 2:86s fastighetsgräns i nordväst.

Vid anslutning till kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten behöver ledningsrätt 1482-85/74.2 omprövas för att trygga ny servisivattenledning ända fram till anslutningspunkt vid Rishammar 2:86s fastighetsgräns i sydost.

Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta erforderliga omprövningar av de två berörda ledningsrätterna.

Servitut

Om ledningsdragningen för fiber- och bredbandsnätet eller någon annan privat ledning behöver passera över en annan fastighet kan ett avtalsservitut behövas för att säkerställa anslutningen av planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El- och teleförsörjning

Om elledningar behöver flyttas eller justeras under plangenomförande ska detta ske i samråd med Kungälv Energi. Åtgärder, drift och underhåll genomförs av Kungälv Energi och bekostas av fastighetsägaren.

Om befintliga teleledningar påverkas vid plangenomförande ska samråd ske med ledningsägaren. Åtgärder, drift och underhåll genomförs av ledningsägaren och bekostas av fastighetsägaren.

Bredbandförsörjning

Vid anslutning till närliggande fiberledningar kan ett avtalsservitut bli aktuellt. Åtgärder, drift och underhåll genomförs av nätägaren och bekostas av fastighetsägaren.

Värme

Fastighetsägaren ansvarar för att installera, underhålla och bekosta uppvärmningssystem.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för att mat- och restavfall samt förpackningar (ofärgat och färgat glas, papper, plast och metall) ska kunna sorteras i miljöhuset på fastigheten. Fastighetsägaren bör också möjliggöra avfallssortering inne i bostäderna genom att exempelvis tillhandahålla en sorteringsmöbel under diskbänken i varje bostad.

Miljöhuset dimensioneras, placeras, genomförs, underhålls och bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och spillvatten

Planområdet ansluts till det kommunala dricksvattennätet via en anslutningspunkt i sydost och till det kommunala spillvattennätet via en anslutningspunkt i nordväst. Planområdet behöver kopplas till två olika anslutningspunkter eftersom spillvattnet med fördel avleds med självfall mot anslutningspunkten i nordväst, samtidigt som anslutningspunkten för dricksvatten i nordväst inte har tillräckligt med kapacitet för att betjäna planområdet

Fastighetsägaren ansvarar för att utföra och bekosta alla vatten- och spillvattenanläggningar inom planområdet fram till anslutningspunkterna i enlighet med kommunens VA-policy, riktlinjer och standarder. Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar inom planområdet.

Vad gäller ny kommunal spill- och dagvattenledning bekostar och bygger kommunen ut denna och exploatör betalar anslutningsavgift enligt kommunens vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

Vad gäller ny kommunal vattenservisledning, så ansvarar kommunen för att bygga ut den, men exploatören står för den faktiska kostnaden för utbyggnaden. Exploatör betalar anslutningsavgift enligt kommunens vid var tidpunkt gällande VA-taxa med undantag av servisavgiften som exploatören inte kommer att behöva betala.

Brandvatten och släckvatten

Kapaciteten i närmast liggande brandposter är inte tillräcklig för att försörja planområdet med brandvatten. Samråd med räddningstjänsten pågår och en utredning upprättas inför detaljplanens granskningsskede som redovisar en godkänd försörjning av brandvatten till planområdet. Ansvars- och kostnadsfördelning för lösningen kommer att redovisas i samband med detta.

Dagvatten

Planområdet ansluts till det kommunala dagvattennätet via anslutningspunkt i nordväst.

Dagvattenhanteringen inom planområdet löses genom lokalt omhändertagande (LOD).

Dagvatten fördröjs och renas inom planområdet i makadammagasin och makadamdike med

dräneringsledning och leds därefter med självfall via ett strypt utlopp till anslutningspunkten. Att tillräcklig yta finns tillgänglig för att makadamdike och fördröjningsmagasin ska kunna anläggas säkerställs genom att planbestämmelser som reglerar detta införs i plankartan.

Fördröjningsvolym för planområdet ska vara 3 kubikmeter dagvatten per 100 kvadratmeter hårdgjord yta. Dimensioneringen av fördröjningssystemet har utförts enligt alternativ 1 i Kungälv dagvattenpolicy. Detta säkerställer att dagvattenhanteringen tar hänsyn till både planområdets behov och till översvämningssituationer nedströms.

Fördröjningsmagasin i nordväst föreslås utformas som hålrumsmagasin som hanterar 14 kubikmeter fritt vatten, vilket motsvarar en total volym på 42 kubikmeter. Makadamdiket med dräneringsledning som anläggs längs planområdets norra gräns samlar upp dagvatten från det angränsande bergspartiet och gör att vatten inte blir stående norr om nya bostadsbyggnader. Diket fördröjer också dagvatten från planområdet innan det leds via en kupolbrunn till fördröjningsmagasin i nordväst och vidare till det strypta utloppet. Makadamdiket föreslås hantera 34 kubikmeter fritt vatten, vilket motsvarar en total volym på 102 kubikmeter inklusive makadam.

Fastighetsägaren ansvarar för att utföra och bekosta alla dagvattenanläggningar inom planområdet fram till anslutningspunkt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, riktlinjer och standard. Fastighetsägaren ansvarar sedan för drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom planområdet.

Geoteknik, ras och skred

Fastighetsägaren ska följa de rekommenderade åtgärder som anges i PM Geoteknik beträffande utförande av byggnaders grundläggning och ska genomföra lastkompenserande åtgärder vid behov. För att säkerställa att marken inom planområdet inte belastas över en säker nivå om 35 kPa och att grundläggning av byggnader utförs med tekniska lösningar som inte äventyrar makens stabilitet har planbestämmelser som reglerar detta införts i plankartan.

Vid schaktning ska fastighetsägaren följa rekommendationerna om hantering av lösa block med besiktning och eventuell skyddsskrotning under entreprenaden.

Det är fastighetsägarens ansvar att underhålla bergsslänter och skärningar i planområdet. En inspektion och utvärdering av bergsslänter och skärningar ska genomföras 20 år efter avslutad exploatering. Fastighetsägaren ansvarar för att resa bort istappar och svallis som eventuellt kan bildas inom planområdets nordöstra del.

Natur

Om något av de utpekade träden inom planområdet (se Planeringsförutsättningar, Natur) behöver tas ned ska detta genomföras utanför fåglars häckningsperiod (april till juli).

Om nya träd ska planteras inom fastigheten bör detta planeras i samråd med dragning av ledningar för att undvika framtida behov av att ta bort träd vid underhåll av ledningarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Planförslaget förväntas öka värdet på fastigheten Rishammar 2:86 genom tillkommande byggrätter för flerbostadshus. Detaljplanens samhällsvinst bedöms bestå av det möjliga tillskottet av bostäder med en bostadstyp som inte är typisk för Kareby, vilket bidrar till en ökad variation av bostadsutbudet och tillgodoser behovet av fler bostadstyper på orten.

Kostnaderna för detaljplanens genomförande kommer att bäras av fastighetsägaren.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av VA-anläggningar inom fastigheten.

GATUKOSTNADER

Alla gator och gatuanläggningar (parkering med mera) inom planområdet förläggs på kvartersmark och kommer att anläggas, bekostas och underhållas av fastighetsägare.

Vid plangenomförande kan Rishammar 2:86 behöva ingå med fler andelar i gemensamhetsanläggningen Rishammar GA:2. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa att detta genomförs och att bekosta eventuella tillkommande kostnader.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas och tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera erläggande av medfinansieringsersättning och eventuella andra nödvändiga åtgärder utanför planområdet.

TIDPLAN

Plangenomförandet kan påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft och förväntas pågå under cirka 2 år.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Rishammar västra 2:8, 2:10 och Rishammar 5:1 m.fl., Romelanda 209, laga kraft 1985-07-24
- Grokareby 3:5 och Rishammar 2:9 m.fl., Romelanda 222, laga kraft 1989-01-18

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2024-11-19

FASTIGHETSFÖRTECKNING

- Fastighetsförteckning 2024-09-20

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP 2010

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för Bostäder, Rishammar 2:86, 2018-10-19
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan tillhörande detaljplan för Bostäder, Rishammar 2:86, 2024-11-08

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- VA-plan, 2023
 - Del 1 - Dagvattenpolicy 2024
 - Del 2 - Dagvattenhandbok 2024
 - Del 3 - Åtgärdsförslag 2024
- VA-policy, 2023
- Avfallsföreskrifter, 2023
- Energiplan, 2023 - 2027
- Mobilitetspolicy, 2023
- Parkeringsnorm, del av mobilitetspolicy, 2023

UTREDNINGAR

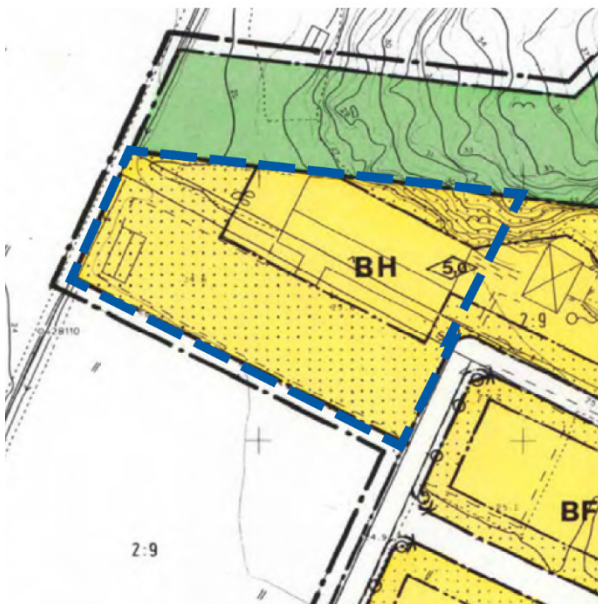
- VA- och dagvattenutredning, Afry, 2024-12-10
- PM Geoteknik, Bohusgeo, 2024-10-29
- Markteknisk undersökningsrapport, Bohusgeo, 2024-10-29
- Bullerkartläggning Kungälv / Ytterby / Kareby, Sweco, 2020-12-17

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

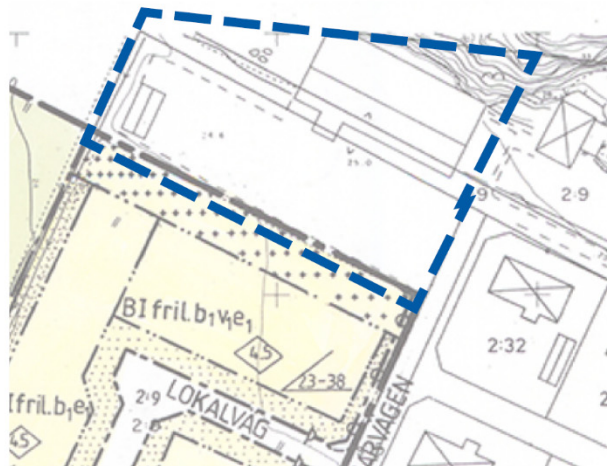
KOMMUNALA

DETALJPLAN

Före plangenomförandet ingår hela fastigheten Rishammar 2:86 i detaljplaneområde för Rishammar Västra 2:8, 2:10 och Rishammar 5:1 m.fl., Romelanda 209 som vann laga kraft 1985-07-24. En smal remsa av fastigheten Rishammar 2:86 i söder ingår också i detaljplaneområde för detaljplan Grokareby 3:5 och Rishammar 2:9 m.fl., Romelanda 222 som vann laga kraft 1989-01-18.



Detaljplan Romelanda 209, 1985.



Detaljplan Romelanda 222, 1989.

I detaljplan Romelanda 209 anges markanvändningen vara bostäder och handel med en byggnadshöjd på 5 meter över medelmarksnivån. Tillåten byggnadsarea avgränsas av prickmark som är mark som inte får bebyggas. Remsan av planområdet som sammanfaller med detaljplan Romelanda 222 omfattas av markanvändningen bostäder och korsmark som är mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader som uthus och garage.

Planförslaget innebär en större area som kan bebyggas inom planområdet och en högre byggnadshöjd jämfört med Romelanda 209. För Romelanda 222 sammanfaller den föreslagna markanvändningen med tidigare tillåten användning korsmark, mark för komplementbyggnader.

För att möjliggöra den föreslagna bebyggelsen måste delar av den mark som är markerad med prickmark i Romelanda 209 tas bort på vissa delar av fastigheten och den högsta tillåtna höjden för byggnader behöver höjas.

PLANBESKED

Ett positivt planbesked gavs för planområdet 2019-04-17. Planansökan omfattade 20 bostadslägenheter i två huskroppar i två våningar på fastigheten. Kommunstyrelsen beslutade därefter att planläggningen ska inledas 2024-04-17. Detta beslut baserades på ett nytt förslag på bebyggelse inom planområdet som visade cirka 24 lägenheter i två sammanhängande byggnadskroppar i fyra våningar på fastigheten där byggnadsarean var mindre men byggnadshöjden högre än i tidigare förslag. Förvaltningen har gjort bedömningen att det nya förslaget kan prövas i pågående detaljplan. Planförslaget har anpassats något under

planarbetet och är nu utformat som en kompromiss mellan det ursprungliga förslaget i planansökan och det förslag som var underlag för kommunstyrelsens beslut.

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ingår i det område som i Kungälv's översiktsplan, ÖP 2010 är markerat som tätortsavgränsning för Kungälv, Ytterby och Kareby och ingår därför i kommunens centralort.

För områden inom tätortsavgränsningen ska ny bebyggelse föregås av en ny detaljplan. Planområdet kan dra nytta av tätortens befintliga service och infrastruktur, vilket gör det till en attraktiv plats för utveckling och bostadsbebyggelse. Planområdet ligger även inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp och kommunen arbetar aktivt för att förbättra och utöka systemet för att möta framtida behov.

ÖP 2010 anger att utbyggnad av bostäder i tätorten ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse och dra nytta av den existerande infrastrukturen. Förtätning av befintliga områden samt koppling till kollektivtrafik och service är viktiga aspekter att ta hänsyn till.

När ÖP 2010 upprättades präglades närområdet i Kareby av ensidig villabebyggelse vilket håller på att förändras. Det anges att bostadsutveckling bör bidra till att tillgodose olika boendeformer och upplåtelseformer för att skapa en socialt hållbar miljö. Bilberoendet är stort, och det finns behov av att förbättra kollektivtrafiken för att kunna minska användningen av två bilar per hushåll. Miljöanpassad byggnation nämns också som en viktig aspekt samt att ny bebyggelse ska ta hänsyn till ortens karaktär, skala och identitet.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

VA-plan

Kungälv's VA-plan, VA-policy, dagvattenpolicy, dagvattenhandbok och åtgärdsförslag är dokument som sammanfattar kommunens riktlinjer för dricksvatten-, spillvatten och dagvatten vid bland annat nybyggnation. Dagvattenpolicy och handbok ger vägledning i hur dagvattenlösningar ska implementeras och dokumentet åtgärdsförslag beskriver specifika insatser för att förbättra kommunens VA-system.

Avfallsföreskrifter

Kungälv's avfallsföreskrifter ställer särskilda krav vid nybyggnation för att underlätta källsortering och avfallshantering. Nybyggda fastigheter ska ha avfallsutrymmen som är tillräckligt stora och tillgängliga för både boende och avfallshämtningstjänster. Utrymmena ska vara lätta att nå och utformade för att underlätta en effektiv hantering och minska arbetsbelastningen vid avfallshämtning. Avfallshämningsfordon ska kunna köra i bostadsområden utan backningsmanöver och lämpligt dimensionerad vändplan eller möjlighet till T-vändning ska finnas om detta inte är möjligt. Dragväg av kärl från avfallsutrymme till avfallshämningsfordon ska minimeras och behöver vara kortare än 10 meter för att undvika ökad avgift.

Energiplan

Kungälv's energiplan fokuserar på att öka användningen av förnybar energi, energieffektivisering och att minska växthusutsläpp. För nybyggnation betonas energieffektivt byggande, användning av förnybara energikällor och anpassning av byggnader för att minska energibehovet. Det anges att insatsområden vid fysisk planering och nybyggnation är planering för ökad kollektivtrafik och gång- och cykelvägar samt att lyfta energifrågor i planeringsprocessen.

Mobilitetspolicy

Mobilitetspolicyn för Kungälv betonar vikten av hållbara färdssätt som cykel och kollektivtrafik. Vid nybyggnation ska kommunen verka för att utöka och förbättra möjligheter för laddning av elfordon, påverka efterfrågan för parkeringsplatser genom olika styrmedel som tids- och avgiftsregleringar och skapa förutsättningar för attraktiva cykelparkeringar, helst nära målpunkter och kollektivtrafik.

Parkeringsnorm

Kungälv parkeringsnorm, som är en del av mobilitetspolicyn, anger att planområdet ingår i zon C, ytterstaden. Behovet av bilparkering i planområdet uppgår till 14 platser för boende samt 1 plats för besökande per 1000 kvadratmeter bruttoarea. För cykelparkering anges ett behov av 20 cykelplatser för boende och 5 platser för besökande per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Det finns möjlighet att reducera antalet parkeringsplatser genom så kallade reduktionspaket, men detta är främst möjligt inom parkeringszon A och B.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av områden av riksintresse för rörligt friluftsliv eller högexploaterad kust där särskild hänsyn ska tas till kultur- och naturmiljöer samt friluftsliv. Planområdet ligger inte heller inom något annat område av riksintresse och bedöms inte heller påverka något riksintresse beläget utanför planområdet.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse: jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden. Planförslaget bedöms inte heller påverka något motsvarande intresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Planområdet ligger på tillräckligt avstånd från väg 574 och väg 626 och väg E6 för att inte vara utsatt för bullernivåer som kan överskrida de gränsvärden som anges i förordningen för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:2016). Planområdets trafikallsträng förväntas inte heller medföra så pass ökade bullernivåer eller utsläppsnivåer att dessa kan påverka miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i närområdet.

Luftkvaliteten förväntas inte försämrast vid ett plangenomförande. Planområdets goda möjligheter till kollektivtrafik med många avgångar dagtid, modern byggteknik och ökande möjligheter för uppvärmning med förnybar energi kommer att bidra till att luftkvaliteten kan upprätthållas på en god nivå.

VATTEN

Dagvattenrecipienterna för planområdet är Grannebyån och Älgöfjorden, där Älgöfjorden är slutrecipienten. Älgöfjorden har idag god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Den ekologiska statusen påverkas positivt av biologiska kvalitetsfaktorer som växtplankton och klorofyll-a. Den kemiska statusen påverkas negativt av förorenande ämnen som bromerad difenyleter, kvicksilver och tributyltennföreningar.

Kvalitetskraven för Älgöfjordens ekologiska status är att upprätthålla god status. För den kemiska statusen är kvalitetskraven att uppnå god kemisk ytvattenstatus och uppnå godkända nivåer av tributyltennföreningar senast år 2027. Undantag med mindre stränga krav har införts för bromerad difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar.

Grannebyån har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den ekologiska statusen påverkas negativt av otillfredsställande nivåer av näringsämnen och påväxt av kiselalger. Den kemiska statusen försämrast av föroreningar som bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar. Ett av de huvudsakliga problemen för Grannebyån är övergödning, vilket främst orsakas av markavvattnning från närliggande jordbruksmark.

Kvalitetskraven för åns ekologiska status är att uppnå god ekologisk status år 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Undantag med mindre stränga krav har införts för bromerad difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar.

Bostäderna i planområdet föreslås anslutas till det kommunala vatten-, spillvatten och dagvattennätet. Dagvattnet kommer att fördröjas och renas inom planområdet i enlighet med kommunens riktlinjer och kommer inte försämra möjligheten att uppnå miljökraven. En konsekvensbeskrivning av skyfallshändelser har också genomförts. Med dessa åtgärder bedöms planförslaget inte påverka statusen för dagvattenrecipienterna nedströms på ett negativt sätt.

MILJÖMÅL



Illustrationer för de 16 nationella miljömålen.

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturer resurser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. Följande miljömål kan beröras av denna detaljplan:

- **Begränsad klimatpåverkan och frisk luft.** Genom energieffektivt byggande, möjligheter till uppvärmning med förnybar energi samt planrådets närhet och goda tillgång till kollektivtrafik samt möjligheter för cykelpendling till Kungälv centrum, kan klimatpåverkan minskas och luftkvaliteten hållas på god nivå för både boende och närmiljö. Kungälv har även en uttalad ambition att minska bilresande och bilberoende i kommunen på sikt genom sitt arbete med mobilitetspolicy samt miljö- och hållbarhetsfrågor.
- **Bara naturlig försurning, giftfri miljö, ingen övergödning, grundvatten av god kvalitet.** Detaljplanens vatten-, spillvatten- och dagvattenhantering planeras ske på ett hållbart sätt för att säkerställa att vattenkvaliteten i området inte försämras. Området kopplas på det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och en VA- och dagvattenutredning tillsammans med en översyn av konsekvenser och åtgärder vid skyfall har genomförts för att säkerställa att hanteringen stöder miljömålen.
- **God bebyggd miljö.** Detaljplanen syftar till att skapa en hälsosam och hållbar livsmiljö genom att integrera ny bebyggelse med befintlig infrastruktur på ett sätt som bidrar till hållbar stadsutveckling. Planområdet utnyttjar befintlig mark på ett effektivt sätt, vilket säkerställer en god hushållning med resurser. Människors hälsa och säkerhet har utretts under planarbetet och inga risker bedöms uppstå.

NATUR

Inom fastigheten finns en stor öppen grusplan som används för parkering samt en mindre gräsmatta, buskage och sly runt byggnader och uthus. Det finns också flera uppvuxna björkar och enstaka tallar. Direkt norr om planområdet finns en träddridå som sluttar uppåt mot ett kuperat skogs- och bergsparti med tät vegetation.

I den nordvästra delen av planområdet finns fyra björkar som uppskattas ha en stamdiameter på cirka 40 centimeter. Dessa kan utgöra potentiella boplatser för häckfåglar och kan därför klassas som naturvärdesträd enligt gällande standard (SS199000:2023). Det finns även en högstubbe av björk som kan vara attraktivt för födosökande fåglar, som hackspettar. Enligt artskyddsförordningens 4 § får fåglars bon inte får skadas eller förstöras.

Planförslaget har anpassats för att bevara så många av de utpekade träden som möjligt och majoriteten av träden kan sannolikt bevaras. Om en inventering av häckfåglar bedöms vara nödvändig kommer denna att genomföras inför detaljplanens granskningskede.



Miljön inom planområdet.



Det kuperade bergs- och skogspartier norr om planområdet.



Miljön inom planområdet.



Utpåkade björkar och högstubbe.

MILJÖ

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Inom planområdet finns inga markavvattningsföretag. Däremot finns markavvattningsföretag nedströms planområdet, med det närmaste benämnt Röds DF 1954. Planerade åtgärder för hantering av dagvatten- och skyfallsvatten inom planområdet innebär att avrinningen och vattenkvaliteten kommer att bibehållas inom nuvarande nivåer. Dagvattensystemet utformas också för att kunna ge förbättrade förutsättningar gällande översvämningsproblematik nedströms planområdet. Därmed förväntas inte vatten som leds vidare till Krokebäcken och senare Grannebyån innebära någon påverkan på markavvattningsföretagen.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

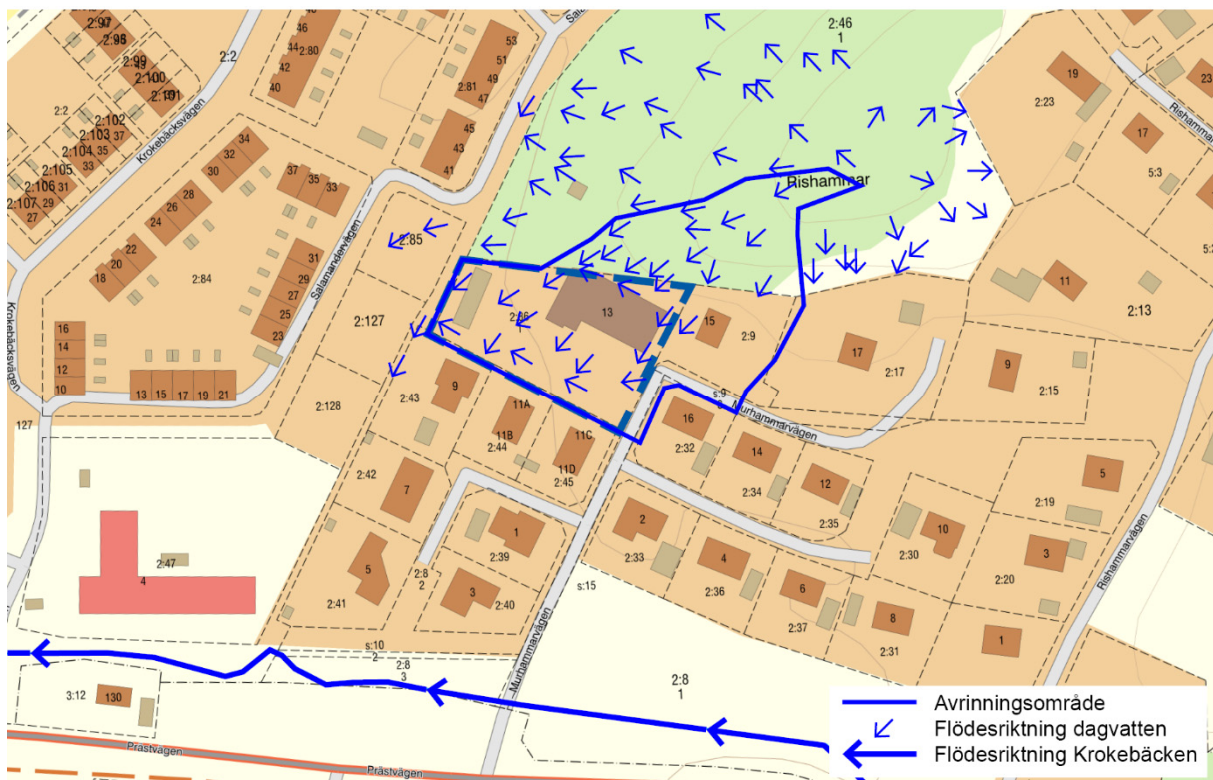
DAGVATTEN

En VA- och dagvattenutredning, Afry, 2024-12-10, har genomförts för att undersöka nuvarande dagvattensituation och hur dagvatten kan fördröjas och renas inom planområdet.

I dagsläget avvattnas dagvattenflöden, efter att dessa lämnat planområdet, mot sydost och söderut och vidare till Krokebäcken. Krokebäcken leder i sin tur vattnet västerut till Grannebyån och vidare till slutrecipienten Älgöfjorden.

Miljökvalitetsnormer för Grannebyån och Älgöfjorden redovisas i avsnitt Planeringsförutsättningar, Miljökvalitetsnormer.

Beräkningar i dagvattenutredningen har genomförts med hänsyn till en regnintensitet baserat på ett 10-årsregn under 10 minuter med klimatfaktor 1,25.



Nuvarande flödesriktningar för dagvatten och Krokebäcken.

MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. En historisk inventering har genomförts och en närboende med god lokalkännedom har bekräftat att ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits på platsen. Genomgång av tillgängliga historiska kartor stödjer också denna bedömning.

Den befintliga verksamheten på marken har under lång tid varit olika former av försäljningsverksamhet och tjänsteutbud. Mellan 1960 och 1975 uppfördes en lada på platsen, sannolikt i samband med det jordbruk som tidigare bedrevs i området. I den tidigare gällande detaljplanen från 1985 framgick det att markanvändningen var relaterad till lagerförsäljning av konfektion, en verksamhet som inte innebär någon risk för markföroreningar. Byggnaden har därefter byggts om och utökats och har fortsatt att användas för liknande verksamheter fram till nuvarande användning som ett äventyrscenter (utbildning och uthyrning av utrustning), vilket inte heller innebär någon risk för markföroreningar.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

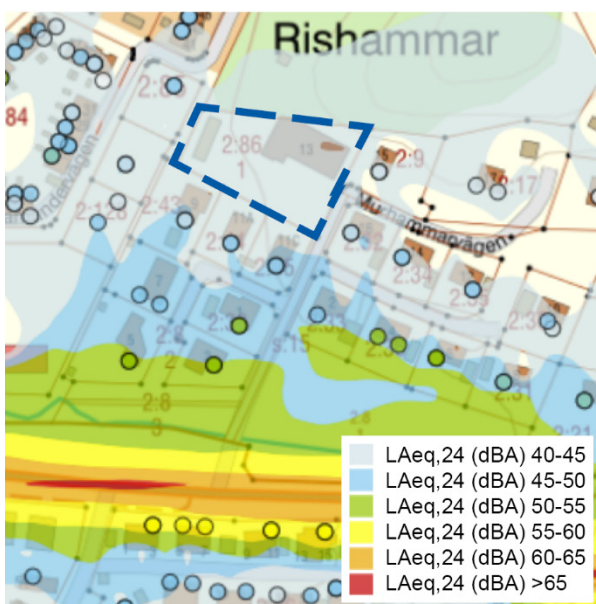
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader reglerar de ljudnivåer som inte bör överskridas vid bostadsbyggnaders fasader och uteplatser. Om ljudnivåer ändå överskrids krävs åtgärder för att minska bullernivåerna och uppnå de föreskrivna riktvärdena.

Enligt förordningen bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid en uteplats bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA, och den maximala ljudnivån bör inte överstiga 70 dBA.

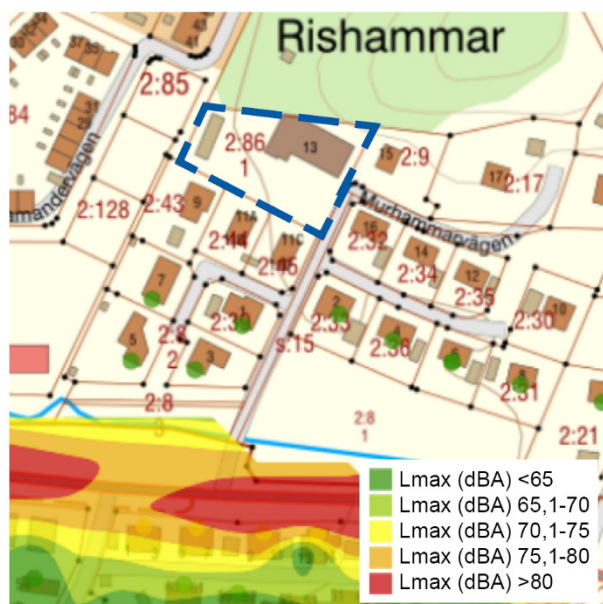
Planområdet ligger cirka 120 meter från Prästvågen, väg 626, som är den närmaste och aktuella bullerkällan. En bullerkartering från år 2020 visar att nuvarande bullernivåer i planområdet ligger med god marginal under riktvärdena i trafikbullerförordningen. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas inte överstiga 40 dBA vid första våningen och 43 dBA vid andra våningen. De maximala ljudnivåerna vid uteplatser i området når upp till trafikbullerförordningens gränsnivåer enbart i direkt anslutning till Prästvågen.

Nuvarande ljudnivåer inom planområdet ligger under trafikbullerförordningens riktvärden för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. Buller alstrat från väg E6 eller framtida planerad avfart Ekelöv - Kareby når inte planområdet.

Områdets befintliga trafiksystem är i gällande detaljplan dimensionerat och planerat för 49 parkeringsplatser inom planområdet/fastigheten. Detta innebär att trafiksystemet är dimensionerat för ett högre antal trafikrörelser än vad som faktiskt genereras av planområdet i dagsläget.



Ekvivalenta ljudnivåer i området.



Maximala ljudnivåer i området.

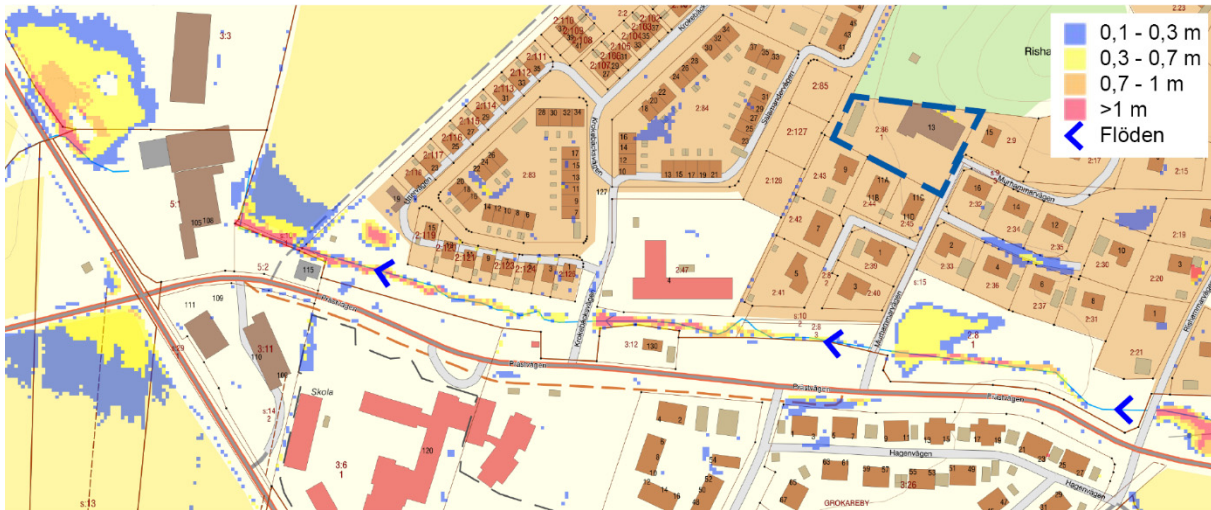
RISK FÖR ÖVERSVÄMMNING

En VA- och dagvattenutredning, Afry, 2024-12-10, har genomförts för att undersöka hur kraftigare regn, så kallade skyfallshändelser (100-års regn) kan påverka området.

Planområdet är inte utsatt för översvämningsrisk från hav eller vattendrag, men vid skyfallshändelser så kan vatten bli stående inom planområdet. Den befintliga verksamhetsbyggnaden inom planområdet har vid en kommunal kartering bedömts vara utsatt för medelhög risk för översvämmning.

Krokebäcken som ligger nedströms planområdet, har idag problem med översvämningar vid korsningen mellan Murhammarvägen och Prästvågen och längre nedströms vid korsningen mellan Karebyvägen och Prästvågen.

Beräkningar i dagvattenutredningen har genomförts med hänsyn till en regnintensitet baserat på ett 100-årsregn under 10 minuter med klimatfaktor 1,25.



Lågpunkter i närområdet och utmed vattnets flödesvägar i Krokebäcken. Färgade fält visar områden som riskerar att utsättas för översvämningar vid skyfallshändelser (100-årsregn).

RISK FÖR RADON

Gällande gränsvärde för radonhalt i nyproducerade bostäder är att radonhalten i inomhusluften ska vara lägre än 200 Bq/m³.

Planområdets radonrisk har vid kommunal kartering bedömts vara låg till normal.

Radonmätningar har genomförts i samband med intilliggande detaljplan som ligger väster om planområdet. Mätningarna visade att området utgörs av lågradonmark.

För lågradonmark krävs inga särskilda tekniska åtgärder. För normalradonmark kan det krävas åtgärder i form av exempelvis tätning av byggnaders grundläggning. Markens radonklassning kan förändras vid markarbeten med sprängning och liknande.

Byggnader ska utföras med lämpligt radonskydd vilket bevakas och säkerställs inför ett startbesked. PM Geoteknik rekommenderar också att kompletterande markradonmätningar bör utföras i samband med entreprenadarbeten.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Markförhållanden inom och i närheten av planområdet har undersökts genom ett flertal geotekniska utredningar. Dessa har sammanställts och utvärderats i PM Geoteknik, Bohusgeo, 2024-10-29. Bohusgeo har även upprättat en Markteknisk utredningsökningsrapport, 2024-10-29.

Planområdet ingår inte i Kungälv kommun utpekade aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter.

Marken inom planområdet består av ett fast ytlager av silt och torrskorpelera, följt av lera och därefter friktionsjord som vilar på berg. Lerlagret, som finns mellan cirka 3 och 20 meters djup under markytan, är mellan- till högsensitiv och delvis kvick. Lerans sättningsegenskaper och övriga egenskaper har undersökts i PM Geoteknik.

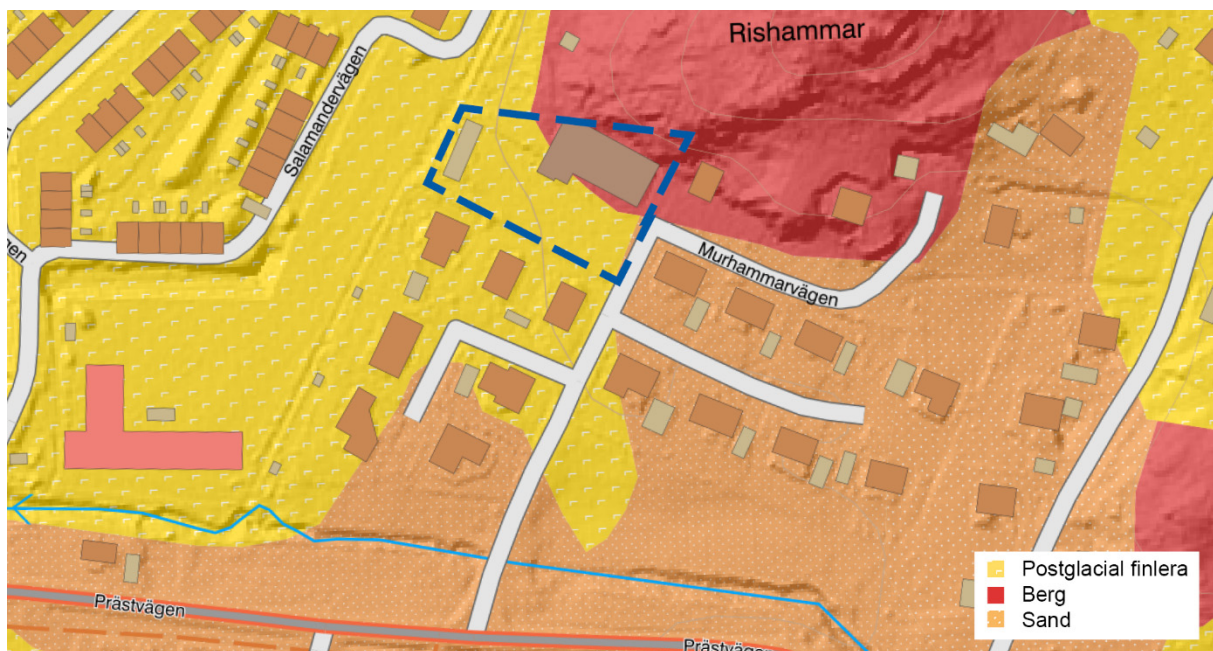
Terrängen i nordost övergår till berg och norr om planområdet består marken av berggrund, främst grå Grandiorit samt synligt berg i dagen. Grundvattennivån bedöms normalt ligga cirka 1 meter under markytan, men kan stiga till strax under markytan vid riklig nederbörd och sjuka till nivå med underkant torrskorpeleran under torra perioder.

Släntstabiliteten vid Krokebäcken, cirka 100 meter söder om planområdet, bedömdes 2016 vara tillfredställande för befintliga och planerade förhållanden, förutsatt att markbelastningen på befintlig markyta inte överstiger 35 kPa. En belastning om 35 kPa motsvarar ungefär en trafiklast samt knappt 2 meter tung fyllning.

Bohusgeo bedömer att ytterligare släntstabilitetsberäkningar inte behövs så länge markbelastningen inte överstiger 35 kPa. Det rekommenderas att en planbestämmelse som säkerställer att maximal markbelastning inte överskrider 35 kPa införs för planområdet.

Erosionsförhållandena vid Krokebäcken har undersökts och vid ett eventuellt skred i bäcken kan ett sekundärskred påverka ett område som ligger cirka 20 meter bakom bäckens släntrön. Planområdet ligger cirka 100 meter från bäcken och risken för påverkan på planområdet bedöms därför vara låg. Ett genomförande av detaljplanen kräver inte att bäcken erosionskyddas för att skydda planområdet.

Risken för bergras och blocknedfall har undersökts och bergsslätterna samt naturligt förekommande block bedöms i huvudsak vara stabila. Block i släntröten kan bli instabila vid schaktning och åtgärder och restriktioner för att minimera riskerna har specificerats i PM Geoteknik, se avsnitt Planförslag, Risk för ras, skred och erosion.



Jordarter inom och kring planområdet.

KULTURMILJÖ

Planområdets mark är sedan tidigare ianspråktagen för bebyggelse och det finns inga identifierade kulturvärden eller fornlämningar inom eller i närheten av planområdet.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom fastigheten finns nu en butiks/verksamhetslokal i en våning och en komplementbyggnad i en våning. Fastigheten Rishammar 2:86 (planområdet) har nyligen blivit avstyckad ifrån intilliggande fastighet Rishammar 2:9.

Den befintliga bebyggelsen i närområdet och Kareby i stort domineras av friliggande villor om 1-1,5 våningar. I det intilliggande området Kareby Äng har utvecklingen bestått av parhus och radhus i två våningar.

Nästintill samtliga byggnader i Kareby, med undantag för några industri- och handelsbyggnader har sadeltak med varierande lutningar.



Befintlig bebyggelse i Kareby, kommunens drönarfoto.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Den föreslagna bebyggelsen ligger norr om befintliga 1,5-plansvillor. Skuggor från byggnader inom planområdet påverkar inte villorna i nuläget eftersom skuggorna faller mot väster på förmiddagen, norr under dagen och öster på eftermiddagen.



Schablonmässig skuggstudie över befintlig situation, vår- och höstdagjämning förmiddag respektive eftermiddag. Solstudier är skapade med shadowmap.org.



Schablonmässig skuggstudie över befintlig situation, sommarsolstånd förmiddag respektive eftermiddag. Solstudier är skapade med shadowmap.org.

TOPOGRAFI

Planområdet är i huvudsak plant med en stigning i en avgränsad del av det nordöstra hörnet. Grusplanet i mitten av planområdet lutar svagt mot väster. Höjdskillnaderna inom planområdet varierar mellan cirka +25 meter över nollplanet på den plana grusytan i mitten till cirka +32 meter över nollplanet i det nordöstra hörnet.

Direkt norr om planområdet fortsätter marken att stiga mot ett kuperat skogs- och bergspari, där den högsta markhöjden når cirka +45 meter över nollplanet och de högsta trädtopparna når upp till cirka +56 till 60 meter över nollplanet.



Terrängförhållanden i och omkring planområdet.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

I orten Kareby finns i dagsläget en kommunal skola (F-6) med förskola och en privat förskola nära planområdet. Närmaste högstadium och gymnasium ligger i Kungälv, cirka 4 respektive 5 kilometer från planområdet.

Utöver lekplatserna vid skola och förskola som kan nyttjas kvälls- och helgtid finns det flera lekplatser inom det nybyggda området Kareby Äng (direkt väster om planområdet). Sydväst om planområdet finns även en fotbollsplan och Kareby Idrottssällskaps lokaler som kan nås via trottoar och cykelbana.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängliga gångvägar ska finnas till entré, bostadskomplement, parkering och angöringsplats enligt Boverkets byggregler. Angöringsplats för bilar och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från tillgänglig entré och miljöhus eller avfallshantering ska finnas inom 50 meter från entrén.

MÖTESPLATSER

De senaste åren har Karebys invånarantal ökat, bland annat vid utbyggnaden av det intilliggande bostadsområdet Kareby äng. En stor del av befolkningen bor i en- eller tvåplanshus med egen trädgård.

Utöver mötesplatserna inom bostadsområdena finns det även samlingspunkter i samhället. Dessa inkluderar servicepunkter som livsmedelsbutik, busshållplats, pizzeria och skola, samt kulturella mötesplatser som hembygdsgården vid Hättekvarnen där det anordnas temadagar under året. I nära anslutning till hembygdsgården ligger en fotbollsplan och klubbhuset för Kareby idrottssällskap som bjuder på en bredd av sporter för olika åldrar.

REKREATION

Planområdet ligger i natursköna omgivningar med närhet till både större skogar och öppna landskap. Direkt norr om planområdet finns ett skogsparti med stigar som ger goda möjligheter till promenader och rekreation. Även hembygdsgården med bevarade historiska miljöer är en plats för rekreation.

SERVICE

I Kareby finns tillgång till grundläggande samhällsservice, som Kareby skola och flera förskolor. Det finns också en livsmedelsbutik samt blandad försäljningsverksamhet i området. Närheten till idrottsklubbar och fotbollsplaner bidrar till ett aktivt föreningsliv.

Inom planområdet finns idag en pågående mindre verksamhet i form av ett äventyrscenter för skärmflygning.

För service som inte finns i Kareby, till exempel högstadie- och gymnasieskolor, mer specialiserad handel samt vård, finns ett större utbud i Kungälv centrum, cirka 5 kilometer från planområdet. Kungälv sjukhus och Närhälsan Kungälv finns cirka 4 respektive 2 kilometer från planområdet.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Planområdet nås via Karebyvägen, väg 574, som är en statlig väg med hastighetsbegränsning 70 km/h. I korsningen mellan Karebyvägen och Prästvägen är hastigheten sänkt till 50 km/tim och hastighetskameror har installerats för att öka trafiksäkerheten i korsningen. Vid Kareby Korsväg finns väntkurer för busshållplatsen på båda sidor om Karebyvägen, men ett markerat övergångsställe saknas. Refuger finns för att sänka trafikens hastighet och förbättra trafiksäkerheten vid övergången. Gångvägar före och efter refugerna leder gående till väntkurerna. Årsdygnstrafiken på Karebyvägen uppmättes år 2021 till 5778 fordon.

Från Karebyvägen försörjs planområdet av trafik via Prästvägen, väg 626, en statlig väg med en hastighetsbegränsning om 50 km/h. Vid Kareby skola och busshållplats är hastigheten sänkt till 30 km/tim och ett övergångsställe finns vid korsningen mellan Prästvägen och

Krokebäcksvägen. Årsdygnstrafiken på Prästvågen var 1442 fordon år 2017 och bedömdes senare vara cirka 2100 fordon i kommunens bullerkartering från år 2020.

Murhammarvågen som leder fram till planområdet från Prästvågen, är en enskild asfalterad vāg som förvaltas av en vāgförening. Farthinder i form av chikaner finns längs vāgen för att sänka hastigheten.

Korsningen mellan Karebyvågen och Prästvågen har sedan tidigare uppmärksamats som problematisk. Trafikverket är huvudman för båda vāgarna, men Kungälv kommun har bedrivit ett arbete för att förbättra trafiksäkerheten där man i förlångningen arbetar mot att uppföra en framtida cirkulationsplats. Redan genomförda trafiksäkerhetsåtgärder omfattar en hastighetssänkning vid korsningen, installation av fartkameror samt avsmalning av vāgen genom refuger. Trafikflödet kan tidvis vara högt, vilket kan leda till köbildning vissa tider på dygnet.

Arbete pågår med att på sikt skapa en ny avfart från vāg E6 vid Kareby, benämnt "avfart Ekelöv - Kareby". Projektet syftar till att förändra framkomligheten och omfördela trafikflöden i området genom en ny förbindelse mellan Karebyvågen (vāg 574) och Marstrandsvågen (vāg 168), en trafikplats vid E6 samt en planskild passage av Bohusbanan.



Vågar, gång- och cykelvågar och busshållplatser i området.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Kungälv kommun arbetar aktivt med att förbättra möjligheterna till gång- och cykeltrafik. En sammanhängande cykelvåg förbinder Kareby med både Kungälv centrum och Kode. Temporära ombyggnadsarbeten kan påverka framkomligheten på delar av cykelvågnätet under kortare perioder.

En gång- och cykelbana finns mellan Kareby Korsvåg och Murhammarvågen, vilket möjliggör cykling mellan bostäder, skola, busshållplatser, livsmedelsbutik och andra servicefunktioner.

Goda möjligheter till cykling främjar hälsan, bidrar till ökat hållbart resande och kan vara särskilt fördelaktigt vid kortare transportsträckor. Attraktiva och säkra cykelparkeringslösningar kan ytterligare uppmuntra fler att välja cykeln som transportmedel.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats Kareby skola nås via Murhammarvågen och vidare längs gång- och cykelvåg utmed Prästvågen från planområdet, på ett avstånd av cirka 350 meter från planområdet. Från hållplatsen avgår bussar mot destinationer som Aröd, Diseröd, Kode, Kungälv resecentrum och vidare mot Göteborg. Hållplatsen är separerad från biltrafiken och utrustad med flera väntkurer och en dedikerad cykelparkering under skärmtak som samnyttjas med Kareby Skola.

Bussar med hög turtäthet trafikerar hållplatsen dagtid med snabb restid till Kungälv resecentrum. Under kvällstid är avgångarna begränsade och kollektivtrafiken upphör cirka klockan 18:00 - 19:00. Busshållplatsen Kareby korsväg, som nås via gång- och cykelväg och ligger cirka 680 meter resväg från planområdet har motsvarande avgångsschema.

Från Kareby är det möjligt att resa norrut till Kode, där Kode Station erbjuder vidare förbindelser med både buss och tåg till Uddevalla, Stenungsund och Göteborg. Kode Station ligger cirka 6,5 kilometer från planområdet.

Det finns goda möjligheter att resa kollektivt dagtid, men kollektivtrafikens tillgänglighet är betydligt mer begränsad under kvällstid.

TEKNIK

VATTEN OCH SPILLVATTEN

VA- och dagvattenutredning, Afry, 2024-12-10, har utrett möjligheter och förutsättningar för att ansluta planområdet till det kommunala dricksvatten- och spillvattensystemet.

Kommunala dricksvatten- och spillvattenledningar finns under Salamandervägen i nordväst och under Murhammarvägen i sydost.

Avloppsvatten leds Ryaverket på Hisingen, där reningen sköts av Gryaab.

RÄDDNINGSTJÄNST OCH BRANDVATTEN

Behovet och möjligheten till försörjning av släckvatten vid en brand för planområdet har utretts i VA- och dagvattenutredning, Afry, 2024-12-10.

Behovet av släckvatten i planområdet är 20 l/s direkt från brandpost.

Det befintliga ledningsnätet som ansluter till de brandposter som ligger nära planområdet kan inte upprätthålla det flöde som behövs för att tillgodose planområdet med släckvatten vid brand enligt behov.

Utryckningsfordon ska kunna nå alla byggnader inom planområdet med ett maximalt avstånd på 50 meter från uppställningsplats eller räddningsväg. Närmaste brandstation är Kungälv brandstation, insatstiden till Kareby är cirka 10 minuter.

EL OCH TELE

Planområdet är anslutet till elnätet via Kungälv Energi och till telenätet via Skanova.

VÄRME

Det finns inget fjärrvärmenät i Kareby för närvarande.

FIBER

Vid planområdet finns fiberanslutningar via Kungälv Energi. Fiber finns framdraget till intilliggande fastighet.

AVFALL

Avfallshantering och hämtning inom området sköts av kommunens upphandlade entreprenör. Kommunens avfallsföreskrifter ska följas vid utformning av miljöhus och vändplatser. Närmaste återvinningscentraler finns i Kode och Kungälv.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planområdet kommer fortsätta att vara kvartersmark i privat ägo efter plangenomförandet. Genomförandet av planen påverkar rättigheter, samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och servitut enligt Tabell 1.

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter, rättigheter, servitut och gemensamhetsanläggningar.

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSÄGARE KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE RISHAMMAR 2:86	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Gemensamhetsanläggning Rishammar GA:2 Vägar, gångvägar, lekplatser och parkområden	Rishammar 2:86 ingår i gemensamhetsanläggningen. Vid plangenomförande kan fastigheten behöva ingå med fler andelar i GA:2.	ja	nej
Ledningsrätt 1482-85/74.2 Vatten och avlopp	Kommunal vattenservisledning saknas fram till Rishammar 2:86. För att möjliggöra byggnation samt trygga rätten för kommunens blivande ledningar, behöver ledningsrätten utvidgas fram till och med Rishammar 2:86s fasthetsgräns.	nej	nej
Ledningsrätt 1482- 2020/151.1 Vatten, avlopp och dagvatten	Kommunal avlopps- och dagvattenledning saknas fram till Rishammar 2:86. För att möjliggöra byggnation samt trygga rätten för kommunens blivande ledningar, behöver ledningsrätten omprövas så att ledningsrätten utvidgas fram till och med Rishammar 2:86s fasthetsgräns.	nej	nej



Ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar kring planområdet.

NATUR

Målsättningen i planförslaget är att bevara de utpekade träden inom planområdet. Något eller några träd kan dock behöva tas ned beroende på den slutliga utformningen av bebyggelsen och VSD-systemet. Ifall nedtagning av träd blir nödvändigt genomförs det utanför fåglars häckningsperiod.

Grusplanen tas i anspråk för bebyggelse och övrig växtlighet inom fastigheten kommer att bli omorganiserad till en gårdsplan med nya planeringar. Slyrensning och fällning av mindre värdefulla träd i planområdet förväntas inte ha någon negativ påverkan på naturmiljön i området.

Det kuperade skogspartiet norr om planområdet kommer inte att påverkas vid ett plangenomförande men får en något ökad skuggpåverkan från det planerade fyravåningshuset.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Förvaltningens bedömning är att planen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Trots att det inte går att utesluta i planens tidiga skeden är planförslagets omfattning, ianspråktagande av mark och förändring på markmiljön inte betydande gentemot dagsläget.

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd 2024-11-08 angett att ett genomförande av planförslaget kan innebära en viss miljöpåverkan avseende miljö kvalitetsnormer för vatten samt risk för översvämning för intilliggande fastigheter.

Länsstyrelsen angav att konsekvenserna gällande påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten, risk för översvämning, bullerpåverkan på intilliggande fastigheter och beskuggning och insynsförhållanden för intilliggande fastigheter behöver beskrivas under vidare arbete med detaljplanen.

Dessa konsekvenser har studerats och redovisas i detaljplanens samrådshandling.

DAGVATTEN

Vid ett plangenomförande kommer dagvattensystemet inom planområdet utformas och fördröja dagvatten enligt dagvattenutredningen. Dagvattenflöden kommer att fördröjas lokalt inom planområdet och kommer inte att öka de dagvattenflöden eller föroreningshalter som lämnar planområdet.

Volymen dagvatten som planeras fördröjas inom planområdet är 3 kvadratmeter per 100 kvadratmeter hårdgjord yta i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Totalt kommer 48 kubikmeter vatten fördröjas inom planområdet vilket uppnår kommunens riktlinjer och bidrar till förbättrade förhållanden nedströms planområdet. Att tillräcklig yta finns tillgänglig för att makadamdike och fördröjningsmagasin ska kunna anläggas säkerställs genom att planbestämmelser som reglerar detta införs i plankartan.

Föroreningsberäkningar visar att föroreningsämnen i dagvattenflöden inte kommer att innebära en försämring för slutrecipienten Älgöfjordens nuvarande status och att mängden förorenade ämnen ligger inom rekommenderade värden för aktuell områdestyp och mottagande recipient.

Ett plangenomförande kommer inte att försämrå möjligheterna att uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer beträffande vatten i Grannebyån eller slutrecipienten Älgöfjorden.

MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga indikationer på att markföroreningar finns inom planområdet. Ingen känd miljöfarlig verksamhet har bedrivits, och genomgången av historiska kartor samt uppgifter om verksamheten på platsen visar inga tecken på föroreningar. Därför bedöms inga ytterligare åtgärder vara nödvändiga.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Den marginellt ökade trafiken alstrad från planområdet bedöms inte höja bullernivåer så att riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader riskerar att överskridas. Trafikökningen på Prästvågen och Karebyvägen förväntas öka från cirka 2100 till cirka 2131 fordon per dygn (årsdygntrafik) på Prästvågen respektive från cirka 5778 till cirka 5809 fordon per dygn (årsdygntrafik) på Karebyvägen, vilket är försumbart i sammanhanget.

Bullersituationen för de befintliga bostäderna längs Prästvågen bedöms i stort sett förbli oförändrad i jämförelse med kommunens bullerkartering från år 2020 och inte nämnvärt avvika från nuvarande situation.

Trafikmängden på Murhammarvägen förväntas öka något i samband med plangenomförande, men kommer fortsatt ligga under de mängder som skulle kunna orsaka bullerproblem enligt riktvärdena i trafikbullerförordningen. Befintliga bostäder längs Murhammarvägen kommer inte att påverkas av bullerproblem och riktvärdena för buller riskerar inte att överskridas efter ett plangenomförande.

Nya bostäder inom planområdet bedöms inte bli utsatta av bullernivåer som kan överstiga riktvärden i trafikbullerförordningen, vare sig från Murhammarvägen, Prästvågen, väg E6 eller framtida planerad avfart Ekelöv - Kareby.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Om dagvattenssystemet och skyfallsvattenhanteringen utformas enligt VA- och dagvattenutredningen förväntas inga negativa konsekvenser uppstå inom eller nedströms planområdet. Bebyggelsen inom planområdet, den omkringliggande bebyggelsen och vattendrag nedströms bedöms inte påverkas.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Under förutsättning att de åtgärder som anges i PM Geoteknik genomförs och utförs enligt planbestämmelserna i plankartan bedöms inga risker för ras, skred och erosion uppstå inom eller omkring planområdet.

RISK FÖR RADON

Byggnader kommer att uppföras enligt gällande praxis för radonskydd vilket bevakas och säkerställs inför startbesked.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

De befintliga byggnaderna inom fastigheten Rishammar 2:86 kommer att rivas och ersättas med nya byggnader enligt planförslaget.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Inga negativa konsekvenser beträffande sol- eller skuggförhållanden förväntas för vare sig den befintliga kringliggande bebyggelsen eller för de nya byggnaderna inom planområdet.

Den planerade fyravåningsbyggnaden kan innebära viss ökad skuggpåverkan på det kuperade skogs- och bergspartiet som ligger direkt norr om planområdet.

Planerade byggnader för carports mellan villorna i söder och den nya bebyggelsen skapar en avskärmande barriär som minskar insyn mellan bebyggelsen.

TOPOGRAFI

Majoriteten av topografin inom planområdet förbli oförändrad, förutom mindre justeringar i den nordöstra delen för att anpassa marken för grundläggningen av ny byggnad.

Målsättningen i planförslaget är att bevara de utpekade träden inom planområdet. Något eller några träd kan dock behöva tas ned beroende på den slutliga utformningen av bebyggelsen och VSD-systemet.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Planförslaget syftar till att erbjuda ett alternativ till Karebys nuvarande bostadsstruktur som i nuläget domineras av villor, radhus och parhus. Detta skapar möjligheter för olika familjekonstellationer och barn att kunna bo på orten.

Inom planområdet finns möjlighet att anlägga en mindre lekplats och mötesplats för att skapa en trygg plats i närmiljön. Den nya bebyggelsen angränsar till ett skogsparti som är lättåtkomligt och bjuder in till naturlek.

Bebyggelsen ligger långt ifrån högt trafikerade vägar och det finns säkra passager till de närmsta målpunkterna.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten styrs inte i detaljplan utan bevakas vid bygglovsprövning. Terrängen och planområdets utformning kommer uppfylla reglerna för tillgänglighet på tomtmark.

TRYGGHET

Planförslaget kommer att befolka en del av Kareby där det tidigare legat en verksamhetsbyggnad i anslutning till ett skogsparti. Vid ett plangenomförande kommer platsen bli mer befolkad under dygnets alla timmar och miljön kommer att bli inbjudande och väl belyst till skillnad mot fastighetens utformning idag.

Planförslaget bidrar också till trygghet genom att erbjuda ett alternativ till de befintliga bostäderna och bostadstyperna i området. Detta skapar möjligheten för familjer att bo kvar i samma område även vid förändrade livssituationer, vilket ger kontinuitet för bland andra barn som redan har sitt sociala sammanhang och skolgång i orten.

MÖTESPLATSER

Behovet av mötesplatser tillgodoses inom planområdet och i det omkringliggande samhället.

REKREATION

Behovet av rekreation uppfylls inom och runt planområdet.

SERVICE

Behovet av samhällsservice bedöms vara tillgodosett i närområdet och ett plangenomförande förväntas inte påverka detta. Äventyrscentret inom planområdet kommer att avvecklas som en följd av den nya bostadsutvecklingen. Detta bedöms inte ha någon betydande påverkan på det övergripande serviceutbudet i området.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för trafikflödet inom planområdet eller i Karebys trafiksystem. Den trafikökning som förväntas till följd av ett plangenomförande på Karebyvägen och Prästvägen bedöms vara marginell och förväntas inte påverka framkomligheten i närområdet eller förvärra trafiksituationen vid korsningen mellan Karebyvägen och Prästvägen.

Mängden parkeringsplatser inom planområdet kommer att minska jämfört med nuvarande. Parkeringsbehovet för planområdet löses inom planområdet och de parkeringsplatser som tillhandahålls efter plangenomförande kommer att vara tillgängliga för boende och besökare till planområdet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett plangenomförande förväntas inte medföra några förändringar på gång- och cykelvägnätet. Den befintliga infrastrukturen kan fortsatt användas. Planområdet har god åtkomst till gång- och cykelvägar och utformas för att uppmuntra boende och besökare att välja cykeln som transportmedel.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns goda förutsättningar för skol- och arbetspendling via befintlig infrastruktur, men med mer begränsad möjlighet att resa utöver detta. Inga förändringar av kollektivtrafiknätet förväntas vid ett plangenomförande. Ett ökat antal möjliga resenärer kan motivera en utökad turtäthet i området.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: Cecilia Eriksson, Oskar Mikaelsson, Tobias Edner, Fredrik Horn, Linn Bragd och Frida Anderberg.

Representant från Kungälv Energi med kompetens inom elnät, värme och fiber samt representant från Bohus Räddningstjänstförbund har deltagit i planarbetet.

Plankarta och planbeskrivning har upprättats av Anna Kulginova, planarkitekt, Werner Arkitekter.

Illustrationskarta har upprättats av Derome.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk
Planchef

Oskar Mikaelsson, Cecilia Eriksson,
Planarkitekt