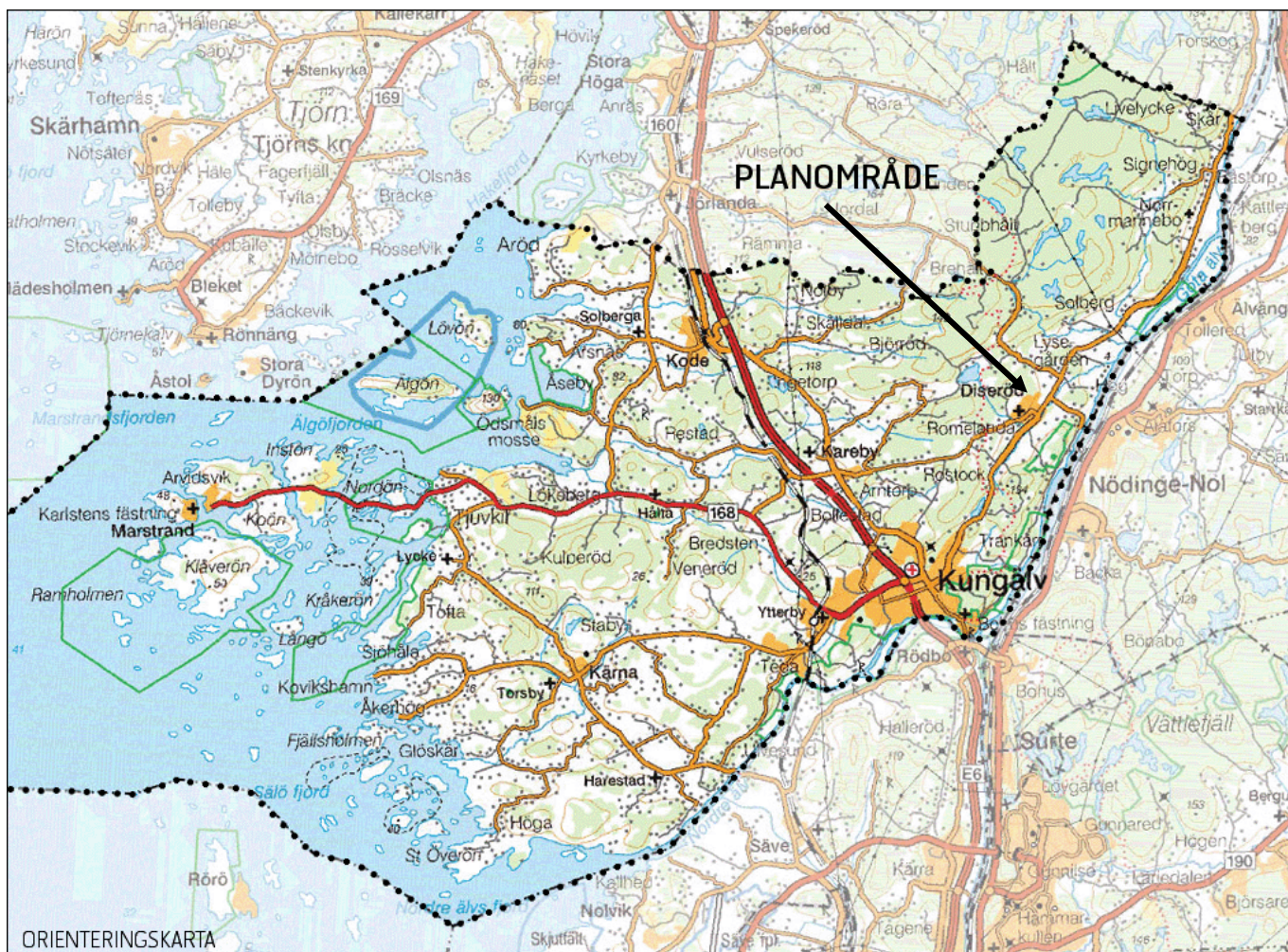


PLANBESKRIVNING med genomförandefrågor

Samrådshandling



Detaljplan för

DISEKULLA OCH DISERÖDSSKOLAN

Bostäder och skola

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

PLANERING

SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLV
KOMMUN



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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning och areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer	6
Gällande detaljplaner	6
Bostadsförsörjningsprogram	7
Miljöprogram för bostäder i Kungälv kommun	7
Program för planområdet	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning	7
Beslut om planläggning	8
Diseröds framtidsgrupp	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	9
Geohydrologi	10
Stabilitet och sättningar	10
Grundläggning	11
Radon	11
Förorenad mark	11
Risk för skred/höga vattenstånd	12
Arkeologi/Fornlämningar	12
Bebyggelseområden	12
Befintlig bebyggelse	12
Ny bebyggelse	13
Byggnadsgestaltning	13
Offentlig service	14
Kommersiell service	14

Diseröd serviceort	14
Tillgänglighet	14
Friytor	15
Naturområden, lek och rekreation	15
Gator och trafik	15
Trafik	15
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	15
Kollektivtrafik idag	16
Kollektivtrafik i framtiden	16
Parkering	16
Störningar	16
Trafikbuller	16
Teknisk försörjning	17
Vatten och avlopp	17
Dagvatten	17
Dagvattenföroreningar	17
Brandsläckning	18
Värme	18
Elförsörjning	18
Avfall	18
Räddningstjänsten	18
Administrativa frågor	19
GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska frågor	19
Tidplan	19
Genomförandetid	19
Huvudmannaskap	19
Ansvar för anläggningar	20
Allmän plats	20
Kvartersmark	20
Tekniska anläggningar	20
Avtal och överenskommelser	20
Markförvärv	20
Ansvariga myndigheter/upplysningar	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Markägare	20
Erforderlig fastighetsbildning	20
Gemensamhetsanläggningar	21
Ledningsrätt	21
Dikningsföretag	21

Ekonomiska frågor	21
Detaljplaneekonomi	21
Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning	21
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet	22
Framtida driftskostnader	22
Tekniska frågor	22
Tekniska undersökningar	22
Vatten och avlopp	22
Dagvatten	22
Rivning av byggnader	22
Marksanering	23
Buller	23
Konsekvenser av planens genomförande	23
Miljökonsekvenser	23
Jämställdhet/Barnperspektiv	23
Tätortsbild och serviceort Diseröd	23
Sociala konsekvenser	24
Ekonomiska konsekvenser	24
FORTSATT HANDLÄGGNING	24
Planprocessen	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser samt illustration, skala 1:1000, 2014-08-28
- Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling), 2014-08-28
- Fastighetsförteckning, 2014-08-28
- Behovsbedömning, 2014-02-21

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- PM beträffande geotekniska förhållanden, 2014-04-11, Norconsult
- Trafik- och bullerutredning, PM 2014-06-25, ÅF Infrastructure AB
- Miljöteknisk markundersökning, 2014-05-28, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult
- PM Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2014-06-16, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult
- VA-och dagvattenutredning, preliminärhandling 2014-06-09
- Miljömedicinsk bedömning inför nybyggnation av bostäder och förskola nära avloppsreningsverk i Diseröd, 2014-01-17, kompl 2014-03-19, Sahlgrenska universitetssjukhuset, arbets- och miljömedicin
- Projektplan, utveckling och genomförande i Diseröd, Samhällsbyggnad, Kungälv kommun, våren 2014.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att komplettera centrala Diseröd med nya bostäder samt ge möjlighet för Diserödsskolan att expandera då elevantalet förväntas öka. Fler bostäder behövs för att stärka Diseröd som serviceort och ge möjlighet till bättre serviceutbud och ökad kollektivtrafik. Planområdet föreslås innefatta både hyresrätter och bostadsrätter.

MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Kommunen bedömer att planen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Miljöbalkens 3 kapitel föreskriver att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. De förändringar som medges i detaljplanen är förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser. I planområdet finns inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- och kulturintressen.

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

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. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

Förslaget bedöms i sin helhet förenligt med bestämmelserna i Miljöbalken.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

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

Planområdet omfattar ett ca 3,0 ha stort område.

Markägoförhållanden

Berörda fastigheteter är Diseröd 1:1 samt Diseröd 1:7 som ägs av Kungälv kommun.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

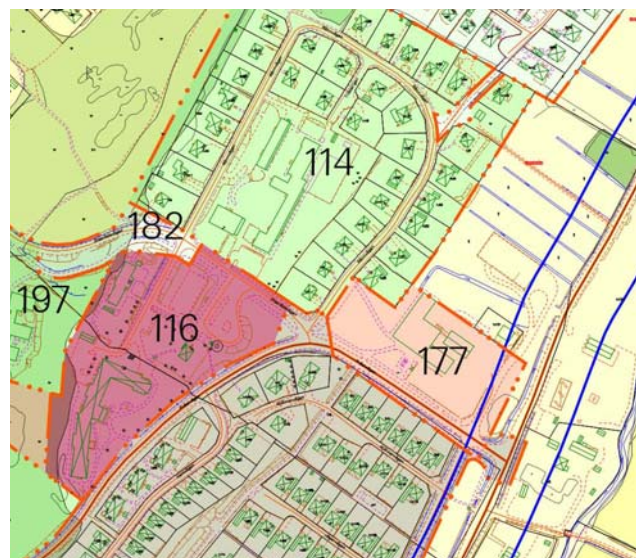
Översiktliga planer

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

Gällande detaljplaner

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

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



Bostadsförsörjningsprogram

I *Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2013-2022* redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder.

Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode samt serviceorterna Diseröd, Kärna, Kode och Marstrand. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i kommunens alla delar.

Visionen är att Kungälv ska öka sin befolkningstillväxt. För att möjliggöra detta ska kommunen ha en planberedskap för nya bostäder som uppgår till i genomsnitt minst 400 bostäder per år.

Förslag till detaljplan för Disekulla och Diserödsskolan innebär ca 45-60 lägenheter i närhet till kollektivtrafik och viss mån även service. Bebyggelsen i Diseröd domineras av enbostadshus/kedjehus och ett tillskott av lägenheter i flerfamiljshus är helt i linje med bostadsförsörjningsprogrammet. Detaljplanen reglerar ej bostadsstorlek eller upplåtelseform.

Miljöprogram för bostäder i Kungälv kommun

Miljöprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 7 juli 2011 och reviderades 10 maj 2012. Syftet med miljöprogrammet är att det ska användas för att uppnå ett energieffektivt och miljöanpassat byggande av bostäder i Kungälv kommun.

Program för planområdet

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

Behovsbedömning/Miljöbedömning

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen, så att hållbar utveckling främjas. Enligt plan- och bygglagen 4kap. 34 § (PBL 2010:900) och miljöbalken (MB 6 kap 11§) ska kommunen genomföra en miljöbedömning endast för sådan detaljplan vars genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För alla planer ska en *behovsbedömning* göras. Det innebär att kommunen ska bedöma behovet av en miljöbedömning och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Kungälv kommun har genomfört en behovsbedömning. Ställningstagandet i bedömningen är att detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Motiveringen till ställningstagandet sammanfattas nedan.

Motiven till ställningstagandet:

- Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Detaljplanen är en förutsättning för ett levande Diseröd med mer bostäder nära både kollektivtrafik, gc-stråk samt service i form av närbutik, förskola och träningshall. En utbyggnad av Diserödsskolan är på sikt nödvändigt för att få plats med den ökning som förväntas då Diseröd expanderar.

- Detaljplanen innebär inte att marken tas i anspråk för något av ändamålen i PBL 4 kap. 34§.
- Inga riksintressen, förordnanden eller skyddsavstånd påverkas av den föreslagna användningen av marken.
- Stadsbilden kommer att påverkas, vi tror att genom omsorgsfull gestaltning av byggnader och utemiljö kan tillkommande bebyggelsen utgöra ett bra komplement till Diseröd.
- Med mer bebyggelse och hårdgjorda ytor i området kommer förutsättningarna för dagvatten att förändras. I det fortsatta arbetet kommer en vatten, avlopps och dagvattenutredning tas fram för att säkerställa en bra lösning.

Behovsbedömningen har varit föremål för samråd med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Beslut om planläggning

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

Diseröds framtidsgrupp

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

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

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



Geotekniska förhållanden

Norconsult AB har i april 2014, utfört en geoteknisk undersökning för Disekulla och Diserödsskolan inom Diseröd 1:1 m fl.

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

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

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

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

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

Geohydrologi

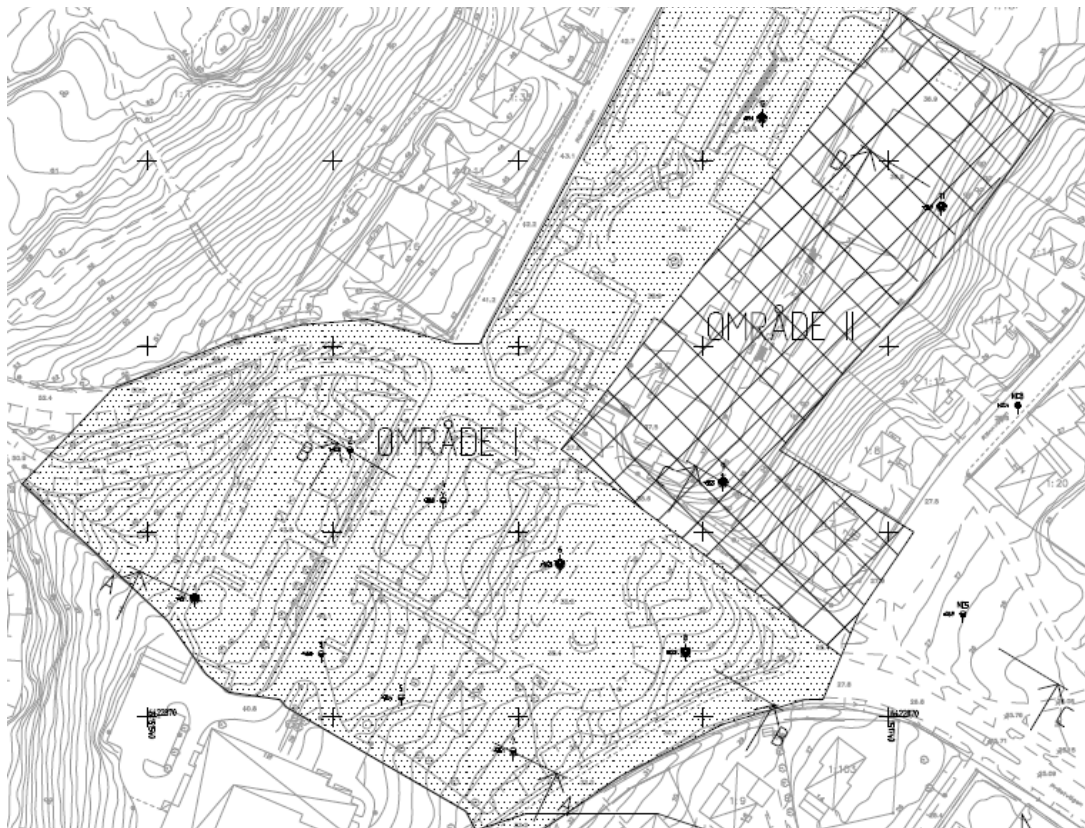
Grundvattenytan varierar under året beroende på nederbörd och påverkas av topografi, vegetations- och jordlagerförhållanden. Den övre grundvattenytan bedöms under stora delar av året ligga mellan 2,0m till 2,5 m under befintlig markyta.

Stabilitet och sättningar

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

Stabilitet har kontrollerats och bedöms vara tillfredsställande för både befintliga och framtida förhållanden. Beräkningar visar på betryggande säkerhet mot skred och detaljplanens intentioner bedöms ur geoteknisk synpunkt vara genomförbar.

Tillåten markbelastning i område I är 20 kPa och för område II är 15 kPa



Grundläggning

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

Radon

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

Förorenad mark

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

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

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

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

Ingen tjärasfalt har påvisats i de tre asfaltsprov som tagits.

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

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

Risk för skred/höga vattenstånd

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

Arkeologi/Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornminnen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

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



Ny bebyggelse

Pågående bostadsplanering i och omkring Diseröd gör att både grundskola och fritidsverksamhet behöver nya lokaler. Planen gör det möjligt att bygga till Diserödsskolan så att verksamhetens lokaler anpassas efter det ökade behovet. Enligt ÖP 2010 och bostadsförsörjningsprogrammet beräknas skolan öka till 490 elever år 2021. Diserödsskolan föreslås dels byggas ut inom befintlig fastighet, genom att vissa verksamheter/funktioner flyttas ner till centrumtomten och dels genom en ny entrébyggnad som delvis placeras på fastigheten Diseröd 1:7. Entrébyggnaden får uppföras i tre våningar och föreslås utföras med suterrängvåning för att ta upp höjdskillnaderna på fastigheten. Denna entrébyggnad kan innehålla både kök, matsal samt lektionssalar mm. En tydlig och framträdande entré i närhet till centrumtomten bidrar till att knyta samman skolområdet med centrum.



På sk. "busstationstomten" föreslås bostadsbebyggelse i form av flerfamiljshus. Planen möjliggör maximalt 6 våningar. Förslagsvis trappas bebyggelsen upp längs sluttningen dvs. lägst bebyggelse längst ner mot Prästvågen och högst längre upp då en högre bebyggelse kan få stöd i den bakomliggande skogbevuxna sluttningen



Bostadsgårdar med lekplatser bör anordnas på gårdarna mellan flerfamiljshusen. Tak av sedumväxter bör användas där så är möjligt för att öka möjligheten för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Offentlig service

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

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

Bibliotek finns idag i Diserödsskolan men avses flyttas in i allaktivitetshuset som planeras i Diseröds centrum.

Vårdcentral finns inte i Diseröd idag och underlaget har bedömts för lågt för att starta en ny vårdcentral i området. För att möjliggöra etablering av vårdcentral i framtiden kommer en byggrätt skapas för vårdcentral i den nya detaljplanen för Diseröds centrum.

Kommersiell service

En pizzeria finns idag i Diseröds centrum.

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

Diseröd serviceort

För att stärka utvecklingen av Diseröd samhälle och centrum pågår även parallellt planarbete för nya bostäder vid ängsmarkerna uppe i Tyfter, nordvästra Diseröd. Bostadstillskottet i både den nu föreslagna detaljplanen samt detaljplan för Tyfter bidrar till att skapa underlag för ett levande centrum i Diseröd.

Tillgänglighet

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. I Kungälv finns riktlinjer för anpassning av bostäder för personer med funktionsnedsättning, *Basutformning av nya bostäder i Kungälvs kommun*, antagen 2010.

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

Tillgängligheten till och inom byggnader prövas vid bygglov.

Friytor

Naturområden, lek och rekreation

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

Gator och trafik

Trafik

En trafik- och bullerutredning för planarbetet har tagits fram av ÅF Infrastructure AB, daterad 2014-06-25. Nu föreliggande detaljplan föreslår ca 45-60 nya bostäder samt möjlighet att bygga ut Diserödsskolan. Antalet trafikrörelser inom och förbi planområdet kommer öka.

Trafikökningen förväntas i huvudsak belasta Diserödsvägen, del av Prästvägen samt korsningen Prästvägen/Romelandavägen.

Idag passeras Diseröds centrum av knappt 2000 fordon/åmvd (fordon/årsmedelvardagsdygn) på Prästvägen, på Romelandavägen passerar ca 4000 fordon/åmvd och skoltomten passeras av ca 550 fordon/åmvd på Diserödsvägen. Förväntad trafikallsträng har beräknats utifrån antal hushåll och typ av bebyggelse som planeras. Trafikmängder i Diseröd år 2020, när de bostäder som planeras i pågående detaljplaner är utbyggda, är knappt 3000 fordon/åmvd på Prästvägen vid Diseröds centrum, drygt 4000 fordon/åmvd på Romelandavägen och knappt 900 fordon/åmvd på Diserödsvägen framför skolan.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

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

De nya bostäderna på Disekulla i den södra delen av planområdet kommer man via en ny lokalgata som binder samman Diserödsvägen med Prästvägen. Till Diserödsskolan kommer man via Prästvägen och Diserödsvägen. Rönnvägen, framför skolans nya entrébyggnad, avses utformas som en gångfartsgata där bil och cykeltrafik ska ske på fotgängarnas villkor.

Korsningen Prästvägen/Romelandavägen har redan i dag vissa problem med sikt och säkerhet som kommer att behöver åtgärdas. Det vore önskvärt att bygga om korsningen till en cirkulationsplats för att höja trafiksäkerheten och framkomligheten. En cirkulationsplats kan även utformas som en port till Diseröd. Diskussion om hur det ska lösas pågår med Trafikverket.

Kollektivtrafik idag

Idag är busshållplatsen med vändslinga belägen utmed Diserödsvägen inom aktuellt planområde. Busshållplatser finns längs Diserödsvägen och Romelandavägen.

Kollektivtrafikförbindelse finns till Kungälv, Kareby och Lilla Edet men turtätheten är låg. Busslinje 308 trafikerar sträckan Grandalen-Diseröd-Kareby med 7 turer i vardera riktningen. Första turen går 07:15 och sista avgår kl. 17. Från Kungälv avgår sista bussen kl. 16. Busslinje 422 trafikerar sträckan Lilla Edet-Skår-Diseröd-Kungälv med 13 turer varje dag. Lördag och söndag har 4 turer vardera. På vardagar avgår den första bussen kl.06 och den sista avgår kl. 21, på helger kl.10 respektive kl.19. I motsatt riktning avgår sista bussen från Kungälv kl.19 alla dagar.

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

Kollektivtrafik i framtiden

Ny busshållplats planeras inom angränsande detaljplan för Diseröds centrum. Kungälv kommun satsar på kollektivtrafiken i linje med målbilden K2020 som tagits fram av Göteborgsregionens kommunalförbund. Genom att kraftigt förbättra kollektivtrafiken är målet att kollektivtrafikresandet ska öka betydligt. Diseröd är en mindre knutpunkt som är viktig för det lokala kollektivtrafiknätet. I Diseröd behöver tillgängligheten till kollektivtrafiken ökas genom satsningar på tillgänglighetsanpassade hållplatser, pendelparkering samt säkra och attraktiva kopplingar för gående och cyklister. I framtiden skulle kollektivtrafiken till och från Diseröd kunna trafikeras av befintliga linjer 308 och 402 men med något fler turer.

Parkering

För bostäder gäller ca 1,2 parkeringsplatser per bostad, inklusive besöksparkering. För bostäderna anordnas i huvudsak parkering inom kvartersmark. Handikapparkering ska ordnas. Besöksparkering för skolan föreslås anordnas i Diseröds centrum, med infart från Prästvägen och anslutning till parkmarken i den västra delen av detaljplan för Diseröds centrum. Parkeringsplatser för skolans personal föreslås samordnas med pendelparkeringen i Diseröds centrum.

Störningar

Trafikbuller

Riksdagen har, i infrastrukturpropositionen 1996/97:53, angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Riktvärdena innebär att den ekvivalenta ljudnivån, medelljudnivån på ett dygn, inte bör överskrida 55 dB(A) vid fasad utomhus eller 30 dB(A) inomhus. Den maximala ljudnivån bör inte överskrida 70 dB(A) utomhus vid uteplats i anslutning till bostad eller 45 dB(A) inomhus. Dessa riktvärden bör eftersträvas vid placering av bebyggelsen. I det fall avsteg från bullerriktvärden måste göras ska byggnader placeras så att minst hälften av alla boningsrum i en bostad ligger mot den tysta, bullerdämpade sidan. Bullerskyddade uteplatser ska finnas.

Genomförd trafik- och bullerutredning, ÅF Infrastructure AB, daterad 2014-06-26, visar att planerade bostadshus i östra delen av planområdet klarar gällande riktvärden för buller. Utredningen visar vidare att planerade bostadshus som gränsar till Prästvågen **kan** komma överskrida riktvärden vid fasad. Eftersom byggrätten inom planområdet är flexibel beror det på hur bebyggelsen placeras. Planbestämmelse på plankartan finns om att minst hälften av boningsrummen ska vändas mot tyst sida/bullerskyddad sida och att bullerskyddade uteplatser ska finnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Planområdet försörjs med dricksvatten från Dösebacka vattenverk genom en reservoar norr om Diseröds samhälle. Ledningssystemet bedöms ha kapacitet att försörja den planerade bebyggelsen inom Disekulla (fd busstationstomten). Planområdet ansluts i Diserödsvågen.

Eventuellt kan lokal tryckstegring i de högt belågna husen erfordras. För planområdet avleds spillvattnet med självfallsledning till reningsverket strax norr om planområdet.

Anslutning till befintlig kommunal vatten- och spillvattenledning sker enligt framtagna VA- och dagvattenutredning. I denna VA- och dagvattenutredningen beskrivs hur vatten-, spill- och dagvatten kan hanteras.

Dagvatten

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

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

Inom området för Disekulla och Diserödsskolan föreslås dagvattnet omhåndertas i magasin samt genom gröna tak.

Planområdet avvattnas idag via diken och ledningar till dagvattentråmmen under Romelandavågen och vidare ut i Vålabåcken.

Dagvattenföroreningar

Dagvatten från parkeringsytor kan även innehålla spår av olja och bår i så stor utstråkning som möjligt oljeavskiljas inom kvartersmark, innan det leds vidare ut till

recipienten. Vid större sammanhängande parkeringsytor föreslås dagvattnet samlas upp och avskiljas med traditionell oljeavskiljare.

Brandsläckning

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

Värme

2011-07-07 antog kommunfullmäktige ett miljöprogram för bostäder. Miljöprogrammets syfte är att det ska användas för att uppnå ett energieffektivt och miljöanpassat byggande av bostäder i Kungälv kommun samt åstadkomma förbättringar i befintlig bebyggelse. Med bostäder menas flerbostadshus, radhus och småhus.

I miljöprogrammet finns riktlinjen för åtta områden - energi, grönytor och dagvatten, hushållens avfallshantering, materialval, hälsa och god inomhusmiljö, fuktskydd, bullerskydd samt byggarbetsplatsen. I miljöprogrammet finns även riktlinjer för överlämnande av fastigheten till förvaltning samt överlämnande av lägenheten till brukaren. Miljöprogrammet skall vara vägledande vid val av uppvärmningssätt för ny bebyggelse.

Uppförs energieffektiv byggnad med bättre energiprestanda än vad som föreskrivs i BBR tillåts utöver högsta angivna byggnadsyta; byggnadsyta som tillkommer för den del av yttervägg som överstiger 300 mm.

Elförsörjning

Elledning finns utbyggd till planområdet. En ny transformatorstation planeras i den södra delen av planområdet, i anslutning till lokalgatan (beteckningen **E₁** på plankartan).

Avfall

Kommunen utgår från att alla sorterar sitt avfall och bostäderna bör planeras för det.

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

Återvinningscentral för källsorterat avfall finns i dag på centrumtomten. Bland annat på grund av dess skyddsavstånd om 200 meter kan denna inte ligga kvar på befintlig plats.

Återvinningscentralen kommer flyttas från centrumtomten och ny lokalisering av denna utreds vidare. Ett alternativ som utreds tillsammans med renhållningsenheten är att hitta en lösning där det miljöfarliga avfallet ska lämnas på kretsloppsstationen i Munkegärde och att resterande källsorterat avfall slängs på en ny kretsloppsstation som ska lokaliseras till en lämplig plats i närhet till Diseröds centrum.

Räddningstjänsten

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

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

Administrativa frågor

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	3:e kvartalet 2014
Granskning	1:a kvartalet 2015
Antagande	2:a kvartalet 2015

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

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år.

Huvudmannaskap

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

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

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

Ansvar för anläggningar

Diseröd vägförening har ansvar för och förvaltar befintlig gemensamhetsanläggning i angränsning till planområdet. Gemensamhetsanläggningen avser vägar med tillhörande avvattningsystem och grönområde. Detaljplaneområdet kommer att omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och spill.

Allmän plats

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

Kvartersmark

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

Tekniska anläggningar

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

Avtal och överenskommelser

Samverkansavtal kommer att tecknas mellan kommunen och de exploatorer som väljs ut i den markanvisning som sker efter samrådet.

Markanvisningsavtal kommer i ett senare skede upprättas mellan kommunen och de utvalda exploatorerna.

Markförvärv

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

Ansvariga myndigheter/upplysningar

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Kungälv's kommun är markägare till Diseröd 1:1 och Diseröd 1:7.

För samtliga fastighetsägare hänvisas till planen hörande fastighetsförteckning.

Erforderlig fastighetsbildning

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

För skolans behov av utbyggnad har kommunen förvärvat genom köp, år 2013, fastigheten Diseröd 1:7. Ansökan om fastighetsreglering är sökt hos lantmäteriet om att denna fastighet ska regleras till stamfastigheten Diseröd 1:1.

Gemensamhetsanläggningar

Anläggningsförrättning ansöks hos och utförs av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning för kvartersgator med belysning, besöks- och bostadsparkering och ev miljöhus ska bildas. Exploatören ansvarar för att ansöka om anläggningsförrättning innan de nybildade fastigheterna säljs eller överläts.

I angränsning till planområdet ligger det kommunala äldreboendet, Ekhaga – Äldreboende. Denna verksamhet har i dagsläget sin utfart genom planområdet. Vid kommande anläggningsförrättning ska denna ingå om inte utfartsväg kan ordnas på annat sätt.

Trafiken från planområdet leds ut på befintlig väg, Diserödsvägen. Överenskommelse ska upprättas med Diseröds vägförening för omprövning och inträde Diseröd GA:1. Exploatör ansöker och bekostar förrättningen om omprövning.

Ledningsrätt

Anläggning inom kvartersmark, E (teknisk anläggning) kan upplåtas genom ledningsrätt. Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

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

Dikningsföretag

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

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Kommunen har för avsikt att teckna ett samverkansavtal- och markanvisningsavtal med de exploatörer som väljs ut vid en markanvisningstävling. De slutliga förutsättningarna vad gäller fördelning av detaljplanens kostnader får regleras i dessa avtal.

Exploateringskostnader och ekonomisk helhetsbedömning

Genomförande av planen kan komma att generera kostnader för kommunen såsom:

- Utbyggnad av olika anläggningar och ledningar inom kvartersmark
- Ombyggnation av reningsverk
- Kostnader för rivning av två byggnader

- Tillbyggnad samt ombyggnation av Diseröd skola
- Eventuella fastighetsbildningsåtgärder

Kommande exploatör svarar för samtliga kostnader för utbyggnad av allmän plats inom detaljplaneområdet, vilket kommer att regleras i kommande markanvisningsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet

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

Framtida driftskostnader

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

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Under planarbetet har ett antal tekniska utredningar genomförts.

- PM beträffande geotekniska förhållanden, 2013-02-06, Norconsult
- Trafik- och bullerutredning, PM 2014-06-25, ÅF Infrastructure AB
- Miljöteknisk markundersökning, 2014-05-28, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult
- PM kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2014-06-16, Sandström Miljö & Säkerhetskonsult
- VA-och dagvattenutredning, koncept 2014-06-09

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Till detaljplanen hör en särskild utredning om dagvattenhantering. Genomförandet av detaljplanen ska ske i enlighet med denna.

Rivning av byggnader

Inom planområdet finns två byggnader som används till skoländamål. Båda dessa byggnader ska tas bort genom rivning.

Marksanering

Miljöteknisk markundersökning har gjorts för planområdet. För planområdet har analysen av jordproverna visat att fyllnadsmaterialet innehåller föroreningar men att halterna generellt underskrider riktvärdet för KM (Känslig markanvändning). Ingen sanering inför byggnation av bostäder bedöms nödvändig inom detta planområde.

Buller

Genomförd bullerutredning visar att planerade bostadshus i östra delen av planområdet klarar gällande riktvärden om högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid närmaste fasad.

Utredningen visar vidare att planerade bostadshus som gränsar till Prästvågen kan komma överskrida riktvärden vid fasad. Eftersom byggrätten inom planområdet är flexibel beror det på hur bebyggelsen placeras.

Planbestämmelse på plankartan finns om att minst hälften av boningsrummen ska vändas mot tyst sida/bullerskyddad sida och att bullerskyddade uteplatser ska finnas. Framtida exploatör ansvarar för att bullerkrav uppfylls.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Planen medför inga direkt negativa konsekvenser för miljön. Inga nya grönytor tas i anspråk och komplettering av bebyggelse i Diseröds centrum bidrar till att öka kollektivresandet och minska behovet av bil.

Jämställdhet/Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av ca 45-60 bostäder i flerfamiljshus.

Närheten till busstation, allaktivitetshus med idrottshall, bibliotek och lokaler för kultur och fritid mm inom gång- och cykelavstånd skapar goda förutsättningar för män och kvinnor att leva ett jämställt liv. Befintlig förskola ligger strax väster om planområdet och lägre grundskola finns inom planområdet. Planområdet har nära till omkringliggande natur- och rekreationsområden med fina motionsspår, Romesjön mm. Lekplats, fotbollsplaner finns inom gångavstånd och Kungälv centrum kan enkelt nås med cykel eller via buss. Bedömningen är att planförslaget tar tillvara och förbättrar situationen både för barn och vuxna och att det bidrar till möjligheten att leva ett jämställt liv.

Tätortsbild och serviceort Diseröd

Ett större bebyggelsetillskott i Diseröd är nödvändigt för att stödja utvecklingen av landsbygdens små samhällen, såsom i detta fall den befintliga serviceorten Diseröd.

Kommunens målsättning är att utveckling av såväl Diseröd centrum samt parallellt pågående detaljplaner för Tyfter och Diseröds skola skapar ett livfullt Diseröd. En samhällsstruktur av blandad bebyggelse bildas som kompletterar och ansluter till Diseröds befintliga homogena villa- och radhusbebyggelse. Med Diseröds naturnära läge en bit utanför Kungälv centrum skapas också förutsättningar för fler samhällsgrupper att sätta sitt första bo.

Sociala konsekvenser

Bebyggelseutskottet i Diseröd med varierade upplåtelseformer, radhus, parhus och villor stödjer både utvecklingen av landsbygdens befintliga lilla samhälle, och främjar även fler samhällsgrupper att bosätta sig i Diseröd. Diseröd som serviceort stärks genom den planerade utbyggnaden i centrum av servicefunktioner samt ängsområden och rekreation i Tyfters bostadsområde kan stärka Diseröds identitet för både nuvarande invånare och de nyinflyttande. Sociala mötesplatser stärks genom ett nytt torg där både nuvarande invånare samt Diseröd centrum och Tyfters nyinflyttande ges möjlighet att mötas och nyttja centrums nya utbud. Barns möjlighet att röra sig tryggt och säkert genom Diseröd förbättras genom förbättrade gång- och cykelvägar till och från centrum.

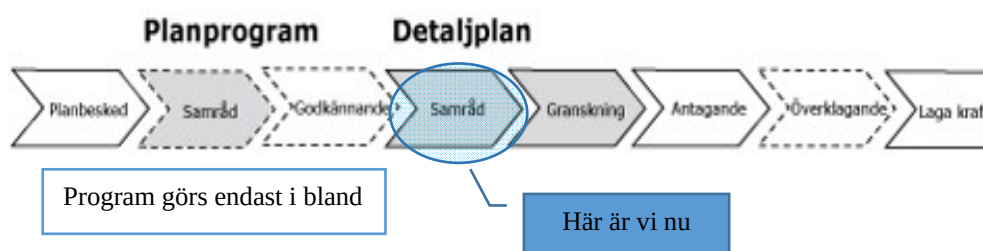
Ekonomiska konsekvenser

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

FORTSATT HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsutskottet har 2014-08-28 beslutat om samråd kring detaljplaneförslaget. Efter samråd tidens slut sammanställs inkomna yttranden och ev ändringar av planen genomförs. Yttranden och ev åtgärder sammanställs i ett samrådsyttrande som bifogas planhandlingarna vid granskningsskedet. Efter granskningen sammanställs inkomna yttranden och planen antas av kommunfullmäktige.

Planprocessen



Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst tre veckor.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har tagits fram av Kristina Johansson, mark- och exploateringsingenjör, och Karin Svensson, planarkitekt, i samarbete med en projektgrupp för Diseröd. I arbetet med detaljplanen har följande personer från Kungälv kommun deltagit: Åsa Berglie (UPU) Magnus Magnusson (servicesektorn), Karin Fahlesson (skola), Eva Johansson (Planering), Annelie Svensson (VA), Anders Holm (VA), Sigrid Esbjörnsson (Miljö), Eva Sigfridsson (Miljö), Ebbe Borg (TGP), Jenny Bjönness Bergdahl (Planering), Kjell Persson (Kultur och samhällsservice), Tony Övringe (Kultur och samhällsservice), Sofia Samuelsson (Renhållning), Dan Gorga (Renhållning), Paul Khoury (TGP).

Kungälv kommun Samhällsbyggnad 2014-08-28

Karin Svensson
Planarkitekt

Kristina Johansson
Mark- och exploateringsingenjör

Henrik Levin
Planchef

Henrik Haglund
Mark- och exploateringschef