

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

HALLTORP 2:4

Kode, Kungälv kommun

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Information | 3 |
| HANDLINGAR..... | 3 |
| HANDLÄGGNING | 3 |
| Inledning | 4 |
| DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| PLANDATA | 4 |
| Tidigare ställningstaganden..... | 5 |
| KOMMUNALA BESLUT | 5 |
| ÖVERSIKTSPLAN | 5 |
| DETALJPLAN, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN | 5 |
| YTTERLIGARE KOMMUNALA STYRDOKUMENT | 5 |
| Förenlighet med miljöbalken..... | 6 |
| MILJÖMÅL | 6 |
| AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN..... | 7 |
| Förutsättningar och förändringar | 8 |
| NATUR OCH KULTUR | 8 |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN | 12 |
| FRIYTOR | 13 |
| GATOR OCH TRAFIK..... | 13 |
| STÖRNINGAR OCH RISKER..... | 13 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING..... | 14 |
| Planbestämmelser | 17 |
| GRÄNSBETECKNINGAR..... | 17 |
| ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN..... | 17 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK..... | 17 |
| ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER | 18 |
| Konsekvenser av planens genomförande | 19 |
| MILJÖKONSEKVENSER..... | 19 |
| SOCIALA KONSEKVENSER..... | 20 |
| Genomförandebeskrivning | 21 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR..... | 21 |
| ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR..... | 21 |
| AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER..... | 21 |
| ANSVARIGA MYNDIGHETER/UPPLYSNINGAR | 22 |
| FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING | 22 |
| FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR..... | 22 |
| EKONOMISKA FRÅGOR..... | 23 |
| TEKNISKA FRÅGOR..... | 23 |
| Medverkande tjänstepersoner | 24 |

Information

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

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

PLANHANDLINGAR:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse 2022-04-07
- Granskningsutlåtande 2022-09-01

ÖVRIGA HANDLINGAR:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2017-10-19

UTREDNINGAR:

- Arkeologisk undersökning, Västarvet kulturmiljö, 2018-04-27
- Naturvärdesinventering, Melica, 2018-12-03
- Dagvattenutredning, Markera Mark Göteborg AB. 2022-03-15
- Geoteknisk utredning, Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Afry, 2021-12-06
- Geoteknisk utredning, Projekterings PM Geoteknik, Afry, 2021-12-06.
- PM Trafikbuller Halltorp 2_4, 2021-10-15

Samtliga handlingar (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommunens hemsida under planer och byggprojekt: www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/

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

HANDLÄGGNING

Arbetet med denna detaljplan påbörjades i maj 2017. Den handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan 2010 och med länsstyrelsens granskningsyttrande inför den, samt har inte ett betydande intresse för allmänheten, är inte i övrigt av stor betydelse och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Under samrådstiden fanns möjlighet för myndigheter, fastighetsägare och andra som har intresse av planen att lämna in synpunkter på planförslaget. Efter samrådet har planförslaget reviderats utifrån inkomna synpunkter. Därefter ställs det reviderade planförslaget ut för granskning och allmänheten bereds återigen möjlighet att lämna synpunkter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen kan mindre justeringar göras utifrån inkomna synpunkter varpå planförslaget skickas för beslut om antagande. Beslut om antagande kan fattas av kommunstyrelsen eller av kommunfullmäktige.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd genomfördes under 31/8 – 21/9 2022. Granskning 26/4 – 10/5 2022. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast fjärde kvartalet 2022.

Inledning

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av 5 friliggande en-/tvåbostadshus på var sin tomt.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

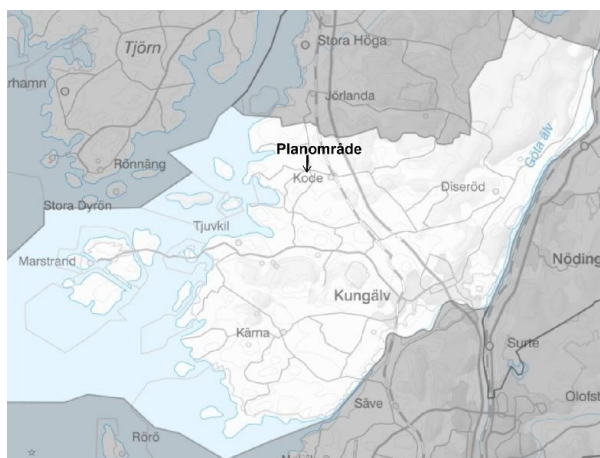
Aktuellt planområde ligger i Kode, i kommunens nordvästra del. Planområdet ligger inom södra delen av Kode tätortavgränsning, cirka 1 km körbar väg från Kode järnvägsstation och cirka 1,5 km körbar väg från anslutning till väg E6. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i en-/tvåbostadshus, varav bostadshusen i öster och sydost ligger inom detaljplan, så kallad byggnadsplan.

AREAL

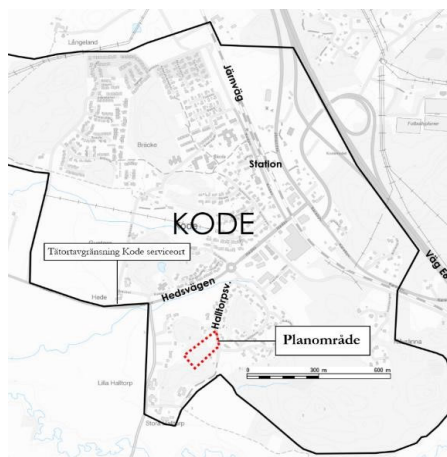
Planområdet har en yta av cirka 10 600 kvm.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Lagfarna fastighetsägare av Halltorp 2:4 är två privatpersoner.



Planområdets läge i kommunen



Planområdets läge i Kode



Planområde inom röd streckad linje.

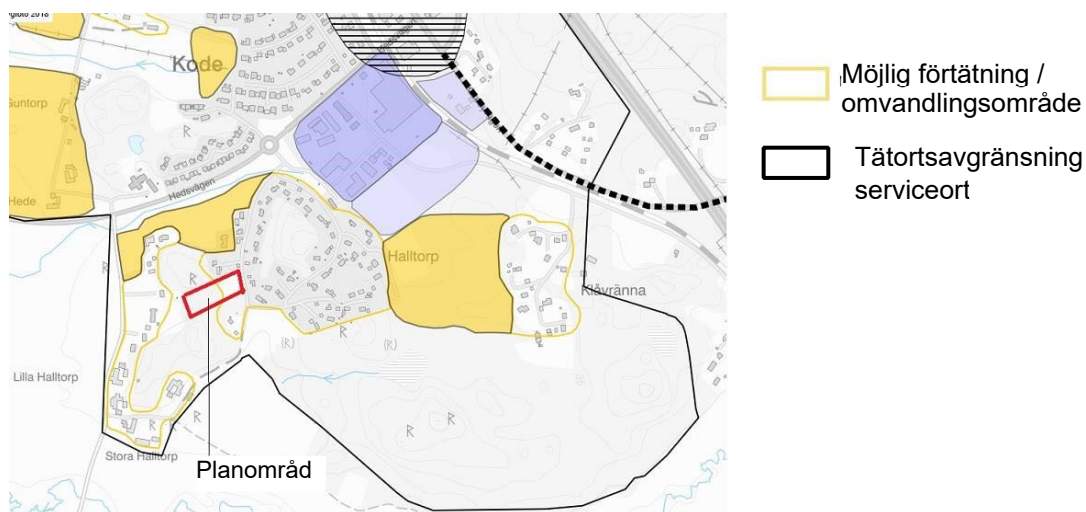
Tidigare ställningstaganden

KOMMUNALA BESLUT

- I kommunstyrelsens beslut § 310/2014-08-20 gavs positivt planbesked för cirka fyra villatomter.

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt gällande översiktsplan 2010 för Kungälv kommun, antagen av kommunfullmäktige 2012-01-19 ingår planområdet i tätortsområdet för serviceorten Kode. Den östra delen av aktuellt planområde ingår i ett större område som anges vara eventuellt möjligt att förtäta med nya bostäder och/eller där omvandling av fritidshus till permanentbostäder möjligen kan ske.



Planområdet i relation till översiktsplanen

Översiktsplanen anger generellt om ny bebyggelse bl.a. att det ska byggas vidare på dagens struktur, att serviceorterna ska utvecklas och att bebyggelseutveckling främst skall ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode. Kode är utpekad som ett huvudstråk och stationssamhälle. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Kode är nyligen påbörjad. Aktuell detaljplan är förenlig med gällande översiktsplan. (FÖP Kode - kungalv.se)

DETALJPLAN, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet omfattas inte av detaljplan, områdesbestämmelser eller förordnanden, men angränsar i öster och sydöst till gällande detaljplan nr. 215, för bostäder.

YTTERLIGARE KOMMUNALA STYRDOKUMENT

I "Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2013 – 2022" redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode samt i kommunens serviceorter. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i alla kommunens delar.

Förenlighet med miljöbalken

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

Marken har tidigare utgjort jordbruksmark (bete), men har inte brukats på många år och har därefter växt igen. I naturvärdesinventeringen (Melica 2018-12-03) bedömdes att marken inte längre utgör betesmark. Området ligger omgärdat av bostadsbebyggelse. I översiktsplanen 2010 bedömdes att bostäder är ett prioriterat allmänt intresse inom aktuellt planområdet. Bostadsbyggandet fördes 2013 in som allmänt intresse i PBL för att tydliggöra kopplingen mellan planläggning i PBL och möjligheterna att tillgodose det kommunala bostadsförsörjningsbehovet. Byggnationen motiveras av behovet av bostäder och att stärka Kode som serviceort.

Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap. MB.

MILJÖMÅL

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen.

Kommunen har tagit fram rapporten "*Kungälv kommuns lokala miljömål*" (reviderad februari 2014). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

BEGRÄNSAD KLIMATPÅVERKAN

Enligt kommunens miljömål är det främst transporter till och från bebyggelsen som ger klimatpåverkan. Aktuellt område ligger relativt nära attraktiv kollektivtrafik; tåg och buss.

ETT RIKT ODLINGSLANDSKAP

Kommunens miljömål hänvisar till Översiktsplan 2010, som tar upp vikten av att inte bygga på produktiv åkermark. På landsbygden bör detta ej ske och vid tätorterna får det endast förekomma på vissa utpekade områden. Aktuellt område ligger inom tätortsavgränsningen och inom klassificering "bete" i kommunens utredning av jordbruksmark, *Naturcentrum rapport – projekt nr 2347 2020-12-20*, som ingår i arbetet för ny översiktsplan. Planområdet består av jordbruksmark i form av tidigare ängsmark. Området har inte tidigare varit betat och har legat i träda i många år på grund av att ytan inte ansetts vara rationell att bruka.



Planområdet bestående av äldre jordbruksmark, klassificering "bete" i kommunens utredning av jordbruksmark.

GOD BEBYGGD MILJÖ

Kommunens miljömål hänvisar till målet är att skapa 400 nya bostäder årligen och inriktningen att detta ska ske genom förtätning. Hänsyn ska tas till naturvård och friluftsliv. Aktuellt område innebär förtätning och ger inte intrång i större utpekade naturvårds- eller friluftsområden.

BEHOVSBEDÖMNING

Alla planer som upprättas av kommunen (för vilka planläggning har påbörjats före 2018-01-01) ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömmas enligt (f.d.) 6 kap. 11 § MB. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning enligt (f.d.) 6 kap 11 – 13 §§ MB, inklusive miljökonsekvensbeskrivning, ska utföras eller inte. En miljöbedömning skall utföras i de fall planens genomförande antas kunna innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen skall ges tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen.

För aktuell detaljplan har en behovsbedömning tagits fram 2017-10-19. I länsstyrelsens samrådsyttrande 2017-11-09 över den delas kommunens bedömning att planens genomförande inte antas innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i (f.d.) 6 kap. 11 § MB. Det krävs därmed ingen miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning. I länsstyrelsens yttrande lämnas synpunkterna att det är bra att inventera ängs- och betesmarken, och att det behövs en arkeologisk utredning.

Förslaget till detaljplan är förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSEN (3 OCH 4 KAP. MB)

Området berörs inte av några riksintressen.

MILJÖKVALITETSNORMER (5 KAP. MB)

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

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

NATURRESERVAT (7 KAP 4 – 8 § MB) / KULTURRESERVAT (7 KAP 9 § MB)

Planområdet omfattas inte av natur- eller kulturreservat.

BIOTOPSKYDD (7 KAP 11 § MB)

I området återfinns enligt utförd naturinventering flera stengärdesgårdar och ett grunt dike. Om området bedöms utgöra betesmark, dvs jordbruksmark, omfattas dessa av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap 11§. I naturvärdesinventeringen bedömdes dock att marken inte längre utgör betesmark på grund av den kraftiga igenväxning som sker samt att området inte har betats på 10 - 20 år. Biotopskyddsbedömningen är alltså avhängig bedömningen av markslag.

DJUR- OCH VÄXTSKYDD SOMRÅDE (7 KAP 12 § MB)

Området omfattas inte av djur- och växtskyddsområde.

STRANDSKYDD (7 KAP 13 – 18 § MB)

Området omfattas inte av strandskydd.

VATTENVERKSAMHET (11 KAP MB)

Området omfattas inte av avvattningsföretag.

Förutsättningar och förändringar

NATUR OCH KULTUR

MARK OCH VEGETATION

Förutsättningar

Området består av tidigare jordbruksmark som bitvis är under stark igenväxning. Marken är till största del flack, förutom ett bergsparti i nordvästra delen och ett brant sluttande berg i södra delen.

Naturvärdena i området är generellt låga, med hänsyn till igenväxning, enligt naturvärdesinventering utförd av Melica, 2018-12-03.

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till åkermark och anses inte vara rationell att bruka. Området är utpekad som betesmark i kommunens kartering av jordbruksmarken med tillhörande rapport.

[Jordbruksmark Kungälv 20201220 \(kungalv.se\)](https://www.kungalv.se/planering/planer/planer-och-projekt/jordbruksmark-kungälv-20201220)

Trädskiktet domineras av medelålders björkar. Enstaka större träd i området har funnits sedan landskapet var öppnare. I den västra delen har vegetation hävdats genom gräsklippning. Träd- och buskskiktet har inte slutit sig helt vilket beror på förekomsten av berg i dagen och det tunna jordtäcket som finns i anslutning till bergspartier.

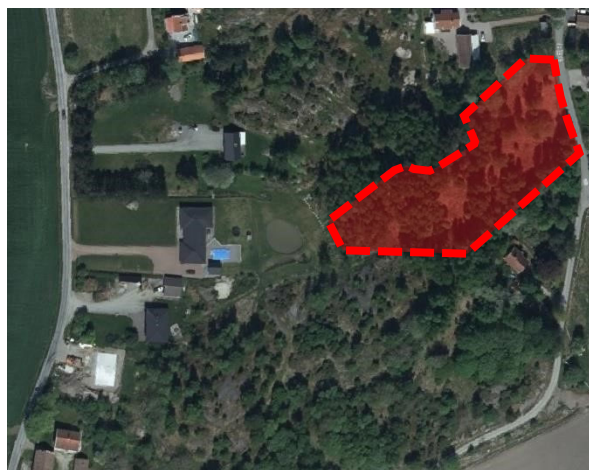
Utmed bergspartier och kant zoner finns förhöjda naturvärden i övrigt "klass 4 - visst naturvärde". Stengärdesgårdar och diken är värdefulla, oavsett om de skyddas av det generella biotopskyddet eller ej, så utgör de värdefulla strukturer för biologisk mångfald.

Planförslag

Planförslaget innebär att delar av den igenväxta betesmarken bebyggs.



Ortofoto 1971



Ortofoto 2018

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar

Geoteknisk utredning har utförts av Afry, 2021-12-06, i syfte att utreda markförhållandena och beskriva planområdets geotekniska förutsättningar med avseende planerad byggnation av bostäder. Undersökning genomfördes november 2021 och kom fram till att det inte finns stabilitetsproblem inom området.

Nordöstra delen av planområdet utgörs av glacial finlera. Leran bedöms vila ovanpå ett friktionslager som i sin tur vilar på berg. Sydvästra delen utgörs av postglacial sand. I norr och söder om den sydvästra hälften är det urberg. Enligt SGU:s jorddjupskarta är jorddjupet inom området mellan ca 1 och 5 meter. Markytan inom planområdet är relativt flack, marknivåerna varierar mellan ca +24 och +25. I närhet till berg är marknivåer högre.

Lerans sensitivitet uppmätt från konförsök varierar mellan 19 och 31, vilket klassar leran som mellansensitiv.

I området förekommer det inga stabilitetsproblem då den naturligt lagrade jorden består av relativt grunda jorddjup i kombination med flacka lutningar. Ingen risk bedöms heller för blocknedfall eller bergras som kan påverka planområdet.

Bortsett från de ytliga organiska jordlagren inom detaljplaneområdet bedöms jorden inte vara sättningsbenägen. I nordöstra delen av detaljplaneområdet förekommer mäktigare jorddjup jämfört i sydväst. Där mäktigare jorddjup förekommer består jordprofilen främst av lera som bedöms klara av måttliga belastningar utan omfattande förstärkningsåtgärder. För tyngre byggnader och konstruktioner kan det bli aktuellt med lastkompensationer alternativt förstärkningsåtgärder för undvika långtidsbundna sättningar. Det är inget som man behöver ta i beaktning i detaljplanen utan det hamnar på var byggherre att göra dom åtgärder som krävs för en stabil grund till kommande byggnader

Planförslag

Schakt i friktionsjorden bedöms kunna utföras med släntlutning om 1:1,5. Krävs brantare släntlutning av exempel utrymmesskäl bör schaktens stabilitet kontrolleras av sakkunnig geotekniker. Schaktbottenbesiktning av framtagna jordterrass bör utföras av geotekniker i byggskedet, innan grundläggningsarbeten påbörjas.

Byggnader inom området bedöms kunna grundläggas med platta på mark där jordens jorddjup är små. Där byggnader placeras på mäktigare lerlager eller på ojämna jorddjup krävs sannolikt pågrundläggning för att undvika sättningssskador på byggnaderna.

Vid schaktnings- och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen. I riskanalysen ska behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas.

Permanent avsänkning av grundvattenytan får ej förekomma utan att omgivningspåverkan utretts. I byggskedet kan omgivningspåverkan i form av buller och vibrationer förväntas.

FÖRORENAD MARK

Förutsättningar

Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet och därför är det osannolikt att marken är förorenad.

Planförslag

Planförslaget bidrar inte till att marken förorenas.

RADON

Förutsättningar

Enligt SGU, Sveriges geologiska undersökning, har området normalrisk till lågrisk av radon, vilket förekommer naturligt i berggrund och jord. Mätningarna är gjorda från flygplan på låg höjd. Aktuellt område innehar låg till medel. Om mätningarna är höga bör en radonriskutredning göras för att utreda om kommande byggnation kräver radonskyddat eller radonsäkert byggnadstekniskt utförande.

Planförslag

Planerade byggnader utförs radonskyddande i enlighet med riktlinjer för normalradonmark.

RISK FÖR SKRED/HÖGA VATTENSTÅND

Förutsättningar

Området är relativt platt och lutar svagt mot gata i öst. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörds mängd men bedöms generellt ligga på 0,1-2m under markytan.

Enligt skyfallskartering finns ett mindre område i planområdets sydöstra del, där nivån bedömts till 0,1 – 0,3 m, på en fyrgradig skala från 0,1 – 0,3 m till >1 m. Skyfallskarteringen har gjorts med ett 100årsregn med 30 minuters varaktighet inklusive en klimatfaktor på 1,25.

Vid skyfall kommer regn i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada byggnader i instängda områden. Vid byggnation bör därför höjdsättningen kontrolleras och utformas på så sätt att vatten leds bort från byggnader.

Planförslag

I samband med planläggning ska höjdsättning göras så att marköversvämningar och dränering rinner mot diken och inte skadar byggnader. Detaljplanen visar på lägsta höjd på gata. Vid projektering sker en mer detaljerad höjdsättning av fastigheterna, marken måste ges en tillräcklig lutning från byggnaden vilket är en planbestämmelse som införts i plankartan. Byggnaderna bör utrustas med stuprörutkastare så att takvatten kan avrinna ytledes mot diken så att "trög avledning" kan tillämpas. Vid alla infarter behöver trummor finnas för diken utmed gata.



Exempel på dike vid tomt, med trumma för infarter.

Vid skyfall och extrema flöden kan befintlig och föreslagen dagvattenanläggning ej längre ta hand om de flöden som kommer. I planområdets norra del föreslås en översvämningssyta vilket diken från alla tomter, förutom den mest västliga tomten, leds till. Denna yta är en extra föreslagen översvämningssbar yta som kan vid skyfall minska flödestopparna och fungera som en extra kontrollerad fördröjning volym, denna rymmer 84m³ enligt uträkning i dagvattenutredning och ytan höjdsätts utifrån anslutande befintliga markhöjder och kommande höjder på tomtmark.

Med hänsyn till kapaciteten för nedströms område att ta emot dagvattenhantering måste detta ske inom planområdet. Enligt dagvattenutredning beräknas inte flödestopparna eller flödet öka med föreslagna fördröjningskrav efter exploatering. Föreslagna lösningar är dock endast systemprojekterade och en detaljerad dimensionering samt detaljprojektering ska göras innan byggnation. Se vidare under dagvatten, sida 14. En väghållare ansvarar för skötsel av diken och fördröjningsyta, alternativt en separat gemensamhetsanläggning för denne.



Planområdet sett från nordväst, närmast i bild, plats för fördröjningsmagasin för skyfall. (Röd linje är ungefärligt redovisad för yta).



Inom röd linje, finns i detaljplan utrymme för ett "fördröjningsmagasin", som är till för att stoppa upp häftigt regn som kommer som skyfall.

KULTURMILJÖ & FORNLÄMNINGAR

Förutsättningar

Ett fåtal meter nordväst om markområdet finns ett känt fornminne (Solberga 226:1) i form av grav markerad med sten/block, från brons- eller järnåldern. Drygt 160m sydväst om området finns en samling by-/gårdstomter (Solberga 225:1), Stora och Lilla Halltorp. Äldre kulturlager kan finnas i anslutning till dem. Både sydost och nordväst om planområdet finns ytterligare kända fornlämningar.

Inom planområdet finns stengårdsgårdar och dessa vittnar om ett äldre jordbrukslandskap och är därför värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Enligt den arkeologiska utredningen framkom inget av arkeologiskt intresse. Med anledning av undersökningsresultatet anser Västarvet kulturmiljö att det inte finns något att erinra mot den planerade exploateringen.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte påverka det närliggande fornminnet. Det ligger med ett avstånd på 25 meter till plangränsen.

Fastighetsgränsen går i stengärdsgård och ligger på så vis i detaljplangränsen. Det ska tas hänsyn till stengärdsgårdar och ska så långt det är möjligt förbli orörda vid exploatering.



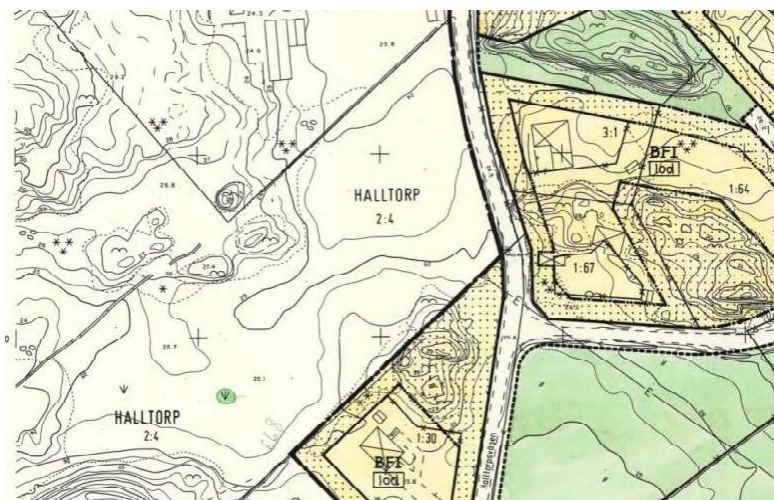
Fornlämning norr om planområde.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BOSTÄDER OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Väst och öst om området finns villabebyggelse i upp till två våningar. I öster och sydväst tangerar planområdet med en befintlig byggnadsplan från 1987, dåtidens detaljplan.



Planförslag

Planen möjliggör byggnation av fem en-/tvåbostadshus placerade på var sin tomt, max 120kvm stora med komplementbyggnad/garage på 40kvm.

Del av byggnadsplan intill aktuellt område från 1987.

ARBETSPLATSER, ÖVRIG BEBYGGELSE

Förutsättningar

Tillgången till arbetsplatser är begränsad i Kode och arbetspendling till Kungälv, Stenungsund och Göteborg är vanligt förekommande.

Planförslag

Planförslaget bidrar inte till tillskapandet av fler arbetsplatser.

SERVICE

Förutsättningar

Närmaste service i form av matbutik, pizzerior, bensinstation och byggvaruhandel finns i centrala Kode, ca. 800 meter från planområdet. Även förskolor, skola och fritidsanläggningar finns på orten.

Planförslag

Planförslaget bidrar inte till tillskapandet av någon service.

TILLGÄNGLIGHET

Förutsättningar

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Var femte person i Sverige har någon form av funktionsnedsättning. De har samma rätt till ett liv i oberoende och att fullt ut kunna delta på livets alla områden som de övriga 80 %. Utgångspunkten är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, där artikel 9 särskilt behandlar den fysiska miljön. Att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla. Det är t.ex. lättare att manövrera en barnvagn där tillgängligheten är god. Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska därför följas. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Boverkets rekommendationer. Exempel på detta finns i Kommunens basutformningsprogram för bostäder.)

Planförslag

Planområdet utgörs främst av flack mark vilket gör det enkelt att göra fastigheterna tillgängliga. Tillgängligheten till och inom byggnader prövas vid bygglov.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Förutsättningar

Omkringliggande bebyggelse består av friliggande en- och tvåbostadshus med äganderätt. Ålder och prisklass varierar dock.

Planförslag

Planområdet är beläget i randzonen mellan tätort och landsbygd. Ny bebyggelse bör därför begränsas i höjd och utbredning för att passa in i områdets befintliga karaktär.

FRIYTOR

LEK & REKREATIONSOMRÅDEN

Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett område som består av tidigare betesmark men som nu växt igen. Möjligheterna till lek och rekreation i naturen är mycket goda för såväl barn som vuxna.

Planförslag

Planförslaget bidrar inte till att nya lek eller rekreativsområden tillskapas.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

Förutsättningar

I dagsläget finns ingen väg till planområdet. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till

Halltorpsvägen som är en smal lokalgata (ca. 3–3,5 meter bred), gång- och cykelväg finns inte utbyggt. Vägen är enskild och sköts av Halltorps samfällighetsförening.

Planförslag

Planförslaget innebär att en infart till planområdet skapas från Halltorpsvägen. Den nya vägen inom planområdet blir en återvändsgata med vändplats i slutet av gatan med vändradie på 9m med fri utrymme på 1,5m.

KOLLEKTIVTRAFIK

Förutsättningar

Närmaste busshållplats är belägen ca. 450 meter från planområdet på Hedsvägen. Hållplats Granatvägen trafikeras av busslinjerna 306, 901, 908, 909, 915, 916. Samtliga busslinjer trafikerar endast busshållplatsen en eller ett fåtal gånger varje dag och ingen buss trafikerar hållplatsen på helgdagar. Till Kode järnvägsstation är det ca. 1 km, härifrån går tåg mot Uddevalla och Göteborg. Restiden till Göteborg är 28 minuter.

Planförslag

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

STÖRNINGAR OCH RISKER

LUFTKVALITETSNORM

Förutsättningar

Det finns inga luftmätningar i Kode men sannolikt överskrider inte gränsvärdena. I området kring aktuellt planområde och i dess närområde överskrider inte miljö kvalitetsnormen för luft. Detta utifrån att området är välventilerat, glesbebyggt och inga större industrier med utsläpp till luft finns i närområdet.

Planförslag

Planförslaget bedöms innebära en mindre ökning av antalet bilar i området vilket innebär en ökning av utsläpp till luft.

BULLER

Förutsättningar

Länsstyrelsen efterfrågade enklare bullerutredning efter samråd till detaljplanen eftersom Boverkets vägledning anger att en mindre utredning med enklare, översiktlig utredning med få beräkningspunkter räcker när bullernivåerna är låga. Närheten till större vägar och järnväg behövde också beaktas.

En bullerberäkning (PM Trafikbuller Halltorp 2_4) har utförts för planområdet i systemet Trivector Buller Väg II som bygger på Naturvårdsverkets nordiska beräkningsmodell. Bullerberäkningen har utförts med mycket förenklade antaganden och tar endast hänsyn till vägtrafiken för de närmast förekommande vägarna.

Planförslag

Planförslaget innebär att närmsta bostadshus och närmsta väg placeras 4 meter från varandra, vilket är det kortaste avstånd som ett bostadshus kan byggas enligt föreslagen reglering genom detaljplan. Även om frekvensen är låg för den förbipasserande trafiken på närmsta väg får varje enskild passage stort genomslag i beräkningen då avståndet är kort mellan bullerkälla och mottagare.

Beräknad ekvivalentnivå om 54 dBA, underskrider trafikbullerförordningens (Fo 2015:216) krav om 60 dBA därav kan ett bostadshus placeras fritt inom tomtmarken som hamnar närmast förbipasserande lokalväg. Däremot är beräknad maximalnivån förhållandevis hög, med 83 dBA mot trafikbullerförordningens krav om max 70 dBA och ekvivalent 50 dBA för uteplats. Därför bör uteplatser lokaliseras på den västra sidan på de tomter som ligger närmst vägen, Halltorpsvägen.

Järnvägstrafiken har inte beaktats i bullerutrednings PM. Andra undersökningar i närområdet har dock gjorts avseende buller från järnvägen i samband med förhandsbesked. För den fastighet, som avsåg ett förhandsbesked, är belägen ca 250 meter från järnvägen konstateras att bullernivåerna från Bohusbanan är acceptabla, vilket kan jämföras med Halltorp 2:4 som har ca 590 meters avstånd till järnvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Förutsättningar

Kommunalt vatten och spillvattennät finns utbyggt i Halltorpsvägen. Närliggande bostadsområde ingår i dagsläget inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Planförslag

Ledningar för kommunalt vatten och spillvattenförsörjning av planområdet byggs ut i vägen inom planområdet och ansluts till befintligt nät i Halltorpsvägen. Spillvattnet leds till kommunens avloppsreningsverk, Kode avloppsreningsverk, vilket sedan en tid tillbaka har beräknat för denna tillkomst.

Dagvattenhantering måste ske inom planområdet. För att fördröja dagvattnet föreslås öppna lösningar i form av diken. Största delen av området avleds dagvatten mot norr. Planbestämmelse säkerställer så att uppkomsten av det dagvatten som hårdgörandet av marken medför ska omhändertas och fördröjas inom kvartermarken i motsvarande grad som det görs idag. Utöver detta så finns en reserverad bit mark i norra delen av planområdet som är till för att vara en översvämningssbar yta. Denna yta kan ta emot ytledes vatten, till exempel vid häftiga skyfall.

I sydöst föreslås att diken anläggs inom planområdet som avleds med ett avrinningsstråk mot befintligt dike vid befintlig dagvattendamm. Dikena kan sektioneras upp för ytterligare fördröjning.

Vid planområdets södra del rinner dagvatten från närliggande fastigheter in på planområdet. Det bör därför anläggas någon form av avvattningsstråk i den södra delen.

DAGVATTEN

Förutsättningar

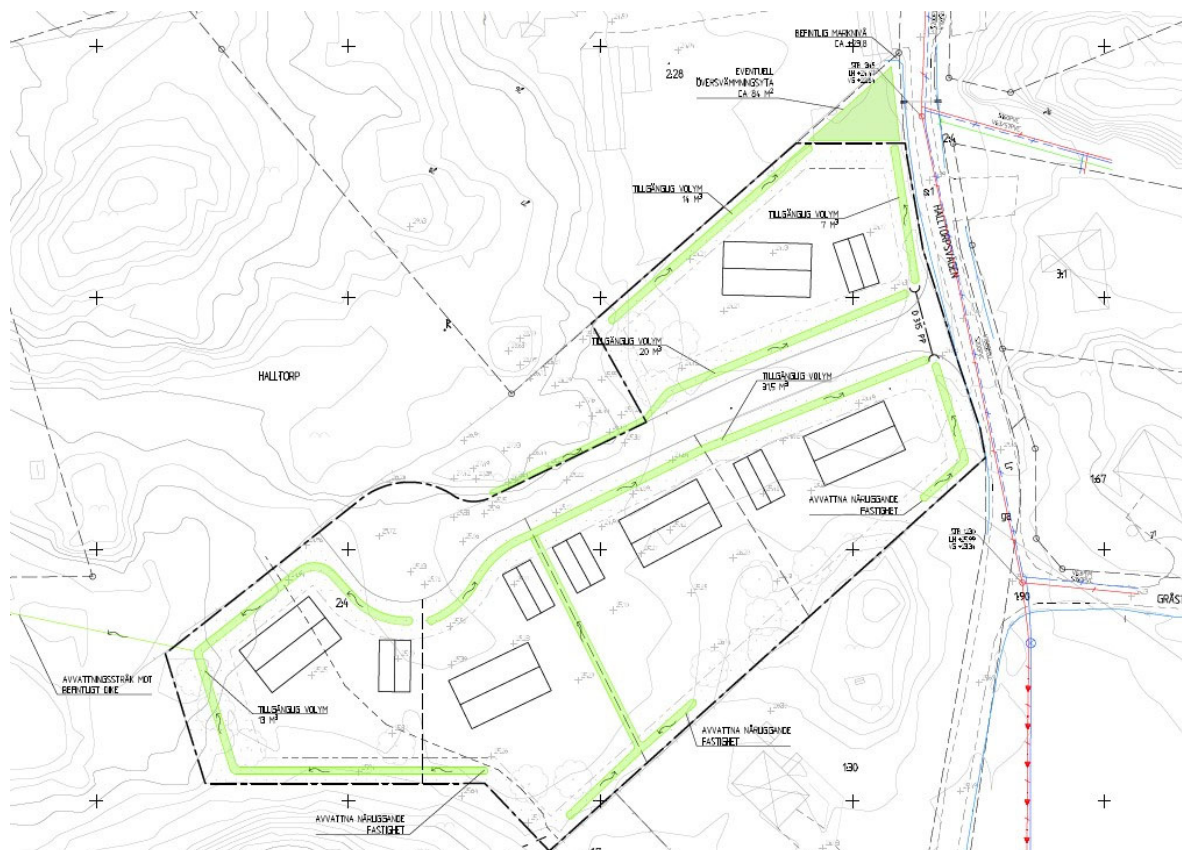
I Halltorp så är det idag kommunalt verksamhetsområdet för vatten och spillvatten men inte för dagvatten. Dagvatten från planområdets östra del avrinner norrut mot vägdiken längs med Halltorpsvägen. Dikena leds till en trumma som går genom fastigheten Halltorp 2:11 och via en ledning till bäcken utmed Hedsvägen som är områdets närmsta recipient som sedan når Kollerödsbäcken. Från områdets västra del avrinner delar av dagvattnet mot en befintlig dagvattendamm i väster för att sedan nå bäcken längs med Hedsvägen. De befintliga vägdikena, trummorna och bäcken längs med Halltorpsvägen och Hedsvägen är idag hårt belastade och översvämningar har skett i området vid isbildning och vid lövfällning.

Kapaciteten på ledningen som går under fastigheten Halltorp 2:11 och mynnar ut i bäcken längs med Hedsvägen är på 300 PP/BTG och antas ha en låg lutning. Det är mycket begränsad kapacitet för nedströms område att ta emot ökad dagvattenhantering. Befintliga ledningen är överbelastad och befintligt flöde överskrider kapaciteten. Dagvattenutredning föreslår att befintliga systemet ses över, för hela avrinningsområdet, på grund av att det är överbelastat idag. För att klara de befintliga flödena krävs en trumma med en innerdiameter på 400 mm (plast).

Planförslag

Enskilt huvudmannaskap gäller för dagvatten, vilket inte får kopplas till spillvattensystem.

Kungälv kommunens dagvattenhandbok redovisar hur kommunen ska hantera dagvattenfrågor i detaljplaneskedet. Krav på dimensionering, fördröjning och rening som detaljplaner behöver förhålla sig till. För områden med tät bostadsbebyggelse är återkomsttiden för regn vid fylld ledning minst 5år samt att hänsyn ska tas till framtida klimatförändringar och ökade nederbördsmängder i form av klimatafaktor på 1,25 (+25%).



Bilaga 2, till dagvattenutredning. Avledning av dagvatten inklusive hantering av skyfall inom tomtmark (diken-grönyta) samt befintligt ledningsnät (blålinje – vatten och rödlinje spillvatten)

Planförslaget innebär att möjliggöra nybyggnad av fem friliggande en-/tvåbostadshus på var sin, minst 1000m² stor, tomt. Fördröjningsbehovet har utgått utifrån att 3 m³ vatten ska omhändertas per 100m² hårdgjord yta och i beräkningarna antas varje tomt ha en normalstor parkeringsplats (2,5x5m) i grus

som är ett mer permeabelt material än asfalt. Beräkningarna medför att ca 25 m³ behöver fördröjas för den planerade gatan och ca 5 m³ per fastighet. Totalt ska 50 m³ fördröjas inom planområdet. Det är väghållaren som ansvarar för skötsel av diken.

För att fördröja dagvatten föreslås öppna lösningar i form av diken, se bild ovan "bilaga 2" i dagvattenutredning. Fördjupad översiktsplan för Kode, förespråkar att Kommunen ska aktivt arbeta med att reducera andelen hårdgjorda ytor, d.v.s. anlägga så lite asfalt och stensättning som möjligt. Detta för att mängden dagvatten som behöver omhändertas ska minskas. Dagvatten föreslås i fördjupad översiktsplan att så stor utsträckning som möjligt ska avledas i öppna diken, dammar eller våtmarker. Samt att i samband med planläggning ska höjdsättning göras.

I sydöst föreslås att diken anläggs inom planområdet som avleds med ett avrinningsstråk mot befintligt dike vid befintlig dagvattendamm. Dikena kan sektioneras upp för ytterligare fördröjning. Vid planområdets södra del rinner dagvatten från närliggande fastigheter in på planområdet. Det bör därför anläggas någon form av avvattningsstråk i den södra delen.

Exploatören bygger ut dagvattensystemet inom kvartersmark i enlighet med kommunens dagvattenplan samt dagvattenpolicy. Fastighetsägare till Halltorp 2:4 ansvarar och står för kostnaden för utbyggnaden samt drift och underhåll av de föreslagna dagvattenåtgärderna inom detaljplanen. Övriga anläggningar sköts underhåll likt idag.

Övriga kostnader för åtgärder på befintligt dagvattensystem utanför detaljplan får regleras i avtal mellan exploatören och vägföreningen.

Det finns inget markavvattningsföretag inom planområdet. Exploateringen bedöms inte heller påverka berörda markavvattningsföretag nedströms eftersom fördröjning sker inom planområdet.

RADON

Byggnader inom normalriskområde kan normalt utföras med radonskyddande konstruktion, eller motsvarande åtgärder, så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

VÄRME

Förutsättningar och planförslag

Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag, i enlighet med Energiplan för Kungälv kommun, antagen 2010-02-11. Då fjärrvärme inte finns inom området kan uppvärmning ske med värmepump, biobränsle eller solvärme.

EL

Förutsättningar och planförslag

Området är försörjt med el. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

AVFALL

Förutsättningar och planförslag




Hushållsavfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordningen för Kungälv Kommun. Området förses med kommunal sophämtning. Både återvinningscentral och återvinningsstation finns i Kode tätort.

Planförslaget innebär inga förändringar för avfallshanteringen.

Planbestämmelser

GRÄNSBETECKNINGAR

Gränser på plankartan har en inbördes hierarki som styr inom vilka områden en viss bestämmelse gäller.

-  plangränsen anger gräns för hela planområdet.
-  användningsbestämmelser och administrativa bestämmelser gäller inom områden som avgränsas av användningsgränser och/eller plangräns
-  egenskapsbestämmelser gäller inom områden som avgränsas av egenskapsgräns, användningsgräns och/eller plangräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄNNA PLATSER MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

GATA – reglerar användningen till lokalgata. Används för gata inom planområdet för angöringstrafik till bostäder.

KVARTERSMARK

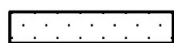
B – reglerar användningen av kvartersmark för bostäder. Inom dessa områden får bostadshus med tillhörande bostadskomplement uppföras.

E – reglerar användningen av kvartersmark för teknisk anläggning, "fördröjningsmagasin". Bestämmelsen syftar till att planrådets norra del har en översvämningsbar yta. Utöver fördröjning inom tomtmark kan ytavledes dagvatten, till exempel skyfall, ytterligare fördröjas där. Ytan höjdsätts utifrån anslutande befintliga markhöjder och kommande höjder på tomtmark.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BEBYGGANDETS OMFATTNING

Storlek på största möjliga huvudbyggnad är 120kvm samt byggnadshöjd 4,5. Det innebär två våningar med förhöjd väggliv. En komplementbyggnad samt till största byggnadsarea är på 40kvm och 3meter byggnadshöjd, dvs en våning.



– prickmarken reglerar områden som inte får förses med byggnad. Ytan säkras bebyggelsefria områden.

Fastighetsstorlek

Minsta tomtstorlek är 1000kvm.

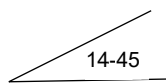
PLACERING

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från tomtgräns - bestämmelsen syftar till att skapa ett minst 1,5 meter bred stråk mellan komplementbyggnad och tomtgräns.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns - bestämmelsen syftar till att skapa ett minst 4 meter brett stråk mellan byggnad och tomtgräns. På så vis uppstår 8 meter mellan huvudbyggnader inom planområdet.

UTFORMNING

Endast friliggande en-/tvåbostadshus med sadel- eller pulpettak får uppföras inom planområdet. Detaljplanen är utformad för småhusbebyggelse.



Takvinkel får vara mellan 14 och 45 grader. Det ger ett fritt spann för att välja takkonstruktion.

UTFÖRANDE

Dagvatten ska fördröjas inom planområdets kvartersmark motsvarande 3 m³ dagvatten per 100 m³ hårdgjord yta. Genom planbestämmelsen säkerställs så att uppkomsten av det dagvatten som hårdgörandet av marken medför kan omhändertas och fördröjas inom kvartersmarken i motsvarande grad som det görs idag.

Marklutning om 1:20 ut från byggnad, inom 3m runt byggnaden. Syftet med att markens lutning ska vara 1:20, 3 meter runt byggnaden, är för att undvika att dagvatten och skyfall rinner mot byggnad.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

Parkering på tomtmark ska anordnas med genomsläppligt material. – Syftar till att begränsa andelen hårdgjord yta inom kvartersmarken så att uppkomsten av dagvatten minskar, för att underlätta omhändertagande av det dagvatten som uppstår.

n₂ – syftar till att visa på ytor som är avsedda för dike, för att inom tomtmark omhänderta dagvatten.

n₃ – marken är avsedd för att vara en översvämningsbar yta, vilken kan ta omhand 84m³ vatten, framför allt vid skyfall. Det är en extra föreslagen översvämningsbar yta som vid skyfall kan minska flödestopparna och fungera som en extra kontrollerad fördröjning volym, inte bara för föreslagen ny byggnation utan även högre uppströms område. Ytan höjdsätts utifrån anslutande befintliga markhöjder och kommande höjder på tomtmark.

n₄ – *Skyfall ska ledas mot väst, mot lägre höjd* – För att inte orsaka skada på byggnader ska marken anordnas så att vatten rinner mot väst, mot skyfallsled.

n₅ – *Skyfall ska ledas mot nordost, mot lägre höjd* – För att inte orsaka skada på byggnader ska marken anordnas så att vatten rinner mot nordost, mot fördröjningsyta.

+ 25 – Markens höjd över angivet nollplan anger lägsta marknivå för gata och för byggnationen att förhålla sig till.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

Angiven genomförandetid är 5 år. Tiden anses vara en rimlig genomförandetid för tänkt bebyggelse som är relativt begränsad till sin omfattning och innehåll.

Extra

Kommunens dagvattenpolicy ska följas. – För att förtydliga och informera om att kommunens policy finns och ska följas utöver vad som anges i till planen hörande dagvattenutredning.

Konsekvenser av planens genomförande

MILJÖKONSEKVENSER

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt om undantag från kravet på miljöbedömning. Regeringen får också meddela föreskrifter om samråd i samband med bedömningen av om en plan, ett program eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2004:606).

Lämplighetsprövning utförts enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap.

miljöbalken beskrivs ovan under rubriken "Tidigare ställningstaganden". Detaljplanen har prövats mot kommunens översiktsplan, ÖP i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm och därvid befunnits förenlig med ÖP.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Förslagna friliggande bostäder följer den befintliga bebyggelsen i området. Bebyggelsens skala underordnar sig det högre bergspartiet söder om planområdet. Planförslaget bedöms därmed inte påverka landskapsbilden. Aktuell obebyggd, vegeterad markyta kan dock tänkas vara en kvalitet för de som redan är boende i området.

KULTURMILJÖ

Stengärdesgårdar bibehålls i fastighetsgräns, påverkan på stengärdsgårdarna bidrar till negativ konsekvens för kulturmiljön. I övrigt förväntas inte planen bidra med negativa konsekvenser vad det gäller kulturmiljön. I den arkeologiska undersökningen görs bedömningen att det inte finns något att erinra mot den planerade exploateringen.

NATURMILJÖ

Enligt naturvärdesinventeringen (Melica 2018-12-03) är naturvärdena i området generellt låga, med hänsyn till igenväxningen. Då områdets naturvärden som högst uppnår *klass 4-visst naturvärden* bedöms inte planförslaget medföra negativa konsekvenser för naturmiljön.

Inom planområdet finns ett antal stengärdesgårdar och ett grunt dike. Stengärdesgårdarna är i tomtgräns och till största del inom prickmark där byggnader ej får upprättas.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs heller.

TRAFIKBULLER

Rikt- och gränsvärden för buller invid bostadsbyggnader överskrids inte då trafiken på Halltorpsvägen är låg, vilket också förväntas för tillkommande väg inom området.

LUFT OCH VATTEN

Tillkommande bostäder innebär lokalt en ökad trafik, främst på Halltorpsvägen. Omfattningen av trafikökningen är dock relativt begränsad då planförslaget endast medger att ett mindre antal friliggande bostäder byggs. Trots att området ligger relativt nära Kode station förväntas de boende även köra bil. Den ökade trafiken anses dock inte vara så stor att det finns risk att gällande gränsvärden för luft överskrids.

Inga sjöar, vattendrag eller våtmarker ligger i lägen som gör att de kan påverkas av planförslaget. Avsikten är att så långt som möjligt omhänderta dagvatten inom planområdet då intilliggande bostadsområde avleds mot bäcken utmed Hedsvägen som mynnar i Ödsmål kile vilket är Natura 2000.

ALTERNATIV LOKALISERING

lanspråktagande av ängs- och hagmark för bostadsbyggnation, är negativt ur miljösynpunkt men lokalisering av bebyggelse i det aktuella området är positivt med tanke på att området kan betecknas som centralt inom Kode, med dess tågstation, vilket i sig är ett steg i rätt riktning i strävan att förtäta befintliga tätorter.

Få eller inga obebyggda/icke detaljplanelagda platser i närheten av Kode centrum har så i övrigt gynnsamma egenskaper för byggnation, såsom närhet till befintlig infrastruktur och möjlighet att uppfylla Plan- och bygglagens krav om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

SAMMANFATTNING

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

SOCIALA KONSEKVENSER

Ett av Plan- och bygglagen huvudsyfte är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Det ska ske med hänsyn till den enskilda människans frihet. Det innebär bland annat att alla oberoende kön ska ha samma makt (möjligheter, rättigheter och skyldigheter) att forma sina liv och att påverka samhället.

JÄMSTÄLLDHET

Positiva aspekter på planen är att planområdet ligger förhållandevis nära Kode station där relativt god kollektivtrafik underlättar vardagsresor till arbete och till kommunal och kommersiell service. Även om planen endast medger en mindre utbyggnad bidrar den nya bebyggelsen till att skapa bättre förutsättningar för servicen i Kode.

En negativ aspekt är dock att stora delar av den vardagliga kommunala och kommersiella servicen finns i Kungälv centrum vilket innebär en resa för de boende. Planen skapar inte en miljö med blandade funktioner och därför förutsätter resor samt att den inte är anpassad till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende.

JÄMLIKHET

Även andra faktorer påverkar våra möjligheter. Det kan t.ex. vara ålder, utbildningsnivå, socialt kontaktnät och funktionsvariationer. Halltorpsvägen och planerad väg inom området är relativt flacka, vilket kan ge godtagbar framkomlighet för rörelsehindrade. Planförslaget innebär en fortsatt utbyggnad av villor som upplåts med äganderätt.

BARNPERSPEKTIV

Barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek i varierad natur utanför den egna bostaden. Bebyggelsen blir en renodlad bostadsmiljö. En relativt homogen social miljö kan vara begränsande för barn och ungdomars identitet och förståelse för samhället. I Kode tätort finns ett begränsat utbud av aktiviteter för barn och ungdomar och avståndet till Kungälv centrum är relativt långt. Relativt goda kollektivtrafikkommunikationer finns dock vilket överbryggar barnens barriärer och underlättar sociala sammanhang.

För att komma till förskola, skola och fritidsanläggningar i Kode behöver barnen gå eller cykla längs med Halltorpsvägen som saknar utbyggd gång och cykelväg och sedan korsa Hedsvägen. Närmaste lekplats finns i norra delen av Kode cirka 2 km från planområdet vilket innebär att avståndet är långt och att barn inte kan ta sig dit själva på ett trafiksäkert sätt.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Den preliminära utbyggnadsplanen är att byggstarta under 2023 så att det är färdigbyggt 2025.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd om detaljplanen hölls den 31 augusti – 21 september 2021. Efter samrådet har yttranden sammanställts i en samrådsredogörelse med förslag till eventuella justeringar och kompletteringar, vilket gjordes till granskningsskedet av detaljplanen. Detaljplanen var på granskning 26 april till den 10 maj 2022. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast fjärde kvartalet 2022.

GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skäligen 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 byggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år.

HUVUDMANNASKAP

Enskilt huvudmannaskap inom planområdet.

ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR

ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

KVARTERSMARK

Fastighetsägarna ansvarar för uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar till exempel privata ledningar, parkeringsgarage, gårdar, tillfartsvägar och diken mm.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ansvarar för utbyggnad av de kommunala vatten och spillvattenledningarna och ska vara huvudman för de allmänna spill och vattenledningarna inom planområdet fram till respektive fastighets förbindelsepunkt. Anläggningsavgift för vatten och spill skall betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Exploatören bygger ut dagvattensystemet inom kvartersmark i enlighet med Kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Mellan kommunen och exploatören finns sedan tidigare ett gällande plankostnadsavtal som reglerar exploatörens ansvar för plankostnader och utredningar.

Ett exploateringsavtal ska upprättas och godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska reglera hur planarbetet och byggnationen ska genomföras till exempel ansvar, kostnader, allmänna va-ledningar och bildande av gemensamhetsanläggningar. Redovisning av innehåll till exploateringsavtal sker till granskningsskedet.

Exploateringsavtalet kommer att innehålla:

- Fastighetsbildning i enlighet med detaljplanen.

- Gemensamhetsanläggning.
- Byggnation, exploatörerna ansvarar för alla åtgärder inom sin kvartersmark.
- Miljöanpassning av byggnation.
- Hantering av eventuella skador, till exempel skador på befintlig väg vid byggnation.

ANSVARIGA MYNDIGHETER/UPPLYSNINGAR

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

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Fastighetsbildning samt reglering av befintlig fastighet kommer att bli aktuellt efter antagande av planen. Inom planområdet planeras nya fastigheter att bildas.

5 fastigheter för bostadsändamål planeras att avstyckas från Halltorp 2:4.

Vägar och ledningar inom området byggs i enlighet med detaljplanen. Efter anläggande av vägar i området kommer anläggningsförrättning att ske. Angränsande till planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Halltorp ga:2 för väg mm. Denna måste omprövas för att införliva den nya infartsvägen mm till planområdet.

En ny gemensamhetsanläggning ska bildas för ett fördröjningsmagasin inom planområdet, som ska förvaltas av de nybildade fastigheterna.

Ledningsrätt kan upplåtas för nya kommunala avloppsledningar samt markförlagd starkströmsledning. Servitut för vatten- och avloppsserviser ordnas vid avstyckningen.

Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar tas av exploatören eller av ledningsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGARE

Exploatören är ägare till Halltorp 2:4, tillika två privatpersoner som är lagfarna ägare till Halltorp 2:4.

För samtliga fastighetsägare hänvisas till planen hörande fastighetsförteckning.

ERFORDERLIG FASTIGHETSBILDNING

Exploatören ansöker och bekostar denna.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

För genomförandet av detaljplanen kan nya gemensamhetsanläggningar bildas eller ombildas.

Angränsande till planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Halltorp ga:2, väg mm som förvaltas av Halltorps samfällighetsförening. Denna måste omprövas för att införliva den nya infartsvägen. Detta görs genom en ansökan om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. Det åligger exploatören att kontakta Halltorps samfällighetsförening och att ansöka och bekosta förrättningen.

En ny gemensamhetsanläggning ska bildas för tekniska anläggningen, ett fördröjningsmagasin i nordöstra delen av planområdet. Denna ska skötas och förvaltas av de nybildade fastigheterna inom planområdet. Exploatören ansöker och bekostar lantmäteriförrättningen.

LEDNINGSRÄTT

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet ska ske med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

DETALJPLANEEKONOMI

Exploatören står för kostnaderna enligt Plankostnadsavtal 2017-04-06 samt för utredningar. När exploatören har erlagt detaljplanekostnader behöver exploatören eller köpare av exploatörens fastighet inte betala planavgift i samband med bygglovet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Inom planområdet skapas nya byggrätter för bostäder som exploatören får intäkter för vid försäljning av de nybyggda husen och obebyggda tomterna. Exploatören står för utbyggnad av allmänplatsmark och kravställda dagvattenåtgärder.

Kommunen kommer att få anläggningskostnader för utbyggnad av vatten- och spill ledningar och att upprätta förbindelsepunkt för varje fastighet för vatten och spill.

FRAMTIDA DRIFTKOSTNADER

Kommunen kommer att få anläggningskostnader för utbyggnad av va-utbyggnad och driftkostnad för skötsel av befintliga lagda ledningar.

Delägare för den eventuella kommande gemensamhetsanläggningen kommer att få driftkostnader för vägen samt driftkostnader på dagvattenledningar och dagvattenanläggningar.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Kommunalt vatten och spillvattennät finns utbyggt i Halltorpsvägen. Planområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

De nya fastigheterna ska anslutas till de kommunala ledningarna i Halltorpsvägen. Ledningar ligger i gatan, inget u-område krävs.

Brandpost finns vid Gråstensvägen och har en bra placering för hela området. En brandpost inom 1000 meter som har ett föde på 15 l/s är brandvattenförsörjning som dimensioneras efter alternativsystemet enligt Svenskt Vattens anvisningar. Aktuell brandposten klarar > 20l/s och det teoretiska trycket ligger på ca 4 bar.

DAGVATTEN

En dagvattenutredning har tagits fram inför granskning av detaljplanen. Det kommer vara enskilt huvudmannaskap för dagvatten. Dagvatten inklusive dränering får inte kopplas till spillvattensystem.

GATOR OCH ALLMÄN PLATS

Ny infartsväg från Halltorpsvägen

PARKERING

Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet på kvartersmark.

AVFALL

Avfall ska hanteras i enlighet med renhållningsordningen i Kungälv kommun.

EL-, BREDBAND OCH TELEFÖRSÖRJNING

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

Medverkande tjänstepersoner

TJÄNSTEPERSONER

Fredrik Horn, Miljö
Margaretha Olsson, Kart och mark
Ulrika Engström, Bygglov
Carolina Bodlund, VA-teknik
Kristina Stenström, Planenheten

Kungälv kommun 2022-09-13

För Samhälle och utveckling

Kristina Stenström
Planarkitekt

Ida Brogren
Enhetschef Plan