

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2018/1483
2023-10-13



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder/skola/service

**BALJAN 1 M.FL.,
"BJÖRKÅS"**

Ytterby, Kungälv kommun

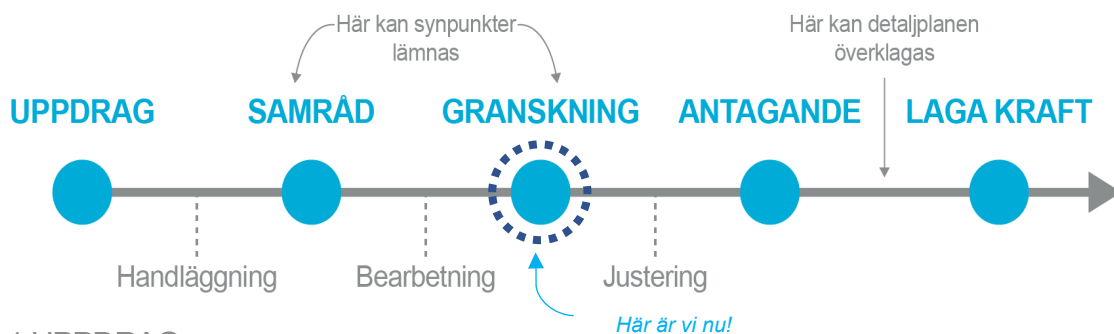
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

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

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



1. UPPDRAG

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

2. SAMRÅD

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

3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN.....	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN.....	2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE	2
INNEHÅLL	4
INLEDNING	6
DETALJPLANENS SYFTE.....	6
GEOGRAFISKT LÄGE.....	6
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	6
ÄRENDEINFORMATION.....	6
GENOMFÖRANDETID.....	7
PLANFÖRSLAG.....	8
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	8
ALLMÄN PLATS	8
KVARTERSMARK.....	9
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	14
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTEN	14
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK	15
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	19
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	19
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER.....	22
TEKNISKA FRÅGOR	22
EKONOMISKA FRÅGOR.....	23
KULTURVÄRDEN	24
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
UPPLYSNINGAR.....	25
PLANERINGSUNDERLAG.....	26
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	26

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	26
UTREDNINGAR	26
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	28
KOMMUNALA.....	28
REGIONALA	30
RIKSINTRESSEN.....	30
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	30
MILJÖKVALITETSNORMER	30
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	30
MILJÖ.....	30
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	32
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	34
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	35
KULTURMILJÖ	35
FYSISK MILJÖ.....	35
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	35
SERVICE	36
TRAFIK	36
TEKNIK.....	36
KONSEKVENSER	38
KOMMUNALT	38
RIKSINTRESSEN.....	38
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	38
MILJÖKVALITETSNORMER	38
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	38
NATUR.....	38
MILJÖ.....	38
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	39
KULTURMILJÖ	40
FYSISK MILJÖ.....	40
SOCIALA KONSEKVENSER.....	40
TRAFIK	41

MEDVERKANDE 42

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av cirka 300 nya bostäder och utökad service samt att säkerställa skolverksamheten i stadsdelen Björkås i Ytterby. Vidare är syftet att säkerställa höga naturvärden i området genom att reglera delar av idag gällande kvartersmark som allmän platsmark för natur. Syftet med planen är även att sammanlänka ny bebyggelse med det befintliga Björkås och Ytterby station genom gena, tydliga och säkra kopplingar och stråk.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet ligger i centrala Ytterby. Norra delen av planområdet är idag obebyggt och utgörs främst av skog och sly. Södra delen av området lutar ganska kraftigt och utgörs av berg och natur. I direkt anslutning till planområdet ligger några enbostadshus i söder. Genom området går Hällebergsgatan som kommer ligga kvar i befintligt läge.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är cirka 14 hektar och omfattar fastigheterna Baljan 1–3, Kastellegården 1:379, Ytterby-Tunge 2:89 och delar av fastigheterna Ytterby-Tunge 2:66, 2:72, s:8 och Kastellegården 1:49 och 1:284.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	andra kvartalet 2021
Granskning	fjärde kvartalet 2023
Antagande	andra kvartalet 2024
Laga kraft	tredje kvartalet 2024

Genomförande av detaljplanen bedöms påbörjas första kvartalet 2025.

PLANHANDLINGAR

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

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2019. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen är framtagen i enlighet med Boverkets allmänna råd, (BFS 2014:5).

Planförslaget är av betydande intresse för allmänheten då många hyresrätter berörs. Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är delaktighet viktigt i processen varför dialoger skett utöver den vanliga detaljplaneprocessen.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är ett resultat av genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan, i form av identifiering av omständigheter samt samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla efter planen vunnit laga kraft.

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

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av cirka 300 nya bostäder och utökad service samt att säkerställa skolverksamheten i stadsdelen Björkås i Ytterby. Vidare är syftet att säkerställa höga naturvärden i området genom att reglera delar av idag gällande kvartersmark som allmän platsmark för natur. Syftet med planen är även att sammanlänka ny bebyggelse med det befintliga Björkås och Ytterby station genom gena, tydliga och säkra kopplingar och stråk.

Bostadsområdet bedöms få en ökad variation av bostäder och underlätta boendekarriär inom stadsdelen. Ny bebyggelse utvecklar marken för närservice och bedöms även medföra ökad trygghet då relativt öde parkeringsytor ändras. Förslaget intensifierar markanvändningen och tar ett mindre område naturmark i anspråk, men bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Planen innebär en förtätning av området med flerbostadshus samt parhus. Detaljplanen möjliggör också för nya målpunkter och en central mötesplats. Detaljplanen syftar även till att skapa goda rekreations- och lekmiljöer.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

All allmän plats inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

NATUR

Förslaget säkerställer bevarande av naturområden genom mer allmän platsmark än ursprunglig detaljplan, i vilken stora delar ligger inom kvartersmark.

Förslaget medger att en del av den tidigare kvartersmarken planläggs som allmän platsmark i form av naturområde då den har natur- och rekreativvärden.

Befintlig naturmark i planområdets nordvästra del tas delvis i anspråk för bostadsändamål. Exploateringen sker inom områden med lägre naturvärde, klass 4 (visst naturvärde). Mindre delar med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) tas i anspråk.

Bevarande av de delar av naturmarken som bedöms ha högre naturvärden säkerställs genom planläggning som allmän platsmark med naturändamål (NATUR).

Genom att bevara stengårdsgårdarna kan de bilda fina entréer till området. Stenmurar bör så långt det går bevaras i befintligt läge. Är det inte möjligt kan murstenen användas för uppbyggnad av nya stenmurar i soliga lägen, alternativt i form av stenrosen.

Inom områdena i detaljplanen som reserveras för allmän platsmark med markanvändningen NATUR bör ekosystemtjänster främjas, exempelvis fördröjning av vatten, biologisk mångfald och mikroklimat. Kommunen ansvarar för all allmän platsmark.

VATTENVERKSAMHET

Vid Marstrandsvägen, precis där Hällebergsgatan börjar, finns ett markavvattningsföretag, med benämningen Guddehjälms mfl. DF 1922. Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas negativt av planläggningen. Inga åtgärder med bäck eller dike ska utföras.

Inga åtgärder planeras vid korsningen Hällebergsgatan och Marstrandsvägen i denna detaljplan. Dock kan planläggningen påverka vattenföringen i bäcken genom förändrad dagvattenhantering inom planområdet innan avledning till bäcken.

TRAFIK

Biltrafik

Hällebergsgatan försörjer all bebyggelse inom planområdet och mynnar ut i Väg 168 nordväst om planområdet. Plangränsen har anpassats för att möta pågående detaljplanering i Västra Tunge, i vilken en cirkulationsplats utreds. En vändplats planeras i Hällebergsgatans södra ände, med möjlighet för vidare anslutning till framtida planering av Porteberget.

Gång- och cykeltrafik

Genom att säkerställa att anslutande gång- och cykelbanor, till såväl centrum som till gång- och cykelbanor i nordost är säkra, gena och attraktiva ges goda förutsättningar för att öka det hållbara resandets marknadsandel.

Från Hällebergsgatan, i höjd med föreslaget centrum, föreslår planen att befintlig stig ska säkerställas med ett markreservat för allmännyttig gångtrafik då marken ska övergå till kvartersmark för bostäder. Gångstråket leder sedan vidare genom naturmark, ner till Östra Porten och Ytterby station.

Utmed Hällebergsgatan föreslås att gång- och cykelbana anläggs på den norra sidan, fram till Östra Porten. Gång- och cykelbanan utmed Hällebergsgatan föreslås få en bredd på 3 meter och ingå i det lokala gång- och cykelstråket. Parkeringsutfarter som går över gång- och cykelbanan behöver trafiksäkras med förhöjda passager. Gång- och cykelbana kommer att anslutas till gång- och cykelbana som planeras ut med Östra Porten ner till Ytterby station.

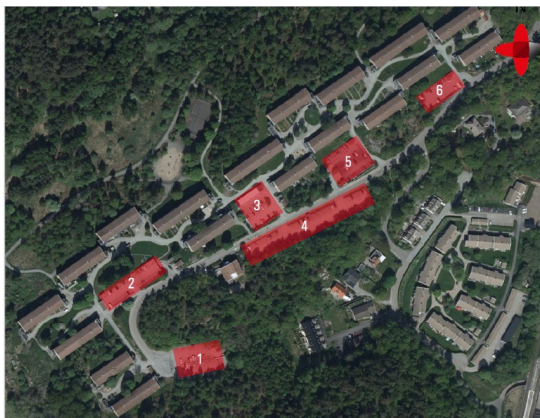
Kollektivtrafik

Planförslaget ger förutsättningar för kollektivtrafiken i Ytterby genom ett tillskott av bostäder i ett läge med närhet till Ytterby station med tåg- och busstation som finns inom gångavstånd, cirka 400 m från planområdet. Trygga och gena gång- och cykelbanor ifrån planområdet till Ytterby station är en viktig faktor för att människor ska använda sig av kollektivtrafiken. Åtgärderna för att förbättra kollektivtrafikens attraktivitet bör omfatta väderskyddade cykelställ och trafiksäkra passager. Att snabbt och enkelt kunna ta sig till Göteborg, centrala Kungälv och Stenungssund från morgon till sen kväll är en viktig faktor för att få fler att resa kollektivt. Gångvägar föreslås förbättras inom området genom planförslaget och därmed förbättra möjligheterna att gå till stationen. Vid framtida utbyggnation av Porteberget planeras gångvägar mot stationen förbättras ytterligare.

KVARTERSMARK

PARKERING

I dagsläget finns totalt 440 parkeringsplatser i området varav 380 är för boende och 50 är besöksplatser. Parkering sker idag längs med Hällebergsgatan som samlad markparkering och i P-hus, fördelat på sex olika parkeringsanläggningar i området. Befintlig parkeringssituation har undersökts i en utredning av Sigma Civil, vars fullständiga resultat redovisas i *Mobilitets- och parkeringsutredning, DP Baljan 2020*.



Figur 1. Parkeringsanläggningar, Sigma Civil.

Genomförd beläggningsstudie visar att det finns outnyttjad kapacitet, motsvarande 114 platser.

Planförslaget resulterar i att tre av sex anläggningar bebyggs med bostäder och verksamheter. Service möjliggörs i den centrala delen av området. Förslaget tillskapar ett parkeringsbehov för de cirka 380 nya bostäder som möjliggörs, vilket inte räknar med påbyggnad av befintliga huskroppar utan enbart förtätning.

Totalt påverkas 213 platser. Parkeringarna med nummer 2-5 i kartan kan utökas och byggas på med fler våningar. Summeras parkeringsbehovet för boende, verksamheter och besökare uppgår antalet parkeringsplatser för bil till totalt cirka 230, enligt *Kungälv kommun parkeringsnorm 2021*.

GRUNDLÄGGNING

Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras. Innan uppfyllnad eller byggnad sker ska all organisk jord och fyllnadsmassor schaktas bort och ersättas med friktionsjord eller packad sprängsten. Planförslaget ställer krav på att grundläggning ska anpassas efter lokala förutsättningar genom skydd mot störningar inom kvartersmarken för bostäder i de norra kvarteren.

BEBYGGELSE

I enlighet med planens syfte möjliggör förslaget nybyggnation av bostäder och ökad service som med god gestaltning ska samverka och sammanlänka områdets äldre befintliga bebyggelse. Planen medger bostäder med varierade boendeformer fördelade på loftgångs-, lamell-, punkt- och parhus.

Utöver att i stort säkerställa äldre befintlig bebyggelse, bestående av flertalet loftgångshus längs med Hällebergsgatan, medger planförslaget nybyggnation fördelat på tre delområden som benämns *Norra kvarteren*, *Centrumkvarteren* och *Södra kvarteren*. Loftgångshusen, från 1970-talet, är uppförda i två till tre våningar och utgör områdets ryggrad. Kvarvarande hus efter planerad rivning bedöms inrymma ca 250 bostäder.

Norra kvarteren

De norra kvarteren består enbart av föreslagen ny bostadsbebyggelse som nås via en gemensamhetsanläggning från Hällebergsgatan. Mellan äldre befintlig bebyggelse och de tillkommande norra kvarteren föreslås att markens anordnande regleras för gång. Detta ställer krav på kvartersmarken för att säkerställa god rörelse till fots.

Inom denna del av planen medges två punkthus i öster som kan uppföras till fem, respektive sex våningar. Punkthusen bedöms kunna rymma 19, respektive 22 lägenheter.

Vidare bedöms planen möjliggöra 24 parhus jämnt fördelade på gatans respektive sidor. Genom att endast tillåta parhus säkerställer planen naturliga rinnvägar genom släpp mellan huskropparna. De norra kvarteren möjliggör 65 nya bostäder i Björkås.



Figur 2. Norra kvarteren, utsnitt ur illustrationskarta, Lijewall Arkitekter.

Centrumkvarteren

I områdets mitt möjliggör planen en ny mötesplats genom tre tillkommande lamellhus som kan uppföras till fyra våningar samt ett punkthus upp till sju våningar. Huskropparna ramar in torgytan, som vetter ut mot Hällebergsgatan. Norr om gatan bedöms förslaget medge 42 nya bostäder med förutsättning att befintligt loftgångshus med 12 bostäder rivs. Centrumändamål medger möjlighet för en ökad service där det är av stor vikt att fasaderna är livfulla och att rörlighet och samband finns mellan ut- och insida.

I centrumkvarteren möjliggör planen även intensifierad markanvändning söder om Hällebergsgatan genom fyra tillkommande lamellhus, varav tre kan uppföras till fyra våningar. Det västligaste kan uppföras till fem våningar. Huskropparna söder om gatan bedöms tillskapa ytterligare 47 bostäder vilket resulterar i totalt 89 tillkommande bostäder i centrumkvarteren.

Väster om lamellhusen säkerställer planförslaget skolverksamheten, med möjlighet till utökning. Detaljplanen tillåter även ytterligare centrumverksamhet eller bostadsbyggnation.



Figur 3. Centrumkvarteren, utsnitt ur illustrationskarta, Liljewall Arkitekter.

Södra kvarteren

Väster om Hällebergsgatan medger planen högre byggnation, med en högsta tillåtna nockhöjd mellan 22, 25 och 28 meter, vilket i relation till en högsta tillåtna bruttoarea skapar en varierad bebyggelse som bedöms uppnå fem, respektive sex och sju våningar.

Mellan husen bildas en gemensam gård, i enlighet med utsnittet ur illustrationskartan nedan.

I Hällebergsgatans ände intensifieras markanvändningen ytterligare genom byggnation av bostäder.

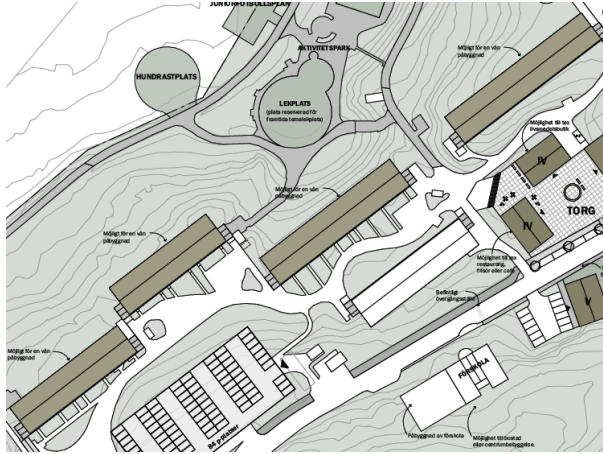
Totalt beräknas ca 120 bostäder i de södra kvarteren.



Figur 4. Södra kvarteren, utsnitt ur illustrationskarta, Liljewall Arkitekter.

Påbyggnad av befintliga loftgångshus

Planförslaget tillåter påbyggnad med ytterligare en våning på fyra av loftgångshusen genom en utökad högsta byggnadshöjd, vilket bedöms kunna tillskapa ytterligare 25 bostäder.



Figur 5. Påbyggnad av befintliga loftgångshus, utsnitt ur illustrationskarta, Liljewall Arkitekter.

Sammanlagt möjliggör planen för ca 300 nya bostäder i Björkås, utöver de ca 246 kvarvarande. Således medger planförslaget ca 550 bostäder.

PARKERING OCH ANGÖRING

Kungälv kommun har en Parkeringsnorm – del av plan för smart och effektiv parkering (Kungälv kommun 2021). I bygglovsskedet anger parkeringstalen minsta antal bil- och cykelplatser som fastighetsägaren måste anordna. För att kunna uppfylla målsättningen om långsiktig hållbar mobilitet är inriktningen att hitta en lösning som effektiviserar användandet av parkeringsytorna samtidigt som området inte blir underförsörjt av parkering.

Kungälv kommun har i sitt dokument *Parkeringsnorm* tagit fram möjligheter att reducera parkeringstalet och kallar det flexibla parkeringstal. Det innebär att en sänkning av parkeringstalen erbjuds mot att byggherren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkeringen. Möjliga reduktionspaket är: kollektivtrafikpaket, bilpoolspaket och cykelpoolspaket.

Cykelparkering ska anordnas för boende på kvartersmark liksom för de verksamheter som planeras. Cykelparkeringar bör ligga i nära anslutning till bostadsentréerna och de ska vara trygga och väderskyddade platser. Det är viktigt att det finns låsmöjligheter för olika slags cyklar, till exempel lådcykel och elcyklar. Detaljplanen möjliggör utbyggnation av väderskyddade cykelparkeringar där byggrätten utökats intill befintliga hus och inom så kallad korsmark där komplementbyggnader möjliggörs.

Det finns goda förutsättningar för de boende i Björkåsområdet att resa hållbart.

Vid behov bedöms räddningstjänsten kunna angöra byggnader genom att köra in på kvartersmark och bostadsgårdar.

Nya bostäder byggs enligt Boverkets Byggregler (BBR) som ställer krav på tillgängligheten. De nya byggnaderna anpassas till terrängen och befintlig byggnation. För att tillgodose tillgänglighetskraven kan kvarteren uppföras med genomgående trapphus och hiss vilket gör det möjligt att angöra entréer och gårdar på ett tillgängligt sätt. Tillgängliga parkeringsplatser ska anordnas inom 25 meter från bostadsentré.

För de äldre befintliga bostäderna möjliggör planen byggnation av miljöhus för källsortering på parkeringsytorna längs med Hällebergsgatan. För en del av de befintliga flerbostadshusen blir avståndet från bostadsentré till avfallshantering längre än de 50 meter som anges i BBR:s allmänna råd. För nybyggnationen finns möjlighet att god tillgänglighet uppnås för

avfallshanteringen. För den nya kvartersgatan i det norra området måste gatan och vändplatsen utformas enligt gällande riktlinjer för att sopbil ska kunna angöra och vända. Kungälv kommun avfallsföreskrifter ska följas.

DAGVATTEN

Dagvatten hanteras och renas via fastighetsägarens interna ledningssystem och leds sedan vidare till fastighetsägarens föreslagna dagvattendamm i områdets västra del samt till kommunala anslutningar. Strax utanför planområdet finns ytterligare tre ytor inom kommunal naturmark som ska användas för dagvattendammar innan dagvattnet leds vidare till Kyrkbäcken. Dagvatten i området ska ledas till anläggningarna, som omhändertar och fördröjer vatten från intilliggande områden.

Planförslaget ställer krav på hur dagvatten ska hanteras inom kvartersmark genom två bestämmelser som reglerar markens anordnande och vegetation. Plankartan pekar ut delar av kvartersmarken för bostäder som ska anläggas med avledande diken för dagvatten. Plankartan pekar även ut delar där endast 60% av kvartersmarken får hårdgöras.

I delar av de norra kvarteren ställer planförslaget krav på kvartersmarkens bostäder genom att endast tillåta parhus. Med en utformning som innebär återkommande släpp mellan huskropparna säkerställer planen rinnvägar för dagvatten.

Vid planområdets västra gräns möjliggörs en teknisk anläggning i form av en dagvattendamm. Dagvattendammen utformas med fördel så att de under perioder kan stå under vatten och därmed utgöra ett extra magasin.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

I Översiktsplan för Kungälv kommun, 2012, anges att golvyta för ny byggnation av samhällsviktiga funktioner och sammanhållen bostadsbebyggelse alltid ska ligga ovan + 3,4 m och bör överstiga + 4,4 m. (Nivåer översatta till höjdsystemet RH2000.) Marknivån inom planområdet varierar mellan cirka +12 m till +43 m (RH2000) och ligger därmed över de nivåer som anges i översiktsplanen.

Planområdet ligger högt och påverkas därmed inte av höga vattenstånd. Tillfarten vid Marstrandsvägen är en lågpunkt som kan riskera att översvämmas vid skyfall. Befintliga gårdsytor har flertalet lågpunkter som vid skyfall riskeras översvämmas. Vid eventuell framtida ombyggnation av gårdsytorna rekommenderas att dessa höjdsätts så att avledning kan ske. Garagen är exempel på anläggningar som måste skyddas från översvämning. Konstruktionen bör vara vattentät och tillfarter vara säkrade mot översvämning.

GESTALTNING

Tillkommande bebyggelse ska bidra med en variation till men också samspela med det annars homogena området genom att tillföra parhus och punkthus med olika höjder som är anpassade till områdets topografiska förutsättningar. Gestaltningen bedöms kunna bidra till en ökad känsla av trygghet och närvaro i området.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av cirka 300 nya bostäder och utökad service samt att säkerställa skolverksamheten i stadsdelen Björkås i Ytterby. Vidare är syftet att säkerställa höga naturvärden i området genom att reglera delar av idag gällande kvartersmark som allmän platsmark för natur. Syftet med planen är även att sammanlänka ny bebyggelse med det befintliga Björkås och Ytterby station genom gena, tydliga och säkra kopplingar och stråk.

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTEN

ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata, i enlighet med 2. kap 7 § PBL.
Reglering om allmän plats med kommunalt huvudmannaskap som gata görs för att säkerställa Hällebergsgatans utbredning samt för att tillåta en förlängning av gatan i dess ände, med tillhörande vändplats. Detta gör det möjligt med angöring till tillkommande bostäder i områdets södra delar. Genom regleringen kan även tillgänglighet för fotgängare och cyklister öka i området via utbyggda gång- och cykelvägar längs Hällebergsgatan.
- GÅNG** Gångväg i enlighet med 2. kap 7 § PBL.
Reglering om allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som gångväg görs för att säkerställa fortlevnaden av den befintliga gång- och cykelvägen som sträcker sig från öst till väst i planområdets övre gräns. Detta gör det möjligt för boende och besökare att ta sig till och från området genom ett hållbart resande i en bilfri miljö.
- CYKEL** Cykelväg, i enlighet med 2. kap 7 § PBL.
Reglering om allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som cykelväg görs för att säkerställa fortlevnaden av den befintliga gång- och cykelvägen som sträcker sig från öst till väst i planområdets övre gräns. Detta gör det möjligt för boende och besökare att ta sig till och från området genom ett hållbart resande i en bilfri miljö.
- NATUR** Natur, i enlighet med 2. kap 6 § PBL.
Reglering om allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som natur görs för att säkerställa bevarande av partier med högt klassade natur- eller rekreativvärden inom planområdet samt för att skapa en god helhetsverkan mellan bebyggelse och grönområde.

KVARTERSMARK

- B** Bostäder, i enlighet med 2. kap 3 § PBL.
Regleringen av kvartersmark som bostäder görs dels för att säkerställa befintlig bebyggelse, dels för att möjliggöra nya bostäder inom planområdet.
- C** Centrum, i enlighet med 4.kap 37 § PBL.
Regleringen av kvartersmark som centrum görs för att skapa en variation för användningen av området och för att möjliggöra en stärkt service i området.
- E₁** Transformatorstation, i enlighet med 4. kap 2 § PBL.
Regleringen av kvartersmark som teknisk anläggning för transformatorstation görs dels för att säkerställa befintliga enheter, dels för att möjliggöra för utbyggnad av ytterligare transformatorstationer. Transformatorstationer säkerställer eldistribution och är en förutsättning för strömförsörjning av såväl tillkommande som befintliga bostäder i området.

- E₂** **Dagvattendamm, i enlighet med 4. Kap 32 § PBL.**
Regleringen av kvartersmark som teknisk anläggning för dagvattendamm säkerställer en yta för ett fördröjningsmagasin inom planområdet.
- P** **Parkering, i enlighet med 4. Kap 13 § PBL.**
Regleringen av kvartersmark som parkering görs för att säkerställa befintliga parkeringsanläggningar för att fortsatt kunna möta parkeringsbehovet i området.
- S** **Skola, i enlighet med 5. kap 17 § PBL.**
Regleringen av kvartersmark som skola görs för att säkerställa befintlig skolverksamhet genom att göra den planlig. Regleringen gör det även möjligt att utöka verksamheten för att möta framtida behov.
- I dagsläget inrymmer verksamheten ca 60–70 barn och kan genom planförslaget inrymma ca 140 barn.
- Reglering av kvartersmark som skola, i kombination med bestämmelse om största byggnadsarea samt att mark inte får förses med byggnad säkerställer tillräckligt stor friyta för en utökad mängd elever inom och i närheten av förskoletomten, lämplig för lek och utevistelse. Friytan bedöms erbjuda en attraktiv lek- och vistelsemiljö genom sin utmanande topografi och naturlika planteringar. Som komplement till friytan finns Aktivitetsparken cirka 100 meter bort från förskoletomten.



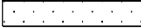
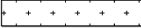
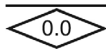
Figur 6. Utmanande topografi och naturlika planteringar, Viljans Förskola

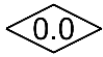
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEBYGGANDETS OMFATTNING

- e₁** Största bruttoarea är 200 m² per fastighet, i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om en största bruttoarea om 200 kvadratmeter per fastighet görs i det norra kvarteret för de delar som ska bebyggas med parhus. Genom regleringen kan parhusen inte bli större än att den mängd som beräknas behövas för att möta befolkningstillväxten i Björkås kan bemötas.
- e₂** Största bruttoarea är 850 m², i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Olika värden på största bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd i detaljplanen säkerställer att en varierad bebyggelsestruktur uppnås.
- e₃** Största bruttoarea är 1100 m², i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Olika värden på största bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd i detaljplanen säkerställer att en varierad bebyggelsestruktur uppnås.

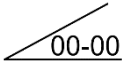
- e₄ Största bruttoarea är 1800 m², i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Olika värden på största bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd i detaljplanen säkerställer att en varierad bebyggelsestruktur uppnås.
- e₅ Största bruttoarea är 2150 m², i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Olika värden på största bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd i detaljplanen säkerställer att en varierad bebyggelsestruktur uppnås.
- e₆ Största bruttoarea är 2500 m², i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Olika värden på största bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd i detaljplanen säkerställer att en varierad bebyggelsestruktur uppnås.
- e₇ Största bruttoarea är 3400 m², i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Olika värden på största bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd i detaljplanen säkerställer att en varierad bebyggelsestruktur uppnås.
- e₈ Största bruttoarea är 6000 m² varav 84 % får vara bostäder och 16 % får vara garage, i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten, som med topografiska utmaningar kan lösas med ett delvis underbyggt garage. En fördelning görs i procent för att tydliggöra hur stor del av bruttoarean som får användas för bostäder respektive garage.

Olika värden på största bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd i detaljplanen säkerställer att en varierad bebyggelsestruktur uppnås.
- e₉ Största byggnadsarea är 800 m², i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om största byggnadsarea, i relation till högsta tillåtna byggnadshöjd, görs för att begränsa förskolans utbyggnad till 800 m². Fastigheten är ca 4150 m² vilket säkerställer en ca 3350 m² stor friyta vid full utbyggnad av verksamheten.
-  Marken får inte förses med byggnad, i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om att marken inte får förses med byggnad görs för att säkerställa öppna ytor mellan såväl befintliga som planerade huskroppar.
-  Endast hiss, trapphus, komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras, i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen görs för att begränsa markens utnyttjande till att endast hiss, trapphus, komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras. Med denna precisering får hiss och trapphus anläggas för en ökad tillgänglighet för befintliga loftgångshus. Komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, så som plank och murar får anläggas, vilket gör det möjligt att utveckla gårds- och lek miljöer (n₃).
-  Högsta nockhöjd i meter, i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.
Regleringen om högsta nockhöjd i meter görs för att reglera höjd upp till nock på tillkommande bebyggelse samt för att underlätta tolkningen vid bygglovsprövning. Över nock uppskjutande delar, som skorstenar och fläktrum, tillåts över högsta nockhöjd.



Högsta byggnadshöjd i meter, i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.

Regleringen om högsta byggnadshöjd i meter görs för att säkerställa befintlig bebyggelse i området. Fyra loftgångshus är lämpliga för påbyggnad av ytterligare en våning, varför de regleras med en högsta byggnadshöjd på 13 meter. Parkeringsanläggningarna har försetts med en högsta byggnadshöjd på 11 meter för att tillåta ytterligare ett plan för parkering.



Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, i enlighet med 4 kap. 11 § PBL.

Regleringen om att takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen görs för att möjliggöra användande av olika takmaterial och asymmetriska takåsar på ny bebyggelse för att bidra till ett varierat arkitektoniskt uttryck i området.

FASTIGHETSSTORLEK

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 250 m², i enlighet med 4 kap. 18 § PBL.

Reglering om minsta fastighetsstorlek görs för ytor avsedda att bebyggas med parhus. I relation till begränsning av bebyggandets omfattning om att största bruttoarea är 200 m² per fastighet säkerställs att inte hela fastigheten bebyggs.

UTFORMNING

f₁ Endast parhus, i enlighet med 4 kap. 16 § PBL.

Regleringen om parhus görs för att ställa krav på utformning för att det ska uppstå släpp mellan huskropparna, i stället för att exempelvis tillåta sammanbyggda kedjehus. Med en reglering som skapar utrymme mellan husen tillåts regnvatten finna naturliga rinnvägar ner till recipienten.

f₂ Entrévåning ska ha en våningshöjd på minst 3,6 meter, i enlighet med 4 kap. 16 § PBL.

Regleringen om en minsta våningshöjd för entrévåning görs för att även möjliggöra framtida lokaler för centrumbruk.

f₃ Ramp, i enlighet med 4 kap. 16 § PBL.

Regleringen om ramp görs för att ställa krav på utformningen för att säkerställa åtkomst vid tillbyggnad av parkeringshus, i enlighet med 4 kap. 16 § PBL.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

n₁ Dike, i enlighet med 4 kap. 10 § PBL.

Reglering av markens anordnande och vegetation i form av dike görs för att ställa krav på hantering av dagvatten enligt de förslag på förbättrande åtgärder som presenteras i VA- och dagvattenutredningen, i enlighet med 4 kap. 10 § PBL.

n₂ Gång, i enlighet med 4 kap. 10 § PBL.

Reglering av markens anordnande och vegetation i form av gång görs för att säkerställa att en erforderlig gångväg anläggs mellan äldre befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse i de norra kvarteren.

n₃ Lek, i enlighet med 4 kap. 10 § PBL.

Reglering av markens anordnande och vegetation i form av lek görs för att säkerställa fortlevnaden av befintlig Aktivitetspark i området.

n₄ Endast 60 % av markytan får hårdgöras, i enlighet med 4 kap. 10 § PBL.

Reglering av markens anordnande och vegetation i form tillåten hårdgöringsgrad görs för att säkerställa viss genomsläpplighet kring såväl äldre befintlig bebyggelse som tillkommande.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

- m₁ Bullerplank får finnas på hela sträckan med en höjd av 2 meter över anslutande marknivå, i enlighet med 4 kap. 12 § PBL.
Regleringen av skydd mot störningar görs att möjliggöra bullerskyddande åtgärder vid förskolan för en tryggare och trivsammare miljö för lek och vila.
- m₂ Grundläggning ska anpassas efter lokala geotekniska förutsättningar, i enlighet med 4 kap. 12 § PBL.
Regleringen av skydd mot störningar görs att ställa krav på grundläggningen i de norra kvarteren.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla efter detaljplanen har vunnit laga kraft, i enlighet med 4 kap. 21 § PBL.

Regleringen av en genomförandetid på 10 år görs på grund av planens omfattning och bedömning om lämplig tid för genomförande.

MARKRESERVAT

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, i enlighet med 4 kap. 5 § PBL.
Regleringen av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar görs för att säkerställa åtkomst av befintliga ledningar i området.
- x Markreservat för allmännyttig gångtrafik, i enlighet med 4 kap. 6 § PBL.
Regleringen av markreservat för allmännyttig gångtrafik görs för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig, från allmän plats till allmän plats, över kvartersmarken via befintligt gångstråk mot Ytterby Station.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

- g Markreservat för gemensamhetsanläggning, i enlighet med 4 kap. 18 § PBL.
Regleringen av markreservat för gemensamhetsanläggning görs att säkerställa att en gemensamhetsanläggning kan bildas för gata och VA till bostäder i de norra kvarteren.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Genomförande av planen beräknas påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft tredje kvartalet 2024 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Byggnation av bostäder kommer att ske etappvis, sista etappen förväntas stå klart 2034.

HUVUDMANNASKAP

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskap har kommunen en rättighet, men även en skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskap innebär även att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

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

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

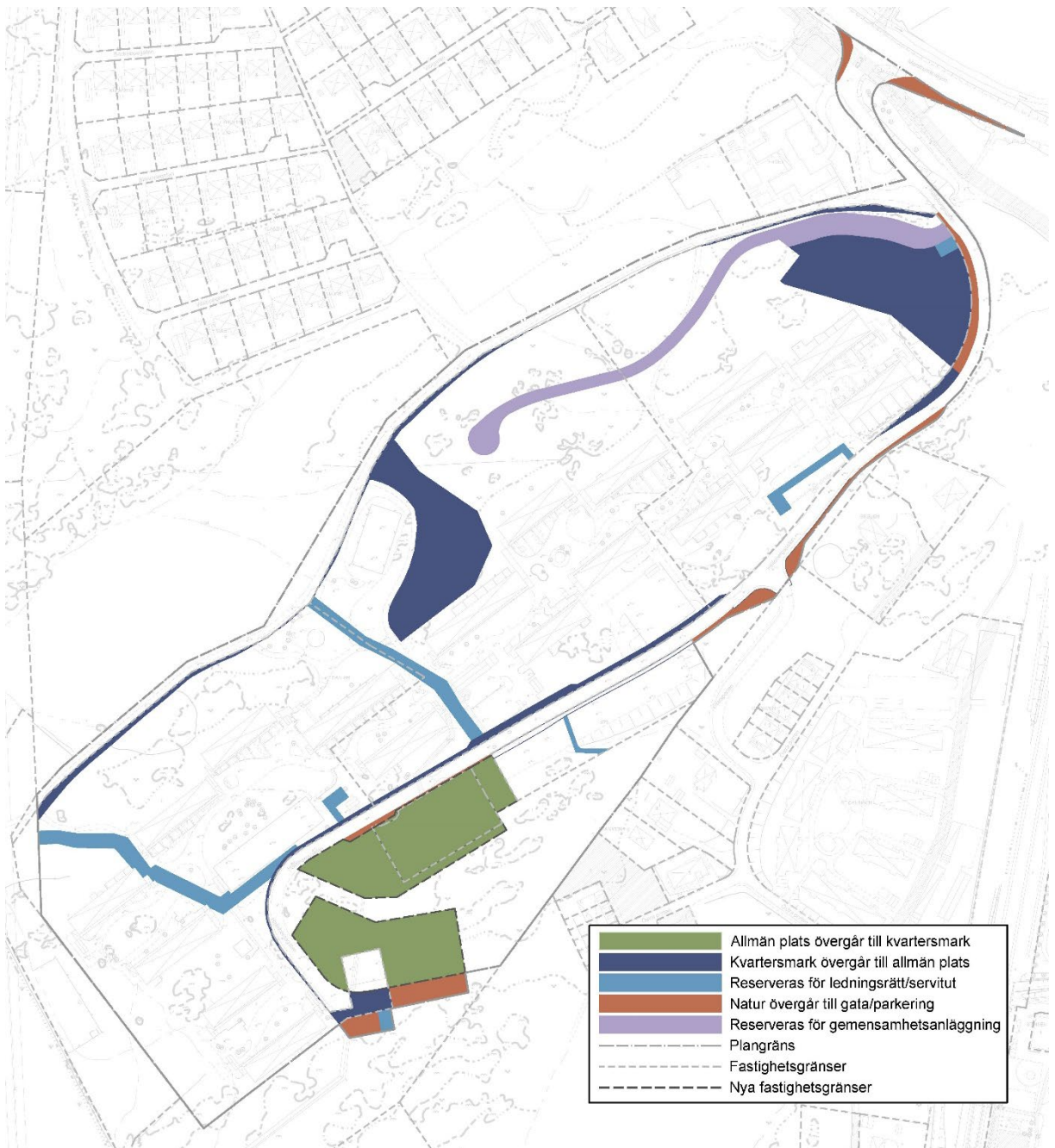
FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se tabell och karta i kapitlet nedan Fastighetsrättsliga konsekvenser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Nedan har konsekvenser för berörda fastigheter inom planområdet listats. I tabellen anges framtida användningsområden för respektive fastighet enligt detaljplaneförslaget samt vilka förändringar avseende fastighetsgränser som föreslås. Planbestämmelserna för respektive fastighet anges nedan med bestämmelsernas beteckningar. För information om beteckningarnas innebörd hänvisas till rubriken "Planförslag" högre upp i dokumentet alternativt plankartan, där detta beskrivs.

FASTIGHET	PLANBESTÄMMELSER	Avstår mark	Erhåller mark
Baljan 1	B, P, E, E ₂ , GATA, u	Se [blå] markerade områden om ca 1102+188+148+135 m ² . (ledningrätt) Se [mörkblå] markerade områden om ca 450+4005 m ² .	
Baljan 2	B, P, NATUR, GATA, GÅNG, CYKEL, u, g	Se [lila] markerat område om ca 2017 m ² . (gemensamhetsanläggning) Se [mörkblå] markerade områden om ca 3952+714 m ² . Se [blå] markerat område om ca 670 m ² . (ledningrätt)	
Baljan 3	B, E, NATUR, GATA, GÅNG, CYKEL, u, g	Se [lila] markerat område om ca 838 m ² . (gemensamhetsanläggning) Se [mörkblå] markerade områden om ca 265+4472+28 m ² . Se [blå] markerade områden om ca 92+312 m ² . (ledningrätt)	
Kastellegården 1:379	B, x	Se [blå] markerat område om ca 92 m ² . (servitut)	
Ytterby-Tunge 2:89	S, B, C, GATA		Se [grön] markerat område om ca 2393 m ² .
Ytterby-Tunge 2:66	S, B, C, GATA, E		Se [mörkblå] markerat område om ca 241 m ² . Se [blå] markerat område om ca 90 m ² . (ledningrätt) Se [grön] markerade områden om ca 2177+3151 m ² . Se [orange] markerade områden om ca 127+305+337+229+135+242+528 m ² .



Figur 7. Fastighetskonsekvenskarta

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet bör ske med ledningsrätt. Reservat för ledningsrätt finns utmärkt med U-område i plankartan. Ansökan och bildande av ledningsrätt ombesörjs och bekostas av ledningsägaren. Befintlig ledningsrätt, 1482-1985.2, för vatten och avlopp påverkas ej vid genomförandet av detaljplanen.

Servitut

Servitut ska bildas för gångpassage för allmänheten fram till befintlig gångstig inom område markerat med x i plankartan. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel av området. Befintligt servitut, 1482-1985.1, för vatten och avlopp påverkas ej vid genomförandet av

detaljplanen.

Befintligt servitut, 14-YTT-1090.1, för parkering påverkas och kommer att hanteras när detaljplanen vunnit laga kraft.

Olokaliserat avtals servitut, 14-IM3-59/855.2, för kraftledning kan komma att påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Eventuell flytt av ledningen bekostas av exploatörerna.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggningen Baljan ga:1 med ändamål serviceledningar för vatten och avlopp påverkas inte vid genomförandet av detaljplanen.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Kungälv kommun och exploatörerna innan detaljplanen tas upp för antagande.

Exploateringsavtalen ska bland annat reglera marköverlåtelse, medfinansieringsersättning för infrastruktur, utbyggnadsordning samt kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även utbyggnad av mark för allmän plats samt dagvattenhantering.

Exploatörerna ska bekosta utbygganden av de dagvattendammar som VA- och dagvattenutredningen föreslår, detta kommer att regleras i exploateringsavtalet. För utformning se dagvattenutredningen samt under Teknisk försörjning i Planbeskrivningen.

Exploatörerna kommer även att vara med och medfinansiera utbyggnad/upprustning av korsningen Marstrandsvägen-Hällebergsgatan. Exploatörerna kommer att stå för 25 % av utredningskostnaderna. Hur fördelningen av kostnaderna för utbyggnaden kommer att bli, ska regleras i exploateringsavtalen.

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Överenskommelser om fastighetsreglering ska upprättas mellan Kungälv kommun och exploatörerna innan detaljplanen går upp för antagande. Överenskommelserna ska innehålla aktuella markområden som ska regleras, ersättning för marköverföringar, tillträde samt betalansvar för lantmäteriförrättningen. Se fastighetsrättsliga konsekvenser ovan.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband- och teleförsörjning

Kungälv energi kan komma att gräva ner befintlig luftledning som försörjer Björkås med el.

Kungälv Energi har möjlighet att dra fram fiber till området, då kanalisation ha lagts ner som en förberedelse inför ett ev. framdragande.

Skanova AB ansvarar för genomförande och skötsel av tele-anläggningar.

Värme

Fjärrvärme har nyligen dragits in i området.

Marksanering

Vid arbete med asfalten i området bör provtagning eller bedömning av PAH-halten göras. En enkel första bedömning kan göras med hjälp av ett spraytest där särskild märkfärg och UV-lampa används för att indikera tjärhaltig massa.

Några åtgärder för att åtgärda PCB-förekomst bedöms inte relevanta och påverkar därför inte detaljplanen.

Avfall

I kommunen finns en antagen renhållningsordning, beslutad av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§241/2015) där avfallsföreskrifter ingår.

Vatten och spillvatten

Exploatörernas fastigheter ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utbyggnad av VA-systemet kommer krävas för att tillgodose områdets behov. Exploatörerna betalar utbyggnad av VA-systemet inom detaljplaneområdet samt erforderliga dagvattendammar utanför planområdet. Innan bygglov kan sökas och området exploateras behöver nya överföringsledningar i kommunen byggas ut och tas i drift. Detta för att det i dag finns en begränsad kapacitet i dagens överföringsledningar vilket gör att nya bostäder inte i dagsläget kan anslutas. Detta arbete beräknas vara klart under andra kvartalet år 2024.

"Spillvattnet kommer att avledas till Ryaverket i Göteborg, de nytillkomna fastigheterna omfattas inom ramen för det befintliga miljötillståndet för Ryaverket."

Brandvatten och släckvatten

Kommunen ansvarar för släckvattenförsörjning för tillkommande bebyggelse. Idag finns tre brandposter i området. Vidare i planarbetet bör det tittas vidare på ytterligare påkopplingspunkter.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2017-05-18 (KS2013/1902-47-48) detaljplanens bestämmelser samt framtagna VA- och dagvattenutredning för Björkås och ingår som en del i planhandlingarna.

Exploatörerna är skyldig att tillse att dagvatten från omgivande naturmark, kan tas om hand och avledas utan att grannfastigheter besväras.

Anslutningspunkt för dagvatten kommer att förläggas i fastighetens närhet. Dagvatten ska fördröjas/infiltreras och vid behov renas inom kvartersmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattenanläggningar på exploatörernas kvartersmark byggs ut och bekostas av exploatörerna.

Dagvattendammar ska anläggas inom och även utom planområdet för en samlad fördröjning och rening av dagvatten. Se dagvattenutredning samt under Teknisk försörjning i Planbeskrivningen.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kostnader fördelas efter plannytan (BTA) mellan exploatörerna och kommunen utför utbyggnad av allmän plats. Kommer att avtalas om i exploateringsavtal.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader fördelas efter plannytan (BTA) mellan exploatörerna och kommunen utför utbyggnad av vatten och avlopp. Kommer att avtalas om i exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatörerna står för plankostnaderna. Ett plankostnadsavtal är upprättat med Förbo. För den södra delen där kommunen är markägare kommer plankostnadsavtal upprättas med aktuell exploatör efter markanvisning. Ett plankostnadsavtal kommer att upprättas med Förskolan Viljan. En fördelning av plankostnaderna kommer att göras, konstadsfördelningen baseras på antal BTA man tilldelats i planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kungälv kommun, såsom huvudman för allmän plats, kommer få kostnader för iordningställande av allmänna anläggningar inom allmän plats som inte exploatörerna bekostar då exploateringsavtal är tecknade. Vidare får kommunen en kostnad för utbyggnad av va-ledningar och eventuellt upprättande av ny förbindelsepunkt, vilket delvis finansieras av anslutningsavgifter.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR EXPLOATÖRERNA

Exploatörerna bekostar omläggning av allmänna el- och teleledningar som krävs för exploatering.

Exploatörerna bekostar all utbyggnad och alla åtgärder på kvartersmark. Förutom det får exploatörerna bland annat kostnader för markförvärv samt kostnader som uppkommer i samband med utbyggnad och markarbeten.

Exploatörerna ska betala utbyggnad av dagvattendammar inom planområdet.

Exploatörerna ska medfinansiera utbyggnad/upprustning av korsningen Marstrandsvägen-Hällebergsgatan.

Exploatörerna ska betala anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt upprättas.

Exploatörerna ska betala lantmäterikostnaderna.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Ledningshavare bekostar erforderlig utbyggnad av sina respektive ledningsnät om inget annat avtalats. Blivande fastighetsägare erlägger en avgift för användningen av den samlade kommunala användningen.

Ledningshavare kan även få kostnader för flytt av ledningar. Kostnadsansvaret för eventuell flytt av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flytt av underjordisk ledning kan även regleras i exploateringsavtal. Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

FRAMTIDA DRIFTSKOSTNADER

Kommunen svarar för drift och underhåll av allmän plats inklusive dess anläggningar såsom gata och torg.

Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll inom kvartersmark inklusive dagvattenavledning inom kvartersmark.

PLANAVGIFT

Ingen planavgift ska betalas.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Kommunen som huvudman för allmän plats kommer att få kostnader för drift och underhåll av gator, park, gångstigar och naturmark.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Exploatörerna bekostar utbyggnad och omläggning av allmänna VA-anläggningar som krävs för exploateringen.

GATUKOSTNADER

Exploatörerna bekostar utbyggnad av allmän plats i form av gata, gång och cykel inom planområdet, med undantag för gång och cykelbana längs med den norra plangränsen som bekostas av kommunen.

KULTURVÄRDEN

RIVNINGSFÖRBUD

Inga förbud föreligger. Förbo bör dock tillvarata byggmaterial som bedöms återbrukbart vid rivning av befintlig bebyggelse då det i framtiden kan uppstå behov att ersätta delar av kvarvarande loftgångshus.

BEVARANDEKRAV

Inga bevarandekrav föreligger. Se ovan resonemang om demontering istället för demolering.

UPPLYSNINGAR

Sanering av påträffade föroreningar bekostas av förorenaren. Massor runt bebyggelsen i det södra kvarteret klassas som miljöfarlig deponi och beaktas vid renoverings- eller rivningsarbete.

Då halter överskridande KM har påträffats ska tillsynsmyndigheten underrättas och inga schaktarbeten påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten.

Den bergtekniska utredningen bedömer att planområdets branta bergsslänter ska beaktas vid närbelägna, vibrationsalstrande arbeten, exempelvis sprängning. Bergsakkunnig ska rådfrågas innan vibrationer (exempelvis genom pålning eller sprängning) eller påförande av laster större än 50 kPa närmare än 10 meter från bergsslänternas krön. Vidare rekommenderas att det längs Hällebergsgatan utförs en riktad kontroll samt åtgärder avseende löst sittande block som riskerar att rasa ner på befintlig väginfrastruktur.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- YTTERBY 108, laga kraft 1968-06-18
- YTTERBY 218, laga kraft 1987-11-04

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2022-05-30

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010
- FÖP Ytterby, 2021
- Planeringsstrategi, 2022

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för BALJALN 1 M.FL., "BJÖRKÅS", 2019-11-14
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan BALJAN 1 M.FL., "BJÖRKÅS", 2019-12-12.
- Kommunen har i särskilt beslut, USU 2021-05-11, avgjort att genomförande av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet redovisades de omständigheter som talar för eller emot det. Beslutet har gjorts tillgängligt för allmänheten (6 kap. 7 § MB). Beslutet får inte överklagas (6 kap. 8 § MB).

Planen riskerar inte att medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning (inklusive miljökonsekvensbeskrivning) skall inte genomföras.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2017
 - Del 1 – Dagvattenpolicy
 - Del 2 – Dagvattenhandbok
 - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Naturvårds- och friluftspan, 2005

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

REGIONALA STÄLLNINGSTAGANDEN

- Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021-2030, Västra Götalandsregionen, 2021

UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2019
- Geoteknisk och bergteknisk undersökning, Cowi, 2021
- Trafik- och mobilitetsutredning, Sigma Civil, 2020
- VA- och dagvattenutredning, Markera, 2021
- Invånardialog, AL Studio, Förbo och Kungälv kommun, 2020

- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, 2021
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2019

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

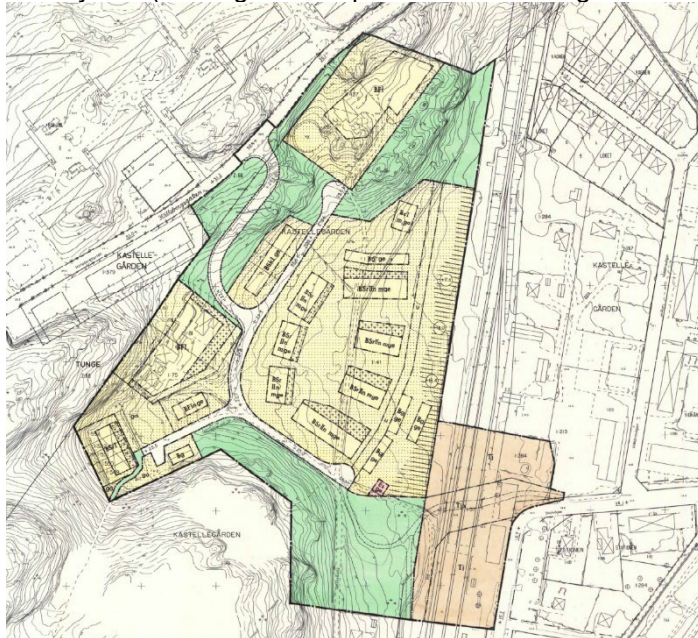
DETALJPLAN

Ytterby 108 (Förslag till stadsplan för del av fastigheten Kastellegården 1:55 m.fl.)



Figur 8. Utsnitt ur gällande plankarta för Ytterby 108.

Ytterby 218 (Förslag till stadsplan för del av fastigheten Kastellegården 1:41 m.fl.)



Figur 9. Utsnitt ur gällande plankarta för Ytterby 218.

Gällande detaljplaner Ytterby 108 och Ytterby 218 för området anger användning: gata, park, bostadsändamål, garageändamål, värmecentral och tvättstuga. Dessa kommer i samband med ett antagande att delvis upphävas och ersättas.

PLANBESKED

Beslut om planbesked KS2018/1483 2019-05-07

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger för aktuell plats möjligt förtätning/omvandlingsområde. Aktuell plats ligger även inom tätortsavgränsningen för Kungälv-Ytterby. I anslutning till aktuellt område finns ett i gällande Översiktsplan (ÖP 2010) utpekade närströvsområde. Enligt översiktsplanen ska nya områden främst tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och i så stor utsträckning som möjligt ska befintlig infrastruktur utnyttjas. I centrala Ytterby eftersträvas en bebyggelseutveckling med sammanhållen bebyggelse och korta avstånd. Ytterby bör i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. Framför allt i de stationsnära lägena bör en hög bebyggelsestäthet eftersträvas. Ytterbys roll som väl integrerad del av centralorten ska bestå och förstärkas. Översiktsplanen anger att planområdet ligger inom Tätortsavgränsningen av serviceort Kungälv, Ytterby, Kareby.

Delar av planområdet utmed Hällebergsgatan ligger inom område som enligt översiktsplanen anger närströvsområde. En yta inom detta område förslås för bostadsändamål, som idag till största delen är parkering. Det större naturområdet mellan gång- och cykelvägen och Tornhaga villabebyggelse kommer fortsatt vara tillgängligt för rekreativa ändamål och inga rekreativvärden bedöms påverkas negativt. Ökat bostadsbyggande är av stort allmänt intresse.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2020–2022 redovisar övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bostadsbyggnationen under perioden ska främst ske inom tätorterna. Bostadsbebyggelse ska ske med hög täthet, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur så som kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, väg, VA. En förtätning och omvandling av Björkås ger ett betydande ökat antal lägenheter i ett centralt läge, med närhet till handel, service, kollektivtrafik och grönområden. Det bidrar till Göteborgsregionens bostadsförsörjning på ett hållbart sätt och tillskapar nya bostäder i blandade upplåtelseformer som inte finns på platsen idag.

Naturvårds- och friluftsplån för Kungälv kommun från år 2005 anger riktlinjer för kommunens naturområden som innehar olika klassningar där hänsynsnivå 1 är mest känslig för påverkan. Naturvärdesklass 3 i den standardiserade naturvärdesinventeringen motsvarar hänsynsnivå 2 i kommunens Naturvårds- och friluftsplån. Kommunens antagna riktlinje för sådana områden är följande: Omfattande exploatering i hänsynsnivå 2-områden får ej förekomma och mindre omfattande exploatering bör ej förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvårds- och friluftslivsvärdena.

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten "Kungälv kommuns lokala miljömål" (reviderad februari 2010). Följande lokalt anpassade miljömål är särskilt angelägna för planförslaget:



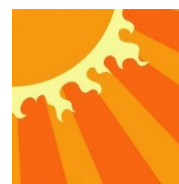
God bebyggd miljö



Rikt växt- och djurliv



Frisk luft



Begränsad klimatpåverkan

REGIONALA

GÖTEBORGSREGIONENS STRUKTURBILD

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), där Kungälv, Göteborg och elva andra kommuner ingår, är överens om hur den regionala strukturen ska utvecklas. En sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer har skapats. Strukturbilden ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Utvecklingen ska ske utifrån kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Kungälv kommun är en del av det norra huvudstråket. GR:s mål är att stärka huvudstråken för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen ska ske med stöd av attraktiv och kraftfull pendel- och regiontrafik. Den aktuella detaljplanen är förenlig med strukturbildens mål.

RIKSINTRESSEN

Det aktuella planområdet ligger inte inom något riksintresseområde och bedöms inte heller påverka något riksintresse beläget utanför planområdet.

Bohusbanan, som finns ca 150 meter från planområdet är riksintresse för kommunikationer. Cirka 500 meter söder om planområdet finns riksintresse för kulturmiljövården, Kastellegården - Ragnhildsholmen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden).

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Förtätning genom flerbostadshus och radhus/parhus medför endast marginellt tillskott av luftföroreningar. 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.

VATTEN

I Kungälv kommun ställs krav på rening av dagvatten för att säkerställa att miljökvalitetsnormer uppfylls i recipienterna. Kyrkebäcken är Björkåsområdets närmaste vattendrag och biflöde till Nordre Älv. Vattendraget är klassat som "övrigt vatten" i VISS och omfattas inte av miljökvalitetsnormer.

Belastningen från området på recipienterna är idag relativt låg och förutsättningarna är goda för att vidare minska belastningen till följd av exploateringen om de föreslagna anläggningarna eller liknande inkorporeras i detaljplanen.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Området ligger i nära anslutning till Ytterby station med goda tåg- och bussförbindelser till angränsande kommuner.

MILJÖ

DJURHÅLLNING OCH ALLERGENER

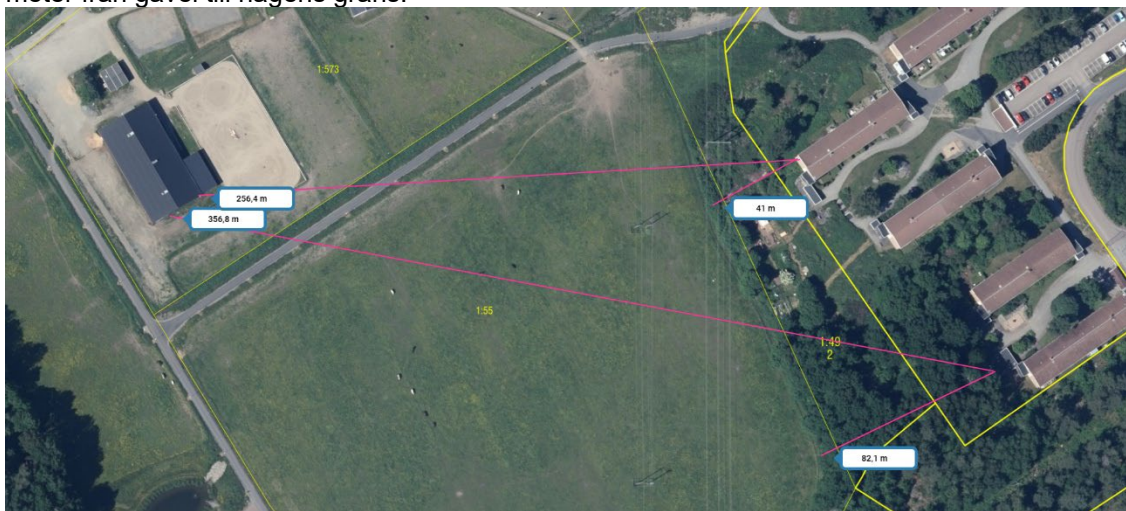
Hästen har fått en ökande betydelse för människors rekreation och hälsa, samt för företag som erbjuder ridning och andra hästupplevelser. I allt större utsträckning finns dessutom hästarna inom eller nära tätorter, just nu 75 procent av alla hästar (Boverket, 2023).

Väster om planområdet är en ridanläggning belägen, inom fastigheten Kastellegården 1:55. Kongahälla Ridsällskap, som bedriver verksamheten, har fört dialog med kommunen om möjligheten att flytta och vidareutveckla verksamheten genom en ny anläggning på annan plats.

Kommunen strävar efter att tillgodose både djurhållning och grannars behov. Risk för störning kan minskas med konkreta åtgärder på platsen, som ljuddämpning, förbättrad gödselhantering och alternativa placeringar av hagar. De vanligaste störningarna (olägenheterna) är lukt, flugor, allergener, damm, höga ljud från djuranläggningar och starkt ljussken från ridbanor.

I en öppen terräng kan vinden föra med sig lukt, damm och allergener en längre sträcka. Men om det finns kullar, vegetation och liknande emellan, kan det begränsa störningarna. Då kan ett kortare skyddsavstånd räcka.

Bostäderna i Björkås ligger på en höjd i förhållande till hästhagen och separeras med ett busk- och slyskikt längs fastighetsgränsen. Närmast belägen befintlig bebyggelse ligger ca 40-45 meter från gavel till hagens gräns.



Figur 10. Redovisning av avstånd till ridanläggning.

Risken för allergenspridning ses som en hälsorisk runt stall och hästhagar. Mellan 7-10 procent av befolkningen beräknas vara allergisk mot häst. Men allergenerna sprids främst inom 50-100 meter från platsen där hästarna vistas. Vid längre avstånd än detta förefaller mycket låg risk att påträffa halter som överstiger detektionsgränsen. Vegetation och kullar runtom gör att spridningen blir mindre. I praxis har risken för allergenspridning ofta underkänts som motiv för ett större skyddsavstånd. Utanför stall- och hagområden sprids allergenerna främst med de människor som varit i stallet och sedan till exempel åker buss. Viktigare än avståndet till stallet blir därför att det finns möjlighet att duscha och byta kläder vid stallet.

Studier av hästallergen inomhus i bostäder visar att endast bostäder mycket nära stall (~10 m) hade mätbara halter inomhus, om ingen av de boende hade regelbunden kontakt med hästar (Boverket, 2011).

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för att utreda huruvida det förekommer föroreningar som kan innebära en risk för planerad markanvändning (bostäder) vilket motsvarar Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Riktvärdet för KM har överskridits i tre jordprover, däremot bedöms inte påträffade föroreningar utgöra en risk för människors hälsa och miljö.

Vidare visar analysresultatet att det inte förekommer föroreningar kopplade till tillförda massor. Påträffade föroreningar bedöms främst härröra från byggnadsmaterial (PCB) eller oljespill (parkering i söder). Tjårsfalt har ej kunnat påvisats inom området. Påverkan av diffust nedfall

kan inte helt uteslutas då blyhalter över MRR påträffats i tre jordprover, däremot bedöms inte påträffade halter utgöra en risk för planerad markanvändning.

Sanering av påträffade föroreningar bekostas av förorenaren. Massor runt bebyggelsen i det södra kvarteret klassas som miljöfarlig deponi och beaktas vid renoverings- eller rivningsarbete.

Då halter överskridande KM har påträffats ska tillsynsmyndigheten underrättas och inga schaktarbeten påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

En övergripande bullerberäkning har gjorts som visar att området i stort klarar riktvärdena för buller.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det föreligger ingen risk för översvämning till följd av stigande vattennivåer i området.

Kartering över vattensamling efter skyfall visar att det finns områden där vatten samlas med risk för att skada byggnader. Befintlig infrastruktur möjliggör framkomst för räddningsfordon vid extrema högvatten.

Planområdet är kuperat och inga allvarliga lågpunkter har identifierats som problematiska vid kraftiga regn och bedöms inte påverka framkomligheten.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

PM Geoteknik, framtaget av COWI 2021, delar upp planområdet i fem delutredningsområden. En stabilitetsanalys är utförd i två sektioner inom delområde 4, det enda område där kohesionsjord förekommer. I övriga delområden bedöms lokalstabiliteten vara tillfredsställande för befintliga förhållanden och framtida exploatering.



Figur 11,12. Delområden och sektioner för stabilitetsanalys, PM Geoteknik, COWI 2021.

Stabilitetsanalysen för sektion A visar att beräknade säkerhetsfaktorer mot stabilitetsbrott för befintliga förhållanden i området är tillfredsställande enligt gällande krav och normer.

Stabilitetsanalysen för sektion B visar att beräknade säkerhetsfaktorer mot stabilitetsbrott för befintliga förhållanden i området är tillfredsställande enligt gällande krav och normer.

Delområde 1

Delområdets topografiska förhållanden och små yttre laster medför att lokalstabiliteten för befintliga förhållanden bedöms vara tillfredsställande.

En eventuell ombyggnad av befintlig korsning för väg 168 (Marstrandsvägen) till en cirkulationsplats bedöms vara genomförbar ur stabilitetssynpunkt med förutsättning att markytans nivå inte förändras. Inom delområdet bedöms kvicklera finnas och det är av yttersta vikt att stabilitetsförhållandena kontrolleras vid lokala schakter eller om yttre belastningar eller topografiska förhållanden förändras.

Delområde 2

Jordlagerföljden i kombination med de grunda djupen till berg medför att lokalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden. Enligt gällande exploateringsförslag ska ingen förändring av befintliga förhållande ske.

Eventuell framtida byggnation i området bedöms vara genomförbar så länge stabilitetsförhållandena hanteras. De grunda jordlagren medför att eventuell framtida byggnation troligtvis grundläggs på berg.

Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

Delområde 3

Inom delområdets södra del (inklusive området för en eventuell gångstig mot Ytterby Station) innebär jordlagerföljden i kombination med de grunda djupen till berg att lokalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållandena och vid framtida byggnation.

Inom delområdets västra del återfinns en befintlig grässlänt med en lutning på ca 1:5–1:6. Områdets jordlagerföljd och den relativt flacka markytan medför att lokalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden. Enligt gällande exploateringsförslag ska ingen förändring av befintliga förhållande ske.

Eventuell framtida byggnation i området bedöms vara genomförbar så länge stabilitetsförhållandena hanteras. De grunda jordlagren medför att eventuell framtida byggnation troligtvis grundläggs på berg.

Innan uppfyllnad sker ska all organisk jord schaktas bort och ersättas med friktionsjord eller packad sprängsten.

Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

Delområde 4

Delområdet består av en befintlig slänt med i huvudsak en lutning på ca 1:5–1:6, men lokalt förekommer lutningar på upp till ca 1:2. De brantare släntlutningarna förekommer i den del av området där jordlagerföljden utgörs av friktionsjord av ringa mäktighet på berg. Utförd stabilitetsanalys visar att stabiliteten är tillfredställande för befintliga förhållanden.

Enligt gällande exploateringsförslag planeras byggnation inom delområdets östra del med punkthus och lamellhus. Byggnation upp till 4 våningar bedöms vara genomförbar på befintliga jordar i detta område. För högre byggnader rekommenderas att det relativt tunna jordlagret schaktas bort och att grundläggning sker på packat krossmaterial på berg.

I delområdets västra del som planeras för natur och komplementbyggnader bedöms byggnation i upp till 2 våningar, alternativt en uppfyllnad upp till 1,5 m vara genomförbart.

Innan byggnation sker ska all organisk jord och fyllnadsmassor schaktas bort och ersättas med friktionsjord eller packad sprängsten.

Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

Delområde 5

Utbredningen av synligt berg i dagen inom delområdet innebär att befintliga byggnader troligtvis är grundlagda på packad fyllning på berg. Jordlagerföljden i kombination med de grunda djupen till berg medför att lokalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden.

Enligt gällande exploateringsförslag ska ungefär hälften av befintliga byggnader utökas med ytterligare 1–2 våningar. Ur stabilitetssynpunkt bedöms en tillbyggnad av befintliga byggnader

inte påverka lokalstabiliteten. Huruvida byggnadens konstruktion hanterar en ytterligare last behandlades inte inom denna utredning.

Inom delområdet planeras en fjärrvärmeledning vilket troligtvis innebär schaktarbeten i berg eller fyllning.

Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

RISK FÖR RADON

En heltäckande kartering av markradon för Kungälv saknas. SGU:s kartsnitt Gammastrålning, uran visar fördelningen av uran i den översta delen av berggrunden eller jordarterna. För Björkåsområdet visar kartsnittet låga strålningshalter.

Utifrån fältmätningar avseende radon som gjordes i den bergtekniska utredningen (Cowi, 2020) kan berggrunden inom planområdet övergripande klassas som lågradonmark.

Under 2016 genomfördes långtidsmätningar av radonhalten i husen på Baljan-fastigheterna. Mätningarna som konstaterade årsmedelvärde för inomhusluftens radonhalt genomfördes med hjälp av så kallad spårfilm i olika delar av husen. Halterna som uppmättes var betydligt under referensnivån om 200 Bq/m³ i inomhusluften som inte bör överskridas. Några radonsänkande åtgärder har därför inte varit aktuella att utföra.

RISK FÖR ELEKTROMAGNETISK STRÅLNING

Väster om planområdet finns en ledningsgata för en 130 kV regionnätledning samt en kommunalägd ledning. Regionnätledningen, som är ledningen närmast planområdet, kräver från sin yttersta anläggningsdel 20 meters skyddsavstånd av säkerhets- och underhållsskäl. Tillkommande bostäder ska i enlighet med översiktsplanen placeras så att det elektromagnetiska strålningsfältet inte överskrider riktvärdet 0,2 mikroTesla. Vilket avstånd som krävs mellan ledning och bostäder beror på spänning och maximal strömstyrka. Riktlinjerna för säkerhetsavstånd ska följas och lovprövning ska ske i samråd med Vattenfall respektive Kungälv Energi. Närmast beläget loftgångshus ligger på ett avstånd om ca 28 meter från ledningen och klarar således skyddsavståndet. Inga tillkommande bostäder planeras på detta avstånd. Planen säkerställer endast befintlig bebyggelse i detta läge.



Figur 13,14. Redovisning av avstånd till kraftledning.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inför framtagandet av detaljplanen har en geoteknisk och bergteknisk utredning utförts (COWI, 2021). Undersökningen visar att jordlagerföljden inom detaljplaneområdet huvudsakligen utgörs av friktionsjord som vilar på berg alternativt berg i dagen. Friktionsjordens mäktighet bedöms variera mellan cirka 0 och 3 meter.

Lokalt inom områdets norra delar finns förekomst av lera som via ett lager av friktionsjord vilar på berg. Lerans mäktighet bedöms variera mellan cirka 1 och 16 meter.

Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden och planerad byggnation.

Ingen sättningsproblematik bedöms uppstå för planerad byggnation. Inom detaljplaneområdet bedöms planerad byggnation grundläggas genom att bergytan schaktas fram och att grundläggning sker på packade fyllning på berg alternativt plintar.

Den bergtekniska utredningen bedömer att planområdets branta bergsslänter ska beaktas vid närbelägna, vibrationsalstrande arbeten, exempelvis sprängning. Bergsakkunnig ska rådfrågas innan vibrationer (exempelvis genom pålning eller sprängning) eller påförande av laster större än 50 kPa närmare än 10 meter från bergsslänternas krön. Vidare rekommenderas att det längs Hällebergsgatan utförs en riktad kontroll samt åtgärder avseende löst sittande block som riskerar att rasa ner på befintlig väginfrastruktur.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består till stor del av berg i dagen är främst beläget på en topografisk höjd bedöms grundvattenförekomsten vara begränsad.

Inga dricksvattenbrunnar ska enligt SGU:s brunnsarkiv (SGU, 2023c) finnas inom eller i närheten av aktuellt undersökningsområde, dock flera energibrunnar.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Det finns några tidigare kända fornlämningar inom planområdet och flera kända inom närområdet. Riksintresse för kulturmiljövården finns strax söder om planområdet.

BYGGNADSMINNEN

Äldre befintliga bostäder i Björkås byggdes under miljonprogrammet med tidstypisk gestaltning.

KYRKLIGT KULTURARV

Ytterby Kyrka är belägen ca 500 meter från planområdet. Då området är uppfört under 60-talet förekommer inget kyrkligt kulturarv.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bebyggelsen i området är relativt låg, mellan 2-3 våningar, placerade på en höjd, längs höjdryggens sträckning.

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Björkås är ett typiskt område från miljonprogramsåren avseende utseende, bebyggelse- och trafikplanering. Stadsdelens bebyggelse består av flerbostadshus, som är byggda i huvudsakligen två parallella rader uppe på en bergsplatå och följer bergets nordostliga/sydvästliga riktning. Byggnaderna är förskjutna sinsemellan vilket, tillsammans med terrängen, delar upp det stora gårdsrummet i flera mindre bostadsgårdar.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Goda solförhållanden råder i området. Placering och utformning av ny bebyggelse och dess utemiljöer har gjorts för att i största mån ta tillvara dagsljuset.

GRÖNSTRUKTUR

Vegetationen består huvudsakligen av gräsytor, lövskog, buskar och sly.

TOPOGRAFI

Planområdet utgörs av ett utbrett höjdparti med bebyggelse, omgivande av sluttande terräng. Obebyggda delar utgörs övervägande av slänter med varierande lutning och riktning. Markytans nivå varierar mellan ca +10 och +42 meter.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Barnets rättigheter ska, enligt lag, beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

De yngre barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. En renodlad och likformig bostadsmiljö och en relativt homogen social miljö är begränsande för barn och ungdomars identitet och förståelse för samhället. Planområdets goda kommunikationer till andra delar av kommunen minskar dock risken för detta.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är i dagsläget till stora delar svårtillgängligt för personer med rörelsehinder genom områdets topografi, smala gångbanor och frånvaron av tydliga övergångsställen. Området ligger på en höjd med delvis branta gångvägar. Bostadsgårdarna är lätta att nå från bilparkeringarna som dock ligger strax utanför området. Det saknas tillgänglig parkering inom 25 meter från bostadsentréer eftersom bostadsgårdarna är bilfria. Flerbostadshusen har loftgångar utan hissar och är därmed inte tillgängliga för alla. Sophantering för befintliga bostäder sker samlat vid Hällebergsgatan, med längre avstånd från vissa entréer.

Nya bostäder byggs enligt Boverkets Byggregler (BBR) som ställer krav på tillgängligheten. De nya byggnaderna har anpassats till terrängen och befintlig byggnation. För att tillgodose tillgänglighetskraven kan kvarteren uppföras med genomgående trapphus och hiss vilket gör det möjligt att angöra entréer och gårdar på ett tillgängligt sätt. Tillgängliga parkeringsplatser ska anordnas inom 25 meter från bostadsentré.

MÖTESPLATSER

I dagsläget bedöms Björkås inte ha någon tydlig mötesplats.

REKREATION

I området finns såväl Aktivitetspark som natur.

SERVICE

Inom planområdet finns i dagsläget en planstridig förskola.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Hällebergsgatan leder genom hela området och ansluter till Östra porten i planområdets östra gräns. I planområdets nordöstra gräns ansluter området till Marstrandsvägen.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

Befintlig gång och cykelväg löper utmed planområdets norra gräns.

TEKNIK

DAGVATTEN

Flerbostadshusen är sammankopplade via Förbos privata ledningssystem som ansluter till kommunal huvudledning för dagvatten som går genom dalgången norr om planområdet.

Området är kuperat och idag finns inga fördröjningsanläggningar. Dagvatten avleds direkt till recipienten Kyrkebäcken.

Vid Marstrandsvägen, precis där Hällebergsgatan börjar, finns ett markavvattningsföretag, med benämningen Guddehjälms mfl. DF 1922. Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas negativt av planläggningen. Inga åtgärder med bäck eller dike, som markavvattningsföretaget förvaltar, ska utföras.

Inte heller andra dagvattenåtgärder inom det området planeras. Inga åtgärder planeras vid korsningen Hällebergsgatan och Marstrandsvägen i denna detaljplan.

VATTEN OCH AVLOPP

God möjlighet att ansluta till vatten och avlopp finns i området.

BRANDVATTEN

Brandvattenposter finns i området.

EL

Det finns befintlig infrastruktur och transformatorstationer i området. Området har idag direktverkande el.

VÄRME

Fjärrvärme finns framdraget till området. Befintlig bebyggelse är inte ansluten.

FIBER

Kungälv Energi har möjlighet att dra fram fiber till området, då kanalisation ha lagts ner som en förberedelse inför ett ev. framdragande.

KONSEKVENSER

KOMMUNALT

ÖVERSIKTSPLAN

Aktuellt förslag till detaljplan överensstämmer till största del med Översiktsplan 2010 samt överensstämmer fullt med förslag till ny fördjupad översiktsplan för Ytterby.

Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Ytterby som ersätter Översiktsplanen inom sin avgränsning. FÖP för Ytterby antogs 2021-04-15. När detaljplanen påbörjades gällde ÖP 2010. Sedan har FÖP Ytterby tagits fram och är nu antagen. Därför utgör detaljplanen ingen avvikelse.

RIKSINTRESSEN

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

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Hushållning med mark och vatten bedöms inte påverkas negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Föroreningsberäkningar genomförda i modelleringsverktyget StormTac visar att ett genomförande av föreslagen detaljplan kan ske utan påverkan av vattenkvaliteten i Nordre Älv. Vid framtida markanvändning och föreslagen rening minskar koncentrationen av kvicksilver, jämfört med befintlig. Förekomst av bromerade difenyletrar (PBDE) anses främst komma från långväga luftburna föroreningar. Mängden bedöms inte öka till följd av planens genomförande.

VATTEN

Varje ny fastighet inom detaljplanen ska genom fördröjning hantera sitt dagvatten innan anslutning till kommunal dagvattenledning. Dagvattenanläggningar inom fastigheter ansvaras för och underhålls av fastighetsägaren. De samlade fördröjnings- och reningsanläggningarna i änden av ledningssystemen från Björkås föreslås förvaltas och underhållas av Kungälv kommun då de ligger utanför detaljplaneområdet och kommer hantera dagvatten från hela detaljplanen med flertalet fastighetsägare.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Björkås ligger i nära anslutning till Ytterby station. Detaljplanen föreslår ökad bostadsbyggnation vilket har som positiv konsekvens att fler har goda möjligheter att välja hållbara transporter.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Detaljplanen innebär en intensifierad markanvändning för bostadsbyggnad, men säkerställer även mer natur och grönområden med rekreativa värden än gällande plan.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har i särskilt beslut, USU 2021-05-11, avgjort att genomförande av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet redovisades de omständigheter som

tar för eller emot det. Beslutet har gjorts tillgängligt för allmänheten (6 kap. 7 § MB). Beslutet får inte överklagas (6 kap. 8 § MB).

Planen riskerar inte att medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning (inklusive miljökonsekvensbeskrivning) skall inte genomföras.

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

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

DJURHÅLLNING OCH ALLERGENER

Ny bebyggelse planeras på en höjd, ca 80-85 meter från fasad till hagens gräns och skiljs åt av ett tätt skogsskikt. Till ridhuset är avståndet till befintlig bebyggelse ca 250 meter och till planerad bebyggelse ca 350 meter. Således bedöms inte betydande risk föreligga till följd av planförslaget.

DAGVATTEN

Dagvattensystem och anläggningar i form av svackdiken och stenfyllda diken som hanterar avvattning från gator underhålls av väghållaren, där Hällebergsgatan är kommunal och vägförening föreslås ansvara för ny väg i norr.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Följs förslag för dagvattenhantering med fördröjning och rening som nämns i VA- och dagvattenutredningen kommer både flödes- och föroreningsbelastningen av Kyrkebäcken som är Björkås närmaste recipient att minska i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Avrinning via öppna lösningar som diken och fördröjning i stenfyllda magasin och dagvattendammar ger en trög dagvattenavledning där tidigare dagvatten avletts direkt via ledningar ut till recipient. Samma åtgärder ger även en renande effekt som minskar koncentrationen av flertalet föroreningar i vattendraget.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Vid förskolan, där 50/55dBA ekvivalent gäller, ska ett bullerplank uppföras för att riktvärdena inte ska överskridas. Således bedöms förslaget inte innebära negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet.

OLYCKOR

Planförslaget bedöms inte föranleda en ökad risk för olyckor i Björkås.

ÖVERSVÄMNING

Planförslaget bedöms inte föranleda en ökad översvämningsrisk i Björkås.

RAS, SKRED, EROSION

Med en grundläggning som anpassas efter lokala geotekniska förutsättningar bedöms risk för ras, skred och erosion inte öka till följd av förslaget.

RISK FÖR ELEKTROMAGNETISK STRÅLNING

Ny bebyggelse planeras på ett avstånd över 100 meter från ledningen. Med dessa förutsättningar bedöms detaljplaneförslaget inte motverka att miljömålet Säker strålmiljö uppfylls.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § (KML), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planförslaget innebär att äldre befintlig bebyggelse säkerställs i Björkås. Fyra av de befintliga huskropparna regleras till en högre byggnadshöjd vilket tillåter påbyggnad av ytterligare en våning. Vid ett genomförande som innebär tillkommande bebyggelse i centrumkvarteret och de södra kvarteren kommer delar av befintlig bebyggelse behöva rivras. I detta fall bör bevarande av byggmaterial beaktas för återbruk.

STADSBILD

Tillkommande byggnation i Björkås bedöms innebära positiva konsekvenser i Björkås genom en varierande bebyggelsestruktur som kompletterar och samverkar mellan äldre och nytt.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Planförslaget har inga negativa konsekvenser för sol- och skuggförhållanden i området. Dagsljuskravet i lägenheterna i föreslagen bebyggelse säkerställs vid bygglov.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Planen ger avseende detta goda förutsättningar för barnen genom att det möjliggörs för anläggning av lektytor på de gemensamma uteplatserna samt genom närheten till naturområden.

De äldre barnens livskvaliteter ökar när möjligheten att på ett säkert sätt förflytta sig oberoende av föräldrar ges. Den angränsande cykelvägen och närliggande kollektivtrafik med relativt täta förbindelser möjliggör säkra resor till skola och fritidsanläggningar inom kommunen. Planen är inte anpassad till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende.

Genom planförslaget blir förskolan i området planenlig och tillåter utbyggnad av verksamheten och säkerställer fria och lekmiljö.

TILLGÄNGLIGHET

Vid genomförandet av detaljplanen kommer nya och mer tillgängliga gator, gång- och cykelstråk samt tydliga övergångsställen att uppföras i området vilket förbättrar tillgängligheten i dessa delar, vilket även underlättar möjligheten att ta sig till Ytterbys centrum.

Planförslaget möjliggör en ombyggnation för de äldre befintliga bostäderna med utvändiga trapphus och hiss för de hus som byggs på med fler våningar. Ombyggnaden skapar möjligheter för förbättrad tillgänglighet. Ny beläggning på gator och platser ska också ge bättre tillgänglighet för så väl personer med funktionsnedsättningar som för personer med barnvagn.

TRYGGHET

Ny bebyggelse utvecklar marken för närservice och bedöms även medföra ökad trygghet då relativt öde parkeringsytor ändras med högre exploatering och ökad närvarokänsla.

MÖTESPLATSER

Med planens genomförande skapas en central punkt som tillåter centrumfunktioner i området som innebär en naturlig mötesplats.

REKREATION

Aktivitetspark och natur säkerställs genom planförslaget.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Ett genomförande av detaljplanen har positiva konsekvenser för motortrafiken i Björkås genom en erforderlig vändplats vid Hällebergsgatans ände.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett genomförande av detaljplanen har positiva konsekvenser för gång- och cykeltrafiken i Björkås genom bredare, säkrare och genare stråk genom området.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: Planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, trafikingenjör, VA-ingenjör, trädgårdsingenjör, avfallsingenjör, miljöinspektör.

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

Planbeskrivningen har upprättats av uppdragsledande Susanne Nilzon och handledande Marcus Ekström, Ramboll.

Genomförandedelen har upprättats av Ann-Sofie Sjögren, exploateringsingenjör Anso Lantmäterikonsult AB. Johan Hellborg, planarkitekt Kungälv kommun har varit projektledare.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Anna Hedlin
TF Planchef

Johan Hellborg
Planarkitekt