

**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2024/1074
2025-01-17



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

Blåsippan 1 m.fl., "Floraparken"

I Kungälv, Kungälv kommun



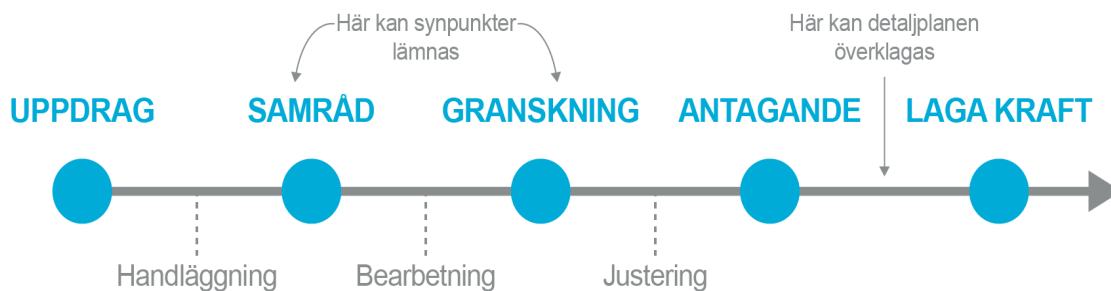
PLANPROCESSEN

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

INLEDNING	6
DETALJPLANENS SYFTE	6
BAKGRUND	6
GEOGRAFISKT LÄGE	7
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	7
ÄRENDEINFORMATION	8
GENOMFÖRANDETID	9
 PLANFÖRSLAG	 10
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	10
ALLMÄN PLATS	11
KVARTERSMARK	12
 MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	 21
 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	 24
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	24
TEKNISKA FRÅGOR	25
EKONOMISKA FRÅGOR	28
ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
NATURVÄRDEN	30
KULTURVÄRDEN	30
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	30
UPPLYSNINGAR	30
 PLANERINGSUNDERLAG	 32
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	32
UTREDNINGAR	32
 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	 34
KOMMUNALA	34
RIKSINTRESSEN	36
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	36
MILJÖKVALITETSNORMER	36
Natur	36
MILJÖ	38
HÄLSA OCH SÄKERHET	39
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	43
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	44
FYSISK MILJÖ	44
KULTURMILJÖ	45
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR	47
TRAFIK	48
TEKNIK	51
 KONSEKVENSER	 53
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	53

MILJÖKVALITETSNORMER	54
NATUR	54
MILJÖ	55
HÄLSA OCH SÄKERHET	55
KULTURMILJÖ	56
FYSISK MILJÖ	56
SOCIALA KONSEKVENSER	57
TRAFIK	58
MEDVERKANDE	59

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med ytterligare bostäder, inklusive möjlighet till LSS-boende, i det centrala läget, vilket bidrar till en hållbar stadsutveckling. En stadsmässighet i området ska eftersträvas och områdets karaktär skall bibehållas och förstärkas. Ny bebyggelse ska utformas för att passa in i den befintliga 50-talsmiljön.

Befintliga gångstråk genom kvarteret ska säkerställas. Det effektivare nyttjandet av centralt belägen markresurs i närhet till handel, service, nöjen och kollektivtrafik ger fler möjligheten att klara vardagsliv och fritid utan bilresor.

BAKGRUND

Kungälv är inne i en förändringsfas där ny exploatering omdefinierar stora delar av stadskärnan. För området runt Nytorget innebär det att stadsdelen har potential att bli en viktig länk mellan den äldre och den nyare delen av centrala Kungälv. 2019 togs ett planprogram för Nytorgstaden fram för att utveckla denna centrala stadsdel. Planprogrammet följdes av en detaljplan som gick ut på samråd 2022. 2024 delades detaljplanen i två delar: Nytorgstaden och Floraparken.



Illustration som visar området som omfattas av detaljplan för Nytorgstaden, samt den del av planområdet som brutits ut och nu planläggs som Floraparken.

Detta är detaljplanen för Floraparken som innebär en förtätning inom de befintliga bostadskvarteren. Del av befintlig bebyggelse är i dåligt skick på grund av sättningar i marken och en tidigare förskola inom kvarteret har rivits, vilket lämnar utrymme för ny bebyggelse. Detaljplanen möjliggör tillkommande byggnad med bostäder och parkering. En ny utfart från befintlig parkering mot Trollhättavägen och en viss breddning av Torggatan möjliggörs, men i

övrigt föreslås inga förändringar för gatorna inom planområdet. Området består av byggnader från 50-talet med många tidstypiska drag, vilket bedöms värt att bevara och förstärka. Nybyggnation bör anpassas till denna bebyggelsestruktur och karaktär för att passa in i området.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet för Floraparken innefattar ett bostadskvarter i centrala Kungälv och avgränsas av Trollhättlevägen, Floragatan, Torggatan och Ivar Claesons gata.



Planområdets läge och avgränsning i Kungälvs kommun

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar cirka 3,3 hektar.

Kungälvsbostäder äger merparten av ytan inom planområdet, men en liten del av kvarteret ägs idag av Kungälvs kommun. Gatorna inom planområdet är kommunala och ligger inom fastigheten Tveten 1:1. Planområdet omfattar fastigheterna Blåsippan 1 till 8 och S:1.

Kommunen äger fastigheten Tveten 1:1 samt Blåsippan 8. Resterande fastigheter inom planområdet ägs av Kungälvsbostäder.



Karta som visar fastigheterna inom området. Gatorna ligger på fastigheten Tveten 1:1

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	andra kvartalet 2022
Granskning	fjärde kvartalet 2024
Antagande	andra kvartalet 2025
Laga kraft	tredje kvartalet 2025

Genomförande av planen beräknas påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, dessa är hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Planillustration

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Grundkarta (ingår i plankartan)
- Gestaltungsprogram: Utformning Floraparken

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades våren 2020. Inför granskningsskedet delades planområdet och denna detaljplan bröts ut ur det större planområdet. Planarbetet handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.
Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Innan detaljplanens delning handlades den med utökat förfarande, då området närmast Nytorget och Uddevallavägen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten. Delen för Floraparken handläggs med standardförfarande då bostadskvarteret inom planområdet inte bedöms vara av lika stort allmänt intresse.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.
Genomförandetiden har satts till 5 år eftersom detaljplanen omfattar ett mindre område inom befintlig bebyggelse och infrastruktur. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Floraparken möjliggör en förtätning inom befintliga bostadsbebyggelsen med ca 100 nya bostäder. Tillkommande bostäder föreslås främst inom det kvarter där det tidigare legat en förskola. En mindre byggrätt för bostäder tillkommer också på del av befintlig bostadsgård som idag består av öppen gräsyta. Parkeringsplatser föreslås lösas inom planområdet, med merparten av parkeringsplatserna under ett upphöjt gårdsbjälklag. Stadsdelen präglas idag av bebyggelse med huvudsakligen 50-talskaraktär, vilket är något som även bör avspeglas i de nya bostadshusen. Ett gestaltungsprogram för området har tagits fram med utformningsprinciper som ska ge området ett sammanhängande uttryck. En ny utfart från befintlig parkering möjliggörs mot Trollhättevägen. Den skulle förbättra trafiksituationen, men är inte nödvändig för planens genomförande. En liten breddning av Torggatan möjliggör att ny gång- och cykelväg kan anläggas längs gatan. I övrigt föreslås inga förändringar på gatorna inom planområdet.



Illustrationer över möjlig bebyggelse och förändringar inom planområdet.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

I detaljplanen anges vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark. Allmän plats avser mark som ska vara allmänt tillgänglig. Kvartersmark avser övrig mark som kan privatiseras på olika sätt.

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. All mark som ingår i allmän plats ska överföras till angränsande kommunal fastighet.

All allmän plats inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

TRAFIK

Fler bostäder inom planområdet medför ökade trafikmängder i centrala Kungälv. Det är viktigt att boende, verksamma och besökande i stadskärnan i högre grad än idag kan gå till fots, använda cykel eller kollektivtrafik för vardagens resor. En högre andel av gående och cyklande i stadskärnan är en förutsättning för att kunna skapa en attraktivare stadsmiljö, då det ger underlag för fler målpunkter och verksamheter i gaturummet. Det ger dessutom bättre förutsättningar för att minska energianvändning och utsläpp till en hållbar nivå.

I trafikutredningen har den framtida trafiksituationen studerats samt konsekvenser av trafikökningen på korsningarna i området. Trafikutredningen utfördes för hela Nytorgstaden, innan detaljplanen delades, vilket innebär att de beräknade trafikmängderna är högre än vad exploateringen i endast Floraparken är. Trots det visar utredningen på en låg belastning på korsningarna i området. Den tillkommande exploateringen inom planområdet bedöms därför inte innebära problem för befintligt vägnät.

Inga förändringar föreslås för gatorna inom planområdet. Däremot har placering av utfart från parkeringarna inom området studerats. Detaljplanen möjliggör en ny in- och utfart från parkeringsanläggningen direkt ut på Trollhättevägen. En sådan in- och utfart skulle kunna ersätta befintlig in- och utfart mot Floragatan. Trafikutredningen visar att en sådan lösning skulle få låg belastning och inga kölängder. In- och utfarten skulle samtidigt avlasta cirkulationsplatsen vid Floragatan något, men då det inte finns några tecken på överbelastning i den korsningen är åtgärden inte nödvändig.

Med tillkommande bostäder inom planområdet beräknas trafikmängden öka med ca 131 fordon/dygn. Merparten av dessa beräknas köra in och ut från parkeringen antingen via befintlig körväg som ansluter till cirkulationen vid Floragatan, eller via ny utfart mot Trollhättevägen.

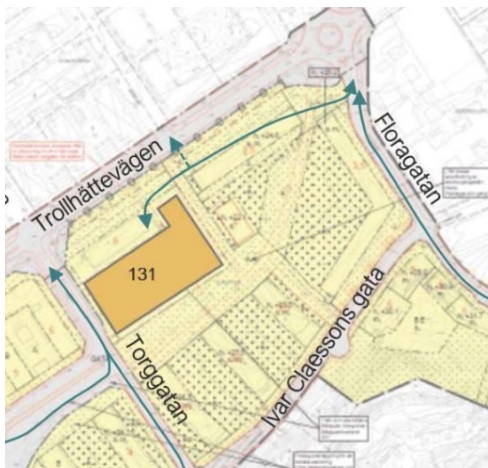


Illustration från trafikutredningen som visar hur förväntad tillkommande biltrafik kör från området.

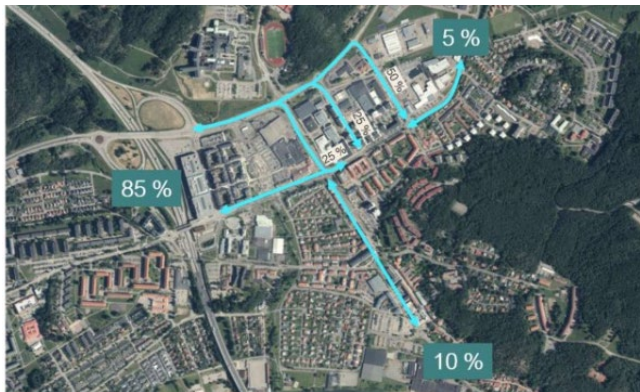


Illustration från trafikutredningen som visar antagen fördelning av den alstrade trafiken från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelförbindelserna är en viktig del i kommunikationsnätet. Det blir viktigt att utöka och förbättra gång och cykelnätverket för ökad säkerhet och kortare pendlingstider med cykel. Detta ger cykeln som fordon möjlighet att konkurrera med andra färdmedel.

En ny gång- och cykelväg föreslås anläggas längs Torggatan, och för att möjliggöra detta breddas gatuområdet en bit in på tidigare kvartersmark. Denna utökade del av gatan ligger inom planområdet, medan resterande del av gatan ligger utanför plangränsen. I befintlig detaljplan är den planlagd som lokalgata vilket möjliggör föreslagen gång- och cykelväg. Gatan som helhet med anslutningar till Borgarparken och Ivar Claessons gata kommer att studeras vidare i pågående detaljplan för Nytorgstaden.

Kollektivtrafik

Inga förändringar föreslås för kollektivtrafiken längs Trollhättevägen i samband med detaljplanens genomförande.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Inga dagvattenåtgärder föreslås för den allmänna platsmarken inom planområdet, eftersom det finns ett befintligt system som hanterar dagvattnet från gatan. Plangenomförandet ska heller inte ske några förändringar inom allmän platsmark som bedöms påverka dagvattenhanteringen. Torggatan breddas något för att möjliggöra trädplanteringar, vilka förväntas vara positivt för dagvattenhanteringen. Trädplanteringen kommer dock att ske utanför planområdet.

Idag fungerar gatorna som skyfallsstråk genom området, ned till Komarksbäcken. Denna funktion ska finnas kvar. Vid eventuella ombyggnationer av gatorna behöver höjdsättningen göras på ett sådant sätt så att funktionen av gatorna som skyfallsleder kvarstår. En upplysning om detta läggs in i plankartan.

I utredningen utpekade några åtgärder som skulle kunna förbättra situationen vid skyfall jämfört med dagens situation. En översyn av Trollhättevägen och Floragatan med viss anpassning av höjdsättning, kantsten etc. skulle minska risken för att vatten rinner in på kvartersmark vid skyfall. Om höjdsättning på Trollhättevägen kan anpassas för att leda vatten till Kongahällagatan, snarare än Hantverkaregatan, skulle det innebära en avlastning för Hantverkaregatan.

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE

Detaljplanen innebär en möjlig förtätning inom planområdet med ca 100 nya bostäder. För kvarteret där den tidigare förskolan Floraparken har legat ges en utökad byggrätt som möjliggör

att hela eller delar av kvarteret bebyggs. Byggrätten är flexibel och möjliggör både en kvartersbebyggelse och lamellhus, likt de som finns i området idag. Inom denna byggrätt finns idag två befintliga bostadshus. Huset mot Trollhättevägen kommer troligen att bevaras, men det andra bostadshuset är i dåligt skick på grund av sättningar och behöver sannolikt rivas. Vid nybyggnationen bör sol- och skuggförhållandena studeras så att befintligt bostadshus fortsatt får goda dagsljusförhållanden.

Nya bostadshus inom kvarteret regleras i höjd så att upp till fem bostadsvåningar möjliggörs. Utöver detta föreslås att parkering löses under ett upphöjt gårdsbjälklag, på vilket en bostadsgård kan anläggas.

Användningen inom kvarteret begränsas till bostäder och parkering, vilket ger utrymme för varierande boendeformer som exempelvis LSS-boende.

En mindre, tillkommande byggrätt i fyra bostadsvåningar föreslås inne på den stora bostadsgården vid Blåsippan.

I plankartan finns även bestämmelser som reglerar utformning, takkupor, material och kulör. Utformning och gestaltning för de nya byggnaderna föreslås att följa områdets principer; en modern och lekfull tolkning av 50-talet, med subtil variation och omsorg om detaljer som balkonger, entréer och materialval.

Genom detaljplanen främjas, med hänsyn till bl.a. kulturvärden, en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder (2 kap. PBL).

Den i detaljplanens syfte avsedda utformningen förtydligas i gestaltningsprogram Utformning Floraparken. Där förtydligas vad som krävs, inom planområdet, för uppfyllelse av krav i Plan- och bygglagen för bygglov och för annan tillåtelse, såsom krav om god form-, färg- och materialverkan, varsamhet och intresset av en god helhetsverkan (2 & 8 kap. PBL). Gestaltningsprogrammet är inte juridiskt bindande men har juridisk betydelse, via detaljplanens syfte. Gestaltningsprogrammets anvisningar är av vikt vid utformning i skeden projektering, bygglov, genomförande och förvaltning, oavsett lov- eller anmälanplikt. Det gäller byggnaders exteriörer och det gäller planområdets utemiljö.

Byggrätterna för komplementbyggnader inom planområdet får en flexibel reglering. Yta per komplementbyggnad och sammanlagd yta inom området regleras, men däremot lämnas placeringen av komplementbyggnader relativt fri. Det möjliggör för att komplementbyggnader, gårdsmöblering och likande ska kunna anpassas efter samtidens och framtidens behov.

På illustrationerna nedan visas några olika alternativa utformningar av nya bostadshus. Samtliga är möjliga att bygga inom den byggrätt som medges i plankartan.



Illustrationer som visar möjlig utformning av tillkommande bebyggelse. Befintligt hus mot Trollhättevägen bevaras och nya hus kan uppföras antingen som lameller eller i kvartersstruktur.

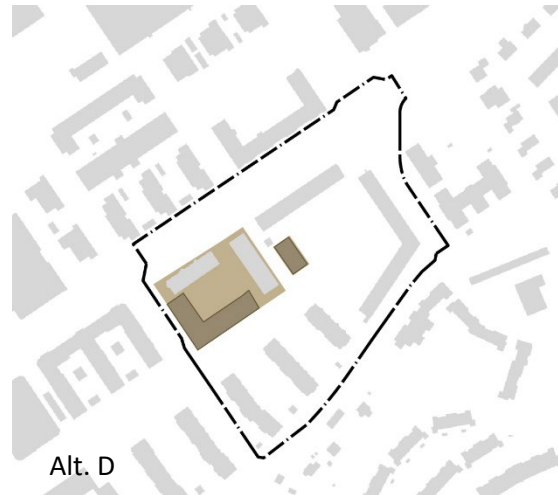
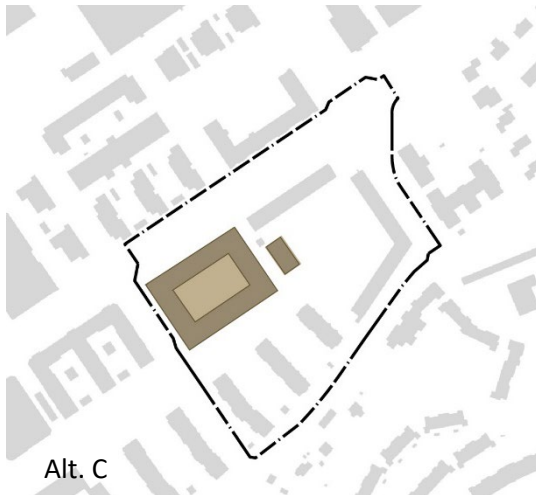


Illustration som visar möjlig bebyggelse om båda befintliga hus rivs och ny bebyggelse uppförs med kvartersstruktur.

Illustration som visar möjlig bebyggelse om båda befintliga hus bevaras.

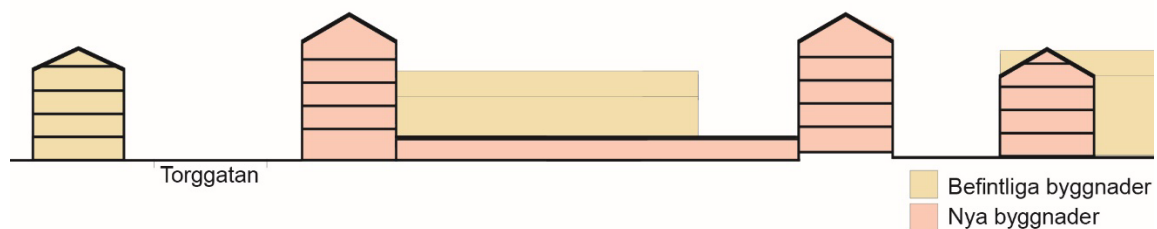


Illustration som visar sektion genom föreslagen byggnation (alternativ A). Sektionen visar högsta tillåtna bebyggelse. Nya bostadshus tillåts bli upp till 5 bostadsvåningar inom det nya kvarteret och 4 bostadsvåningar på huset inne på den stora bostadsgården.

Byggnadsgestaltning och kulturmiljö

Den omgivande bebyggelsen består till stor del av 50-talsbebyggelse och bebyggelseområdets befintliga 1950-talskaraktär skall bibehållas och förstärkas. Därmed gäller att det som tillförs eller ändras i bebyggelsen skall visa visuellt tydligt släktskap med 50-talets tidstypiska svenska arkitekturideal. Det gäller utformning av byggnader exteriört så väl som av utemiljö, för områdets långsiktigt bibehållna karaktär. Tillkommande bostäder ska utformas för att passa in i området och knyta an till befintlig bebyggelse. I plankartan finns flera bestämmelser med syfte att säkerställa detta. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för ett större område där Floraparken ingår. Området avses få en sammanhängande karaktär som behåller mycket av den 50-talskaraktär som präglar området idag. Proportion och skala för nya hus har studerats för att passa in med befintlig bebyggelse. Ambitionen är att även nybyggda hus anpassas till och knyts samman med den 50-talskaraktär som finns i stadsdelen idag, samtidigt som formspråket är uttryck av vår samtid. Fokus har även lagts på mellanrummen mellan husen, för att skapa trivsamma mötesplatser och ett intressant och varierat stadsrum.

Tillgänglighet

Vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad ska gällande regelverk för tillgänglighet följas. Detta bevakas i samband med bygglovgivning. Det gäller både byggnader och allmänna platser, som gator.

För tomter gäller enligt Boverkets byggregler, BBR, att en angöringsplats för bilar ska finnas och att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

GRÖNSTRUKTUR OCH NATURVÄRDEN

Planförslaget kommer få konsekvenser för några av de träd som inventerats inom området. För att anlägga föreslagen infart mot Trollhättvägen kommer troligen ett biotopskyddat alléträd och ett av de övriga träden behöva tas ner. Byggnationen av in- och utfarten är dock inte nödvändig för detaljplanens genomförande, även om den förbättrar trafiksituationen. Dispens hos Länsstyrelsen behöver sökas för att få tillstånd till att flytta eller avverka de biotopskyddade alléträden. Även andra träd och vegetation inom planområdet kan komma att påverkas i plangenomförandet. Exploatören uppmuntras till att värna om befintliga träd och att ersätta eventuella träd som behöver tas ned. Byggrätterna i området har anpassats så att så få befintliga träd som möjligt ska påverkas av exploateringen.

Park och gårdsmiljöer

Föreslagen förtätning innebär att befintliga gårdsytor kommer tas i anspråk för tillkommande byggnader. För det stora, nya kvarteret kommer del av det byggas på mark som tidigare till stor del varit bebyggd eller hårdgjord. Tillkommande bostadskvarter kommer troligen innebära att en ny bostadsgård med växtlighet anläggs, vilket bör ses som positivt för park- och gårdsmiljön i planområdet.

Ett upphöjt gårdsbjälklag möjliggörs inom den tillkommande byggrätten, för att kunna lösa parkeringsbehovet. Kravet på ett upphöjt gårdsbjälklag är att minst 30% av det ska vara planterbart, med minst 500 mm jordmån. Detta säkerställer att det finns förutsättningar för att plantera träd och buskar även om gården anläggs ovanpå ett upphöjt gårdsbjälklag, då dessa behöver en viss jordmån. Även på övrig del av gården uppmuntras till att en trevlig och grönskande bostadsgård anläggs och många lägre växter kan planteras på bjälklag med mindre än 500 mm jord om endast del av gården byggs för att klara den tjockare jordmånen. Förutom planteringar kan exempelvis gångytor, sittplatser och lektyta anläggas.

En mindre tillkommande byggrätt föreslås på befintlig bostadsgård, på vad som idag är gräsmatta. Detta bedöms innebära en begränsad påverkan på växtligheten inom befintlig bostadsgård. Exploateringen kan även påverka vegetationen på bostadsgården i samband med flytt av ledningar, uppförande av komplementbyggnader och annat markarbete som kan se i samband med exploatering. Befintliga träd bör bevaras där det är möjligt och en gårdsmiljö med mycket och varierande grönska uppmuntras.

Sammantaget bedöms kvaliteten på grönytan inom planområdet förbli ungefär detsamma som det är idag.

PARKERING

Parkering för nya bostäder föreslås lösas lokalt inom närområdet. Antal parkeringsplatser som behövs beror på hur stor den tillkommande bostadsbebyggelsen blir och regleras i Kungälv parkeringsnorm. Parkeringslösningen ska följa den parkeringsnorm som är gällande vid tillfället för bygglovsansökan. De nya husens centrala läge i Kungälv ger goda förutsättningar för exploatören att införa åtgärder som leder till en hög andel hållbart resande, vilket kommunen uppmuntrar.

Inför planförslaget har ett förslag på möjlig parkeringslösning tagits fram för att säkerställa att parkering för tillkommande bostäder kan lösas på ett tillfredsställande sätt inom området. Även angöringsplatser och tillgänglig parkering har beaktats. I gällande parkeringsnorm från 2023 anges att bilparkering i innerstaden ska förläggas under mark, överdäckad eller i parkeringshus. Det förslag som tagits fram utgår ifrån att merparten av parkeringen för de nya bostäderna kan lösas under ett upphöjt gårdsbjälklag, som kombineras med några markparkeringar i lämpliga lägen. Då tillkommande bostäder blir hyresrätter blir det viktigt att få till en ekonomiskt hållbar lösning som inte belastar hyrorna till de nya bostäderna. Samtidigt behöver gårdsmiljön bli en trygg och trevlig miljö anpassad till både barn och vuxna.

Inom kvarteret finns ett antal befintliga parkeringsplatser och vid exploatering kan det antalet komma att ändras. Vid bygglov kan därför antalet både nya och befintliga parkeringsplatser behöva ses över för att garantera att parkeringskapacitet finns för tillkommande bebyggelse.

En ny in- och utfart möjliggörs från parkeringen ut på Trollhättevägen. Enligt trafikutredningen kan utfarten anläggas utan större påverkan på trafikflödet längs Trollhättevägen.

I plankartan anges användningen till både bostäder och parkering, vilket ger möjligheten att stycka av parkeringsanläggningen till en egen fastighet. Detta kan underlätta vid drift, skötsel och ekonomisk hantering av parkeringsanläggningen.

Cykelparkering

Planförslaget kommer innebära ett större fokus för att lösa cykelparkeringar inom planområdet. För att cykeln ska kunna bli ett mer attraktivt och konkurrerande alternativ till bil behövs gott om platser, både för boende och för besökare. Detta centrala läge bedöms medföra ett stort behov av cykelplatser. Antalet cykelparkeringar ska följa den parkeringsnorm som är gällande vid bygglovsansökan.

Inför detaljplanen har ett förslag på cykelparkering tagits fram för de nya bostäderna för att garantera att tillräcklig cykelparkering får plats inom kvarteret. Förslaget innebär en kombination av invändig och utvändigt cykelförvaring. De invändiga platserna föreslås samlas i en komplementbyggnad, medan de utvändiga sprids ut på flera platser inom kvarteret, ofta nära entréerna till bostäderna.

BULLER

En bullerutredning har utförts av PE 2024-05-25. I utredningen har både befintliga och framtida bullernivåer studerats. Prognosår i utredningen är 2050 och i beräkningen har trafikökningar från förväntad förtätning i Kungälv tagits med.

Bullerberäkningen visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå klaras vid samtliga fasader på föreslagen tillkommande bostadsbebyggelse.

Riktvärdena för maximal ljudnivå vid uteplats överskrids närmast Trollhättevägen och Torggatan. Föreslagna tillkommande bostäder har dock goda möjligheter att placera antingen enskilda eller gemensamma uteplatser in mot gård, eller på en sida av byggnaden där trafikbullernivåerna är låga. En planbestämmelse reglerar placering av uteplats, för att garantera att tillkommande bostäder har tillgång till bullerskyddad uteplats.

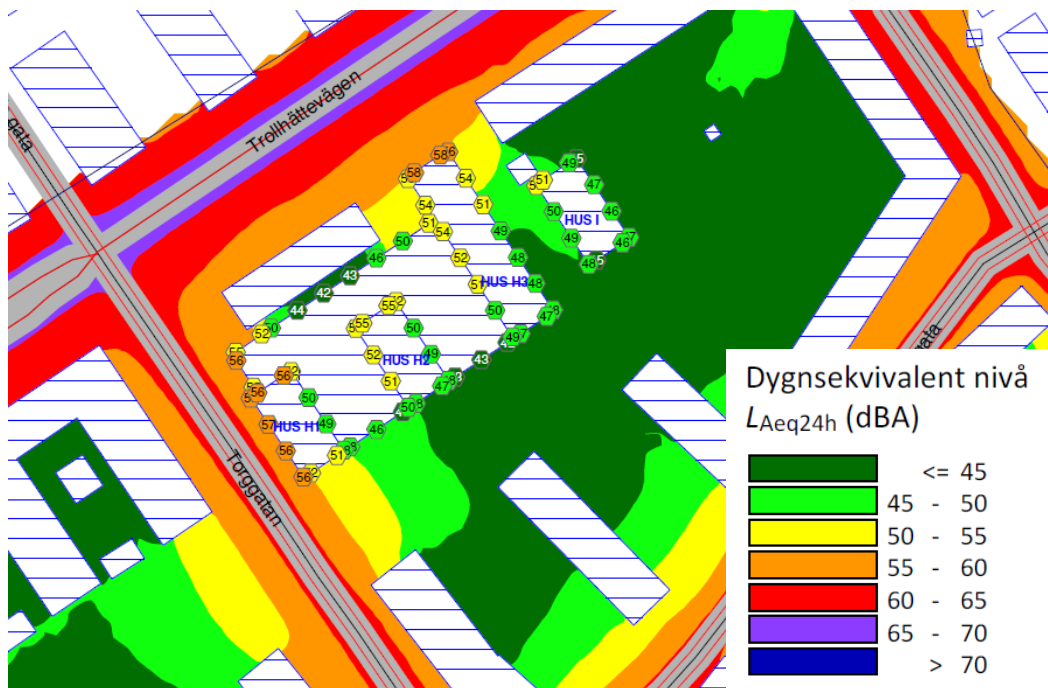


Illustration från bullerutredningen som visar ekvivalent ljudnivå vid fasad prognosår 2050.

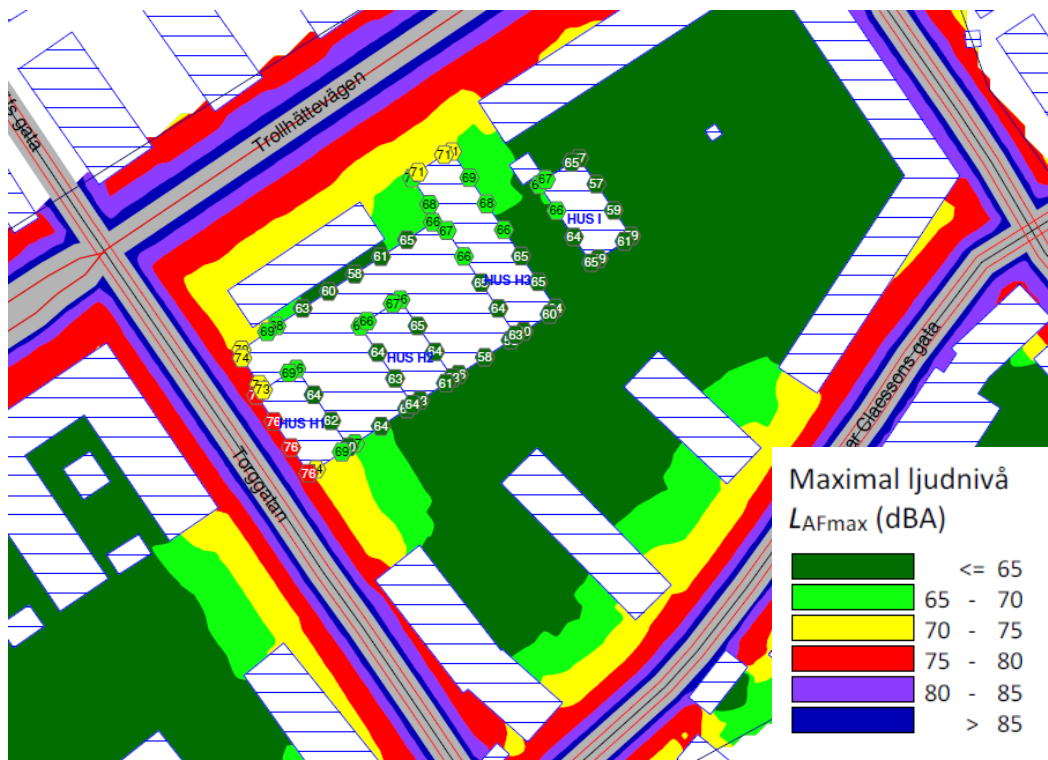


Illustration från bullerutredningen som visar maximal ljudnivå prognosår 2050.

FÖRORENAD MARK

Då inga markföroreningar i högre halter än riktvärdena för känslig markanvändning (KM) har påträffats inom planområdet föreslås inga åtgärder. Däremot läggs en bestämmelse till i plankartan som anger att pållning till berg får inte ske med träpålar eller andra kapillärsugande pålar. Syftet med bestämmelsen är att inga klorerande lösningsmedel ska komma upp från det

djupa grundvattnet via pålarna. Klorerande lösningsmedel har påträffats strax utanför planområdet, och då spridning av dessa kan vara oförutsägbara bedöms det att det inte går att utesluta att de kan ha spridit sig till delar av planområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Eventuella ytlager av humushaltig jord (mulljord) ska alltid avschaktas innan någon fyllning eller grundläggning utförs.

Sättningsberäkningarna visar att vid högre laster än 10 kPa kommer långtidsbundna sättningar utvecklas. Samtliga markhöjningar inom planområdet som resulterar i ökad ytlast om 10 kPa eller högre rekommenderas kompensationsgrundläggas. Med hänsyn till den höga grundvattenytan kan förstärkning med kalk- och cementpelare ej uteslutas vid markhöjningar. Grundläggning av nya flervåningshus och andra tyngre byggnationer rekommenderas utföras med stödpålar på berg.

Byggnader med källare i området måste också kontrolleras mot upplyftande krafter på grund av grundvattenytans relativt höga nivåer.

Nya gator och allmänna ytor som resulterar i ökad ytlast om 10 kPa eller högre rekommenderas kompensationsgrundläggas. Ledningar i leran rekommenderas anläggas med förstärkt ledningsbädd.

Öppen schakt ska inte utföras under grundvattenytan utan att detta godkänts av ansvarig geotekniker.

RADON

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

Inga områden har undantagits från bebyggelse till följd av högriskområde radon.

FARLIGT GODS

Planförslaget kommer inte att föranleda någon förändring mot nuvarande läge efter plan-genomförande.

VATTEN OCH AVLOPP

Plangenomförandet kommer att öka dricksvattenförbrukningen i området. Befintlig dricksvattenanläggning i anslutning till planområdet har hög kapacitet och bedöms kunna tillgodose framtida vattenbehov för planområdet. Kapaciteten i befintligt ledningsnät bedöms vara tillräcklig, men det kommer krävas flytt av vissa befintliga ledningar och utbyggnad av nya på grund av förändrade bygrätter.

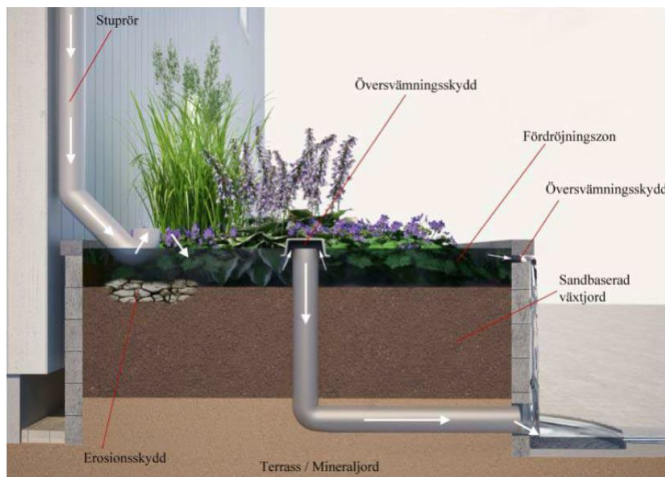
Vatten- och spillvattenledningar mellan Torggatan och Floragatan ligger inom kvartersmark vilket innebär att u-område behöver läggas in i detaljplanen. Inga dricksvattenledningar behöver dimensioneras upp, men centralt i planområdet kommer befintliga ledningar i konflikt med föreslagen bygrätt, vilket medför att ledningarna kommer behöva flyttas vid exploatering. I plankartan läggs ett u-område på lämplig yta där ledningarna kan läggas efter exploatering. U-området har även anpassats för att kunna bevara så många som möjligt av de träd som idag finns på bostadsgården.

DAGVATTEN

Fördröjning och rening ska ske på kvartersmark för ny- eller ombyggda fastigheter samt även för befintliga fastigheter om möjligt. Efter fördröjning kan dagvattnet släppas till befintligt ledningsnät eller ett nytt ledningsnät där det är aktuellt.

I dagvattenutredningen framgår hur stora volymer dagvatten som bör fördröjas inom planområdet. Detta säkerställs i plankartan med bestämmelser om krav på fördröjning av dagvattnet. Bestämmelserna är uppdelade på planområdets olika fastigheter och volymen är anpassade efter markytan som berörs.

En utbyggnad av dagvattenhanteringen föreslås ske vid ny- eller ombyggnation. Det finns flera sätt att hantera de volymer som krävs, men generellt föreslås att dagvattenhantering inom planområdet föreslås att utföras med regnbäddar. Detta gäller särskilt vatten från ytor som har ett större reningsbehov, som till exempel vatten från parkeringar. Fördröjning av vatten med mindre reningsbehov kan exempelvis ske i underjordiska magasin. Det är viktigt att dagvattenhanteringen och höjdsättningen inom fastigheterna är genomtänkt för att inte förvärra översvämningens risken.



Principskiss från dagvattenutredningen som visar regnbädd som omhändertar takvatten.

Inom de delar av planområdet där ingen om-/nybyggnad kommer att ske föreslås ingen förändrad dagvattenhantering.

Dräneringsvatten, samt dagvatten från källartrappor och garagedrifter, som idag sannolikt är anslutna till spillvattensystemet, bör kopplas om till dagvattensystemet för att minimera risken för källaröversvämning. Sannolikt behöver då anslutning ske via pumpning.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Föreslagna byggnader placeras inom befintliga fastigheter eller på ett sådant sätt att inte flödesvägar ändras på ett negativt sätt. Detaljplanens utformning bedöms därför inte påverka några flödesvägar som uppstår vid ett skyfall. Intilliggande områden kommer inte att påverkas negativt ur ett flödesperspektiv av detaljplanens utformning.

Vid föreslagna nybyggnation på Blåsippan 8 behöver fastigheten utformas så att 42 m³ kan fördröjas vid ett skyfall. Detta säkerställs med planbestämmelse i plankartan. Nya byggnader bör också utformas så att vattnet leds bort från byggnadskroppen vid ett skyfall.

Då ingen tillkommande bebyggelse föreslås på övriga ytor inom planområdet påverkas inte översvämningssytorna. Men det rekommenderas att säkra tillgänglighet till entréer vid eventuell ombyggnation.

Höjdsättning på tillkommande byggnader samt transformatorstation bör anpassas så att vatten rinner bort från byggnaderna.

VÄRME

Nya byggnader inom planområdet bör i första hand värmas med hjälp av fjärrvärme. Nya fjärrvärmeserviser kommer behöva anläggas för några av de tillkommande byggnaderna.

EL, TELE OCH FIBER

Vid nybyggnation inom planområdet kommer vissa elledningar behöva flyttas, då de kommer i konflikt med tillkommande byggrätter. Markreservat för underjordiska ledningar föreslås på del av planområdet, där ledningar kan förläggas efter exploatering.

En ny elnätsstation behövs för att lösa elförsörjningen till de tillkommande byggnaderna inom planområdet. Ett användningsområde för transformatorstation placeras intill den nya byggrätten.

Vid nybyggnation bör även möjligheten till lokal energiproduktion, via exempelvis solceller. Nuvarande och framtida behov av laddinfrastruktur ska beaktas.

AVFALL

Hantering av avfall ska kunna ske inom 50 meter från entré till nya bostäder. Det finns goda möjligheter att lösa detta inom planområdet. Eventuellt kan en angöringsficka komma att anläggas för sopbilar och angöring längs Torggatan. För att möjliggöra denna lösning breddas gatuområdet för Torggatan något. Endast den breddade delen av Torggatan ligger inom planområdet.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

- GATA₁** **Huvudgata**
Allmän plats avsedd för fordonstrafik, gång och cykeltrafik. Gatan är främst ämnad för trafikrörelser mellan olika stadsdelar eller områden.
- GATA₂** **Lokalgata**
Allmän plats avsedd för fordonstrafik, gång och cykeltrafik. Gatan är främst ämnad för lokala trafikrörelser.

KVARTERSMARK

- B** **Bostäder**
Yta för bostadsbebyggelse. Tillkommande byggrätter för bostäder möjliggör en förtätning av bostäder i stadskärnan.
- P** **Parkering**
Parkering, i första hand för bostäderna inom planområdet. Bestämmelsen möjliggörs att parkeringsanläggningen kan styckas av till en egen fastighet, vilket kan ha administrativa, ekonomiska och driftsmässiga fördelar. Om ett överskott av parkeringsplatser anläggs kan de även hyras ut till närliggande fastigheter, utanför planområdet.
- E₁** **Transformatorstation**
Yta för tillkommande elnätstation som behövs för att strömförsörja tillkommande bostadshus.

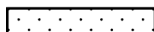
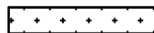
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

-       **Utfart får inte finnas**
Bestämmelser reglerar var utfart inte får finnas längs Trollhättevägen. Utfart från parkering är endast lämplig på anvisad yta, för att inte störa närliggande korsningar, då vägen är relativt högt trafikerad.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

-  **Marken får inte förSES med byggnad**
Reglering av att marken inte får förSES med byggnad begränsar avstånd mellan gata och bebyggelse. Bestämmelse finns även på ytor mellan byggnader, parkeringsyta och ytor reserverade för ledningar där bebyggelse inte bedöms vara lämplig.
-  **Marken får endast förSES med komplementbyggnad och annan anläggning**
Bestämmelsen reglerar att inga andra byggnader än komplementbyggnader får byggas på ytan. Mellan bostadshusen bedöms det inte lämpligt med större

byggrätter, men däremot kan mindre komplementbyggnader uppföras. Även andra anläggningar, som exempelvis parkeringar, murar och lekplatser är tillåtna i området.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

- h₁₋₅** **Högsta nockhöjd är xx meter över angivet nollplan**
Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjder på byggnadsverk. Begränsningarna har utformats platsspecifikt för varje byggrätt och innebär att nybyggnad kan anpassas till stadens silhuett och kulturmiljö samt att befintliga bostäder behåller nuvarande höjd.
- h₆** **Gårdsbjälklag med planterbart bjälklag får uppföras. Minst 30 % av bjälklagets yta ska vara planterbart för ett jorddjup på minst 50 cm.**
Bestämmelsen möjliggör att en upphöjd gård kan anläggas, exempelvis för överbyggda parkeringar. Detta gör att andelen markparkeringar i centrala områden kan minskas, samtidigt som en bostadsgård kan anläggas. Kraven på planterbarhet innebär att plantering med träd och buskar, som kräver ett visst jorddjup, säkerställs på gårdsytan för att öka andelen grönska i stadsdelen. Även på övriga delar av gårdsytan kan vegetation med fördel anläggas.
- h₇** **Högsta 1 våning.**
Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnader inom ytan inte får vara högre än en våning. Höjden regleras inte i meter för att ge en viss flexibilitet och möjlighet att anpassa komplementbyggnaderna efter deras funktion.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

- u** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**
Markreservatet garanterar tillräckligt utrymme för de ledningar som går genom kvartersmarken i området. Där ledningar kan behöva flyttas vid byggnation läggs markreservat för ledningar så att det finns utrymme för flyttade ledningar.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

- Uteplats för bostäder ska finnas minst 20 meter från gata.**
Bestämmelsen säkerställer att bullerskyddade uteplatser anläggs. Närmast gatorna överstiger de maximala bullernivåerna riktlinjerna för uteplatser, och uteplats behöver därför anläggas på ett större avstånd till gata än 20 meter.
- m₁₋₇** **Dagvatten ska fördröjas med minst xx m³**
Dagvattnet ska fördröjas lokalt för att minimera negativ påverkan på nedströms liggande områden. Bestämmelsen anger hur stor dagvattenvolym som behöver fördröjas vid exploatering inom de olika delarna av planområdet.
- m₈** **Skyfallsvatten ska fördröjas med minst 42 m³**
Befintlig skyfallsyta inom kvarteret får inte byggas bort, utan ska ersättas vid exploatering för att inte påverka nedströms liggande områden negativt. Vid nybyggnation behövs en lokal fördröjning på minst 42 m³.

TAKVINKEL

- o₁** **Största takvinkel är 12 grader.**
Takvinkeln begränsas på komplementbyggnader för att passa in i den befintliga 50-talsmiljön.

- O₂ Takvinkel för huvudbyggnad ska vara 30-40 grader.**
Takvinkeln begränsas för att ny bebyggelse ska passa in i den befintliga 50-talsmiljön. En sammanhållen karaktär på taken bidrar till att områdets identitet bibehålls och förstärks.

UTFÖRANDE

- b₁ Fasad på huvudbyggnad ska vara av tegel eller puts.**
Material begränsas till tegel och puts, som redan finns representerade på husen i området. Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska passa in i den befintliga 50-talsmiljön. Sammanhållna fasadmateriell bidrar till att områdets identitet bibehålls och förstärks. Se även gestaltungsprogram.
- b₂ Huvuddelen av fasaden ska utföras i en dov kulör motsvarande 10-50 i svärta och 10-60 i kulörthet enligt NCS-systemet.**
Kulörerna begränsas så att husens fasader passar in i den befintliga 50-talsmiljön. Dova eller dämpade kulörer uppmuntras och de mest kulörta, mörka eller helt vita kulörerna undviks i området. Se även gestaltungsprogram.
- b₃ Takkupor ska utföras med 1 meter indrag från takfot. Takkupor får totalt uppgå till 30% av takets längd och ha en största bredd på 1,7 meter.**
Takkupor begränsas i området. Takkuporna bör vara små och nätta, underordnade både takfot och taknock. Indraget på en meter mäts från fasadlivet. Syftet med bestämmelsen är att ny bebyggelse ska passa in i den befintliga 50-talsmiljön. Se även gestaltungsprogram.
- Grundläggning ska kompenseras vid laster om 10 kPa eller högre. Tyngre byggnader rekommenderas att utföras med stödpålar till berg. Pålning till berg får inte ske med träpålar eller andra kapillärsugande pålar.**
Bestämmelsen säkerställer att tillkommande laster inte riskerar att medföra sättningar i området. Begränsningen av typ av pålar som får användas säkerställer att eventuella klorerande lösningsmedel i det djupa grundvattnet inte förs upp till markytan via byggnadernas pålar.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Största byggnadsarea utöver gårdsbjälklag är 2600 kvadratmeter.**
Bestämmelsen reglerar hur stor byggnadsarea för bostäder som tillåts inom området. Utöver tillåten yta för bostadshus möjliggörs ett upphöjt gårdsbjälklag med exempelvis parkering under. Ytan för det upphöjda gårdsbjälklaget regleras inte i detaljplanen.
- e₂ Största totala area för komplementbyggnader inom användningsområdet är 500 m², största area per komplementbyggnad är 60 m²**
Bestämmelsen reglerar komplementbyggnader och begränsar deras enskilda och sammanlagda yta. Bestämmelsen ger en flexibilitet som möjliggör för viss anpassning av de behov av komplementbyggnader som uppstår över tid.

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.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

SKYLDIGHET TILL INLÖSEN

Vid en lagakraftvunnen detaljplan är kommunen enligt 14 kap 14 § plan- och bygglagen, skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som ska användas för allmän plats med kommunen som huvudman eller mark som planlagt för annat än enskilt byggande.

Mark som är utlagd som allmän platsmark ligger delvis inom kommunens fastighet Tveten 1:1 och Blåsippan 8. Inlösen av mark behövs för allmän platsmark inom Blåsippan 1, Blåsippan S:1 och Blåsippan 7 för att möjliggöra gång- och cykelväg samt angöring för sopbil på Torggatan.

RÄTT TILL INLÖSEN

Kommunen har rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt 6 kap. 13§ plan- och bygglagen. Kommunen har även rätt att lösa in rättigheter som ligger inom allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt 6 kap. 16§ plan- och bygglagen.

Det finns inga rättigheter inom allmän platsmark som behöver lösas in.

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

Detaljplanen möjliggör för fastighetsreglering och nya byggrätter för bostäder inom Blåsippan s:1 föreslås att regleras delvis in i Blåsippan 6 och delvis in i Blåsippan 8.

Exploatören ansvarar för nödvändig fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen. För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se Tabell 1 i kapitlet Konsekvenser.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Befintliga ledningsrätter lokaliserade inom planområdet finns redovisade i separat fastighetsförteckning.

De ledningsrätter som finns inom planområdet är:

- Tele
- Starkström
- Vatten och avlopp

Servitut

Befintliga servitut, som är inskrivna i fastighetsregistret och lokaliserade inom planområdet finns redovisade i separat fastighetsförteckning.

Officialservitut för uppställning och åtkomst till sopstall till förmån för Blåsippan 8, belastande Blåsippan 7.

Officialservitut för väg till förmån för Blåsippan 8, belastande Blåsippan S:1.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns det inga gemensamhetsanläggningar idag.

Markavvattningsföretag

Nordöst om planområdet är Trankärrsbäcken belägen. Där finns ett befintligt markavvattningsföretag, Ängegärde TF 1943. Under detaljplanearbetet har bedömningen gjorts att markavvattningsföretaget inte påverkas av pågående detaljplaneläggning eller efterföljande byggnation. Någon omprövning av markavvattningsföretaget är därför inte aktuell.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband och teleförsörjning

Kungälv Energi och Skanova har elledningar respektive fiber-/teleledningar inom planområdet. Ledningarna är dragna i allmän platsmark gata men flera ledningar är också dragna över kvartersmarken i planområdet.

Ombyggnad, utbyggnad och anslutning av el- och fiberförsörjning ska ske i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att avtala med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

Kungälv Energi ansvarar för utbyggnad av elnätet och en ny transformatorstation som kommer att placeras inom område planlagt för E.

Värme

Kungälv Energi ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningar för fjärrvärme.

Det finns fjärrvärme utbyggt inom planområdet. Uppvärmning kan ske med fjärrvärme alternativt med enskilda lösningar. Exploatörerna ansvarar för att samråda kring villkoren för fjärrvärmeanslutning och teckna avtal med Kungälv Energi om så önskas. Vid exploatering inom planområdet behöver befintliga fjärrvärmeledningar läggas om, om bebyggelsen planeras så att de kommer i konflikt med fjärrvärmeledning. Exploatören har rätt att använda sig av annan alternativ uppvärmningsteknik.

Marksanering

Då inga markföreningar i högre halter än riktvärdena för känslig markanvändning (KM) har påträffats inom planområdet föreslås inga åtgärder. Klorerande lösningsmedel har påträffats strax utanför planområdet, och då spridning av dessa kan vara oförutsägbara bedöms det att det inte går att utesluta att de kan ha spridit sig till delar av planområdet. Pålning till berg får inte ske med träpålar eller andra kapillärsugande pålar. Syftet är att inga klorerande lösningsmedel ska komma upp från det djupa grundvattnet via pålarna. Förhöjda bakgrundshalter av arsenik och kobolt kan förekomma naturligt i lera i Kungälv.

Avfall

För avfallshanteringen ska vid var tid gällande avfallsföreskrifter följas.

Vatten och spillvatten

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten (VA). Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom området. Befintliga bebyggda fastigheter i planområdet är redan idag anslutna till kommunalt VA. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutningspunkter för vatten, spill- och dagvatten kommer att upprättas i varje ny fastighets omedelbara närhet. Exploatören betalar anslutningsavgift vid anslutning i enlighet med vid var tidpunkt gällande VA-taxa.

En VA-utredning är framtagen för planområdet och ska ligga till grund för kommande detaljprojektering (Nytorgstaden VAD-utredning, 2024-06-20). Det kommer att krävas omläggning av spill-, avlopps, och dagvattenledningar inom kvarteret Blåsippan där de befintliga ledningarna kommer i konflikt med ny bebyggelse. Dimensionering av nya ledningar bör ses över i samband med detaljprojekteringen.

Inom delar av området finns sannolikt kopplingar där dräneringsvatten från källare är anslutet till spillvattensystemet. I samband med ny-/omläggning av spillvattenledningar inom planområdet bör dessa anslutningar om möjligt kopplas bort från spillvattensystemet, vilket ligger på fastighetsägaren. Pumpning av dräneringsvatten kommer förmodligen krävas för vissa fastigheter.

Brandvatten och släckvatten

Ingen utbyggnad av brandposter bedöms krävas. Brandvattenförsörjningen inom planområdet bedöms tillräcklig för att klara tillkommande byggnation.

Dagvatten

En dagvattenutredning är framtagen som visar förslag på lösningar avseende hantering av dagvatten inom planområdet. Befintliga fastigheter inom planområdet är redan idag anslutna till det kommunala dagvattennätet, dit även nytillkomna fastigheter ska ansluta sig.

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska infiltreras och fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Kungälv kommun anlägger och driftar allmänna dagvattenlösningar som anläggs inom allmän plats. För hantering av dagvatten inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare. Dagvattenhantering vid nybyggnationen inom planområdets kvartersmark föreslås att utföras med regnbäddar.

Inga dagvattenåtgärder föreslås för den allmänna platsmarken inom planområdet, eftersom det finns ett befintligt system som hanterar dagvattnet från gatan. Det ska heller inte ske några förändringar inom allmän platsmark som bedöms påverka dagvattenhanteringen.

Dräneringsvatten, samt dagvatten från källartrappor och garagedfarter, som idag sannolikt är anslutna till spillvattensystemet, bör kopplas om till dagvattensystemet för att minimera risken för källaröversvämning. Sannolikt behöver då anslutning ske via pumpning.

För att förhindra översvämning till följd av skyfall inom planområdets lågpunkter behöver höjdsättning studeras i samband med ny- och ombyggnation inom kvartersmark, vilket exploatören ansvarar för. Garagenedfarter och entréer vid befintliga byggnader inom Blåsippan 5 riskerar att svämmas över vid skyfall. Detta bör åtgärdas av fastighetsägare.

Buller

Plankartan redovisar de byggnadsbestämmelser som avser skydda bostäder från störande trafikbuller och vibrationer. De underlag som tagits fram avseende buller bör inte bara utnyttjas för att bostadsbebyggelsen ska klara lagens krav utan också för att skapa en så god ljudmiljö som möjligt över lag inom planområdet.

Parkering

Det finns idag parkeringar på kvartersmark inom planområdet som hyrs ut av exploatören. Det parkeringsförslag som tagits fram av utgår ifrån att merparten av parkeringen för de nya bostäderna kan lösas under ett upphöjt gårdsbjälklag, som kombineras med några markparkeringar i lämpliga lägen.

Den gällande parkeringsnormen för Kungälv kommun ska tillämpas för parkering vid bygglovsprövningen.

För eventuell personalparkering kan det finnas möjlighet till parkeringsfriköp mot någon av de befintliga parkeringsanläggningarna i Kungälv.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kungälv kommun ansvarar för iordningställande samt framtida drift och underhåll av allmän platsmark. Exploatören bekostar de åtgärder som behövs på allmän plats enligt den nytta som byggrätten får.

Gator och allmän plats

Kungälv kommun ansvarar, så som huvudman för allmän plats, för om- och utbyggnad av gator, gång- och cykelvägar, parkområden, torgytor och övriga anläggningar inom allmän plats.

Utbyggnad av gång- och cykelbana och anpassningar kommer att behöva göras för del av Torggatan. Det kommer även att behöva göras en gc-passagen vid Trollhättevägen. Dessa åtgärder utförs av Kungälv kommun och syftar bland annat till att öka trafiksäkerhet, trivselen i stadsrummet, hantering av dagvatten och framkomlighet för alla som vistas i gaturummet, gående, cyklister och bilar.

UTBYGGNAD KVARTERSMARK

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Detta omfattar bland annat uppförande av byggnader enligt byggrätt samt övriga anläggningar, privata ledningar, fördröjningsmagasin för dagvatten, parkering, utformning av gårdar mm.

UTBYGGNAD VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Kungälv kommun ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkter.

Det finns kommunala VA-ledningar i kvarteret som hamnar i konflikt med planerad exploatering. Omläggning av dessa ledningar bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av privata vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar/dagvattenanordningar på kvartersmark.

TILLGÄNGLIGHET UNDER PRODUKTIONSTIDEN

Framkomligheten för räddningstjänst och samhällsservice ska säkerställas. Buller under byggtiden regleras enligt Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser.

Om- och utbyggnadsordningen för de förändringar som behöver göras på allmän plats kommer att planeras tillsammans med utbyggnadsordningen för byggrätterna inom området. Detta för att dessa ska synkronisera med varandra och skapa så lite olägenhet som möjligt för de som rör sig inom och genom planområdet. Efter att bostäderna är uppförda vid Torggatan planerar kommunen att utföra trafiksäkerhetshöjande åtgärder på allmän plats, såsom en ny gc-bana på del av Torggatan och gc-passage på Trollhättevägen.

Parkering under byggtiden

Under byggtiden för bostäderna kan ersättningsparkering behövas för några av exploatörens fastigheter. Utgångspunkten är att ersättningsparkering där det är möjligt ska lösas inom exploatörens egna fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Mellan exploatörer och Kungälv kommun har ett samverkansavtal upprättats för Nytorgstaden som reglerar kostnader för upprättande av detaljplan. I och med detta kommer Kungälv kommun inte att ta ut planavgift för exploatörens fastighet inom planområdet i samband med bygglov.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kostnader för kommunen

- Utbyggnad av va-ledningar och upprättande av förbindelsepunkt
- Eventuell sanering/efterbehandlingsåtgärder på kommunal mark och allmän plats
- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder på del av Torggatan med utbyggnad av gångbana och gc-bana samt gc-passage Trollhättevägen
- Lantmäteriförrättningar

Intäkter för kommunen

- Genom detaljplanen tillskapas värde genom utökade byggrätter på kommunal mark som ger intäkter vid markförsäljning.
- Exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats
- Anslutningsavgift till det kommunala Va-systemet

Kostnader för exploatör

- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder på del av Torggatan med utbyggnad av gångbana och gc-bana, gc-passage Trollhättevägen, angöringsplats på Torggatan
- Fastighetsbildning samt eventuell bildande av gemensamhetsanläggningar
- Eventuella markköp
- Kostnader för ledningsflytt
- Anslutningsavgift för upprättande av förbindelsepunkt för VA samt anläggande och underhåll av fördröjningsmagasin för dagvatten på kvartersmark
- Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät
- Eventuell anslutningsavgift för fjärrvärme
- Eventuell sanering/efterbehandlingsåtgärder på egen kvartersmark

- Samtliga åtgärder inom kvartersmark exklusive kommunens åtaganden enligt ovan
- Lantmäteriförrättningar
- Utbyggnad av den egna kvartersmarken

Intäkter för exploatör

- Genom detaljplanen tillskapas värde genom nytillkomna eller utökade byggrätter för exploatören

PLANAVGIFT

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

DRIFT ALLMÄN PLATS

På grund av detaljpaneläggningen kommer kommunen, som huvudman för allmän plats, få en ökad återkommande kostnad för drift och underhåll för den nya gc-vägen på del av Torggatan.

DRIFT VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Det bedöms inte bli någon driftkostnadsökning.

GATUKOSTNADER

Kostnader för utbyggnad av allmän plats, s.k. gatukostnader, betalas av exploatören enligt den nytta som byggrätten får.

MEDFINANSIERINGSERSÄTTNING

Medfinansieringsersättning för statliga anläggningar tas inte ut för upplåtelseformen hyresrätt, som det planeras för i Floraparken.

EXPLOATERINGSBIDRAG

Exploatören ska erlägga exploateringsbidrag för trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Torggatan och gc-passage vid Trollhättevägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

SAMVERKANSAVTAL

Mellan exploatören och Kungälv kommun har samverkansavtal tecknats för området Nytorgstaden som reglerar detaljplane-kostnader mellan parterna, intentioner med planarbetet mm. Floraparken har sedan lyfts ur detaljplanen för Nytorgstaden, efter samråd, till en egen detaljplan. Floraparken omfattas fortfarande av samverkansavtalet för Nytorgstaden.

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Kungälv kommun och exploatören innan detaljplanen tas upp för antagande. Avtalet ska bland annat reglera marköverlåtelse, utbyggnadsordning samt kostnads- och genomförandansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen inom allmän platsmark och kvartersmark.

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

Marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan Kungälv kommun och eventuell markköpare, om kommunen väljer att sälja Blåsippan 8 efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta avtal ska då reglera bland annat köpeskilling, genomförandefrågor, hävningsklausuler, vitesföreläggande och övriga frågor.

ÖVRIGA AVTAL

Servituts- och Ledningsrättsavtal kommer att behöva tecknas för befintliga rättigheter om dessa påverkas och ska skrivas om, upphöra och/eller omprövas. Befintliga ledningsrätter och servitut

som är inskrivna i fastighetsregistret och lokaliserade inom planområdet finns redovisade i separat fastighetsförteckning. Avtal ska tecknas mellan fastighetsägare och respektive nätägare för att reglera ev. utbyggnad av elanläggningar samt tele- och fibernät. Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningar genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för.

Ledningsrätt

Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning. Ansökan om bildande eller ombildande av ledningsrätt ombesörjs och bekostas av ledningsägaren, om inte annat finns överenskommet i avtal.

TIDPLAN

Utbyggnad av kvartersmark
Utbyggnad av allmän plats
Flytt av VA-ledningar

*Påbörjas 2026 kvartal 1
2028 kvartal 1 till 2028 kvartal 2*

NATURVÄRDEN

SKYDDSVÄRDEN

Exploatören ansvarar för att i samband med sin byggnation tillse att de inte skadar naturvärden både på kvartersmark och allmän plats.

Planförslaget kommer få konsekvenser för några av de träd som inventerats inom området. Några biotopskyddade alléträd och övriga träd vid befintliga parkering inne på kvartersmark kommer i konflikt med föreslagen byggrätt samt ny utfart och kan behöva flyttas eller tas ned. Dispens hos Länsstyrelsen behöver sökas av exploatören för att få tillstånd till att flytta eller avverka de biotopskyddade alléträden.

KULTURVÄRDEN

RIVNINGSFÖRBUD

Inte aktuellt i denna detaljplan.

BEVARANDEKRAV

Inte aktuellt i denna detaljplan.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

FASTIGHETSBILDNINGSLAG (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

LEDNINGSRÄTTSLAGEN (1973:1144)

Upplåtelse av ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen. Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation samt VA-huvudmannens VA-ledningar.

UPPLYSNINGAR

Bygglov, rivningslov och marklov söks hos miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning med mera söks hos Lantmäteriet.

Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet ställs till Länsstyrelsen i Västra Götaland.

Anmälan om avhjälpandeåtgärder eller upplysningar om en upptäckt förorening enligt Miljöbalken kap. 10 ska riktas till tillsynsmyndigheten vilket vanligtvis utgörs av Länsstyrelsen i Västra Götaland eller Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun.

Berörd fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ansöker om och bekostar samtliga erforderliga tillstånd (till exempel bygglov, tillstånd enligt miljöbalken mm) som erfordras för verksamhet och/eller för åtgärder inom detaljplanen. Respektive tillståndsmyndighet tar ut en avgift enligt taxa för att behandla tillståndsansökan.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Kv Vitsippan och Blåsippan mfl, 1747, antagen 1985-09-30
- Kv Gjutaren mfl, 1792, laga kraft 2002-11-05
- Kv Sadelmakaren mfl, 1741, laga kraft 1982-11-11
- Kv Chauffören 4-6, 1798, laga kraft 2008-03-12

PLANPROGRAM

- Planprogram för Nytorgstaden, godkänt 2019-05-16

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2024-12-12

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplan för Nytorgstaden, 2021-08-31
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan detaljplan för Nytorgstaden, 2021-12-07

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2023
 - Del 1 – Dagvattenpolicy
 - Del 2 – Dagvattenhandbok
 - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Mobilitetspolicy, 2023
 - Parkeringspolicy, del av mobilitetspolicy
- Strukturplan Kungälv innerstad, 2024
- Grönplan, 2006
- Energiplan 2023 - 2027
- Programförklaring Kungälv 2030, 2022

UTREDNINGAR

- VA- och dagvattenutredning, Sweco, 2024-06-20
- Luftutredning för Kungälv stadskärna, Cowi, 2024-06-20
- Trafikutredning, Norconsult, 2024-06-14
- Markteknisk miljöutredning, Ensucon, 2024-04-04
- Trafikbullerutredning, PE, 2024-05-20
- PM Geoteknik, Awer, 2023-05-19
- Markteknisk undersökningsrapport - geoteknik, Awer, 2023-05-19

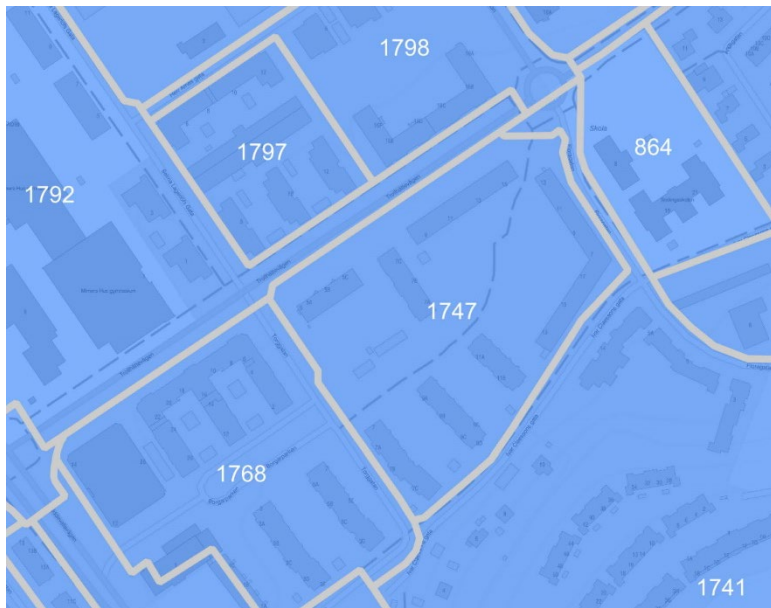
- Vibrationsutredning, Sweco, 2021-11-24
- PM, träd inom området Nytorgstaden, Kungälv kommun, 2021
- Kulturmiljöanalys, Kungälv kommun, 2018-05-28
- Social konsekvensanalys, Norconsult, 2018-06-08

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Merparten av planområdet omfattas av detaljplan 1747, antagen 1985-09-30. Planen medger bostäder, garage och samlingslokaler. Den del av Trollhättevägen som ligger inom planområdet ligger inom detaljplan 1792, som vann laga kraft 2002-11-05. Floragatan ligger inom detaljplan 1741 som vann laga kraft 1982-11-11 och en liten del av cirkulationen i planområdets norra hörn ligger inom detaljplan 1798, som vann laga kraft 2008-03-12.



Illustrationen redovisar gällande detaljplaner i området.

PLANERINGSBESKED

Kommunstyrelsen beslutade i februari 2021 att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Nytorgstaden, del av Tveten 1:1 mfl. Detaljplanearbetet utgår från planprogrammet för Nytorgstaden som godkändes av kommunfullmäktige i maj 2019.

För att säkerställa ekonomi och genomförande har Kungälv kommun och de tre stora fastighetsägarna inom planområdet enats i ett samverkansavtal som beslutades av kommunstyrelsen i februari 2021 (med tillägg i december 2021).

Inför detaljplanens granskningsskede har detaljplanen delats i två delar – Floraparken och Nytorgstaden.

PLANPROGRAM

Kommunen beslutade 2016-04-27 att upprätta ett planprogram för Nytorgstaden. Programmet godkändes av Kommunfullmäktige 16 maj 2019. Planprogrammet tog fram förslag på utvecklingen av Nytorgstaden som en sammanbindande länk i stadskärnan med målsättningen att Nytorgstaden ska bli en attraktiv levande, stadsdel med tydlig identitet.

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anges att centralorten ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter. En

mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas. Floraparken har en central placering, men utanför de direkta stråken för handel och verksamheter.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Dagvattenplan

Kungälv VA-plan som även hanterar dagvattenhantering i kommunen har beaktats i vs-utredningen och dagvattenutredningen, vid framtagande av föreslagna lösningar gällande VS- och dagvattenhantering inom området.

Mobilitetspolicy

I kommunens mobilitetspolicy beskrivs hur kommunen ska kunna arbeta systematiskt med mobilitet och trafik för att åstadkomma en mer hållbar utveckling.

Parkeringsnormen ingår som en bilaga till mobilitetspolicy, och där anges antal parkeringsplatser för bilar och cyklar som behövs vid nybyggnation. Även principer för hur parkering bör lösas anges.

Strukturplan Kungälv innerstad

Strukturplanen ger riktlinjer för att forma innerstaden Kungälv på ett långsiktigt och hållbart sätt. Den fungerar som en vägledning för beslut om stadens framtida utveckling och säkerställer att vi skapar en attraktiv och trivsamt miljö för alla våra invånare. Strukturplanen fokuserar på att bevara stadens unika identitet och kulturarv, samtidigt som vi möter framtida behov och utmaningar.

Strukturplanen beskriver det positivt med förtätning i strategiska lägen, men beskriver samtidigt vikten av att placering och utformning av förtätningen blir väl genomtänkt. Vid nybyggnation i befintliga områden bör hänsyn visas genom att typiska, uppskattade egenskaper som ger ett område dess karaktär överförs till det som tillkommer. Även om det nybyggda kommer att te sig nytt ska de anpassas till befintlig bebyggelse.

Med en tätare stad kommer också ett behov av effektivare parkeringslösningar med mer samordning. Markparkeringar kan behöva ersättas av parkering i flera våningar.

Grönplan

Grönplanen beskriver karaktären och funktionen på stadens olika grönytor. Målsättningen är att öka den biologiska mångfalden, värna om och utveckla platsernas identitet samt att underlätta och inspirera till rekreation, naturstudier och aktiviteter i park- och naturmark.

Inom planområdet består all grönstruktur av bostadsgårdar som står för vardagsgrönskan för de boende. Klimatet och utformningen på bostadsgården spelar stor roll för hur gården används. Gården kan vara en grön oas som visar årstidens variationer, skapar identitet, trygghet och hemkänsla samt fungerar som grön länk mellan olika områden i staden.

Energiplan

Kommunens energiplan anger mål och strategier för energifrågor och planering av energiresurser i kommunen.

En strategi är att fysisk planering och nybyggnation ska ske på ett sätt att det bidrar till ett samhälle där invånarna enkelt kan leva energieffektivt oberoende av fossila energikällor. I energiplanen finns också målsättningen att öka andelen hållbara resor, med gång, cykel och kollektivtrafik.

Programförklaring Kungälv 2030

Den styrande majoriteten har tagit fram en programförklaring där en gemensam politik med visioner för stadens utveckling beskrivs.

Angående stadsutveckling beskrivs bland annat ambitionen att höja kraven på stadsplaneringen genom att tillföra tydliga krav på utformning och gestaltning som tar till vara på stadens uttryckssätt, material, färgsättning och former. Kraven är särskilt höga när ny bebyggelse planeras i nära anslutning till stadens mer historiska områden.

Det beskrivs också att vi måste bli bättre på att bygga kompakt. För att hushålla med mark och möjliggöra byggande samt underlätta för kollektivtrafiken måste vi bygga mer på höjden.

RIKSINTRESSEN

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

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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

MILJÖKVALITETSNORMER

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

LUFT

Beräkningar som genomförts på Kungälv stadskärna, både på nuläget och med prognos för 2050 visar att det inte finns risk för överskridande av miljökonsekvensnormerna inom planområdet. Riktvärdena inom området understigs med god marginal.

VATTEN

Den aktuella recipienten för dagvattnet i planområdet är Nordre älv. Miljökvalitetsnormerna anger att god ekologisk status ska uppnås 2033 och att god kemiskt ytvattenstatus ska uppnås, det senare dock utan tidsangivelse. Ekologisk status i recipienten har bedömts till måttlig och kemisk status bedöms inte uppnå god status med avseende på kvicksilver (Hg) och bromerade difenyletrar (PBDE). Även gränsvärdena för PFOS och benso(a)pyren överskrids i ytvattnet. Recipienten klassas som känslig av kommunen.

NATUR

Ingen naturmark finns inom planområdet, men däremot finns bostadsgårdar och träd i stadsmiljön. Bostadsgårdarna inom planområdet innehåller stora gräsytor med planteringar och flera olika sorters äldre träd.



Gårdsmiljön vid kvarteret Blåsippan har gröna värden. Stora gräsytor och äldre träd ger gården en parklik karaktär.

En trädinventering har utförts av Kungälv kommun 2021. Den fokuserade på friställda träd i gata och park. Inventeringen fann alléträd som berörs av generellt biotopskydd vilket innebär att de är skyddade enligt miljöbalken och dess förordningar. Dessa träd är markerade i kartan nedan som röda.



I området finns träd i biotopskyddade alléer (röda), särskilt bevarandevärda träd (gula) och övriga träd (gröna).

Längs Trollhättevägen finns pelaralm, lind, naverlön och björk där pelaralmarna bedöms vara biotopskyddade. Runt parkeringen beskrivs ett antal lindar som markeras som alléträd, men bedömningen att trädförekomsten utgör allé är inte helt självklar enligt inventeringen. Vid Floragatan står en klotpil med högt bevarandevärde. Längs Ivar Claessons gata växer tio lindar som klassas som en biotopskyddad allé. Träden inne på gårdarna omnämns inte specifikt i inventeringen, men även om de inte är biotopskyddade finns det många fördelar med att bevara stora träd i en stad, både biologiska, ekonomiska och estetiska.

MILJÖ

MILJÖMÅL

Kungälv kommun arbetar med hållbarhetsmål som utgår ifrån Agenda 2030 och i Programförklaring 2030 anges att Kungälv ska vara bland de ledande i genomförandet av Agenda 2030. Agenda 2030 lyfter globala mål som ska bidra till en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling och vara uppnådda till år 2030. Varje år görs en uppföljning av kommunens arbete med målen. För detaljplanen är det mest relevanta mål 11: Hållbara städer och samhällen.

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kultureresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Av dessa mål är följande särskilt angelägna för planförslaget:

Begränsad klimatpåverkan

Områdets centrala läge i Kungälv kan innebära vinster för att minska klimatpåverkan från transporter, uppvärmning av byggnader med mera, då det finns god service inom gångavstånd, fjärrvärme inom området samt en väl utbyggd kollektivtrafik och cykelnät.

Frisk luft

Ökad exploatering innebär en trolig ökning av avgashalter lokalt. Samtidigt har Floraparken ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik, regionala cykelstråk och service inom gångavstånd. Detta medför att föroreningarna sannolikt blir mindre än om exploateringen skett på annan plats. Även samhällets succesiva omställning från fossildrivna fordon till elfordon kommer att bidra till en bättre luftkvalitet i staden.

God bebyggd miljö

Den blir viktigt att tillkommande bostadshus anpassas i en lämplig utsträckning till den befintliga bebyggelsen. Ingen särskilt värdefull bebyggelse har pekats ut inom planområdet, men området karaktäriseras av tidstypisk 50-tals bebyggelse, vilket bör tas hänsyn till vid nyexploatering.

Kungälv har även antagit ett antal mål genom kommunernas klimatlöften. Av dem är följande mest relevanta för detaljplanen:

- 12. Vi säkrar att planering och byggande bidrar till ett transporteffektivt samhälle.
- 13. Vi utvecklar gaturum för ökad tillgång och attraktivitet.
- 14. Vi arbetar med klimatstyrande parkering.

Flera övriga av kommunens styrdokument beskriver ambitionen om att arbeta med hållbarhet i samhällsutvecklingen. Det som är aktuellt inom detaljplanen är främst att staden förtätas i ett centralt läge, vilket bidrar till en mer transportsnål och energieffektiv samhällsstruktur, utan att ta ny markyta i anspråk för bebyggelse. I ett centralt läge finns goda möjligheter att minska andelen resor med bil och i stället öka resor med gång, cykel och kollektivtrafik.

DAGVATTEN

Dagvattnet från planområdet avleds i dagsläget till kommunala dagvattenledningar. Merparten av dagvattnet från planområdet leds norrut mot en kulverterad bäck som senare mynnar ut i Komarksbäcken.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Då planområdet ligger centralt i Kungälv finns det gott om bulleralstrande vägar i och runt planområdet. De största bullermängderna kommer från Trollhättevägen.

Vid planering av bostäder ska riktvärdena som anges i trafikbullerförordningen (2015:216) följas. Där anges att bullernivåer från spårtrafik och vägar inte bör överstiga:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för bostad högst 35 kvm). Överskrids 60 dBA ekvivalent ljudnivå bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA samt minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22:00 och 06:00.

Vid ändring av byggnad (enligt 9 kap 2 § 3. i plan- och bygglagen) där 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids gäller i stället att minst ett bostadsrum bör vara vänt mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids.

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden. Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

VIBRATIONER

En vibrationsutredning har genomförts av Sweco, 2021-11-24 för att beräkna och analysera effekterna av de vibrationer som kan alstras från gatorna och trafiken i området. Vibrationer bedöms utifrån komfort, det vill säga påverkan på människor som vistas i berörd byggnad. Avstånd till vibrationskällan samt byggnadernas stomme och konstruktion påverkar hur starkt vibrationer upplevs i närliggande byggnader.

De beräkningar som gjorts i vibrationsutredningen visar att vibrationerna från Uddevallavägen skulle kunna innebära en komfortstörning för byggnaderna allra närmast Uddevallavägen, men att byggnaderna inom planområdet får mindre påverkan och åtgärder därför inte är nödvändiga.

LUFTKVALITET

En luftutredning har utförts av Cowi under 2024, där halterna av luftföroreningarna kvävedioxid och partiklar har beräknats inom ett större område i centrala Kungälv, både för ett nuläge och för år 2050. Bedömning av luftkvaliteten gjordes mot nu gällande miljökvalitetsnormer (MKN), övre och undre utvärderingströskeln (ÖUT och NUT) samt nationella miljökvalitetsmål (MKM). För framtidsscenario utfördes även en bedömning mot framtida gränsvärden enligt förslag till nytt luftkvalitetsdirektiv inom EU.

Inom planområdet är det Trollhättevägen som har högst halter av luftföroreningar. Gällande NO₂ kan ett nuläge ses som ett värsta fall avseende emissioner trots ökad trafik. Beräkningen visar att gränsvärdet för MKM inte överskrids inom området och att gränsvärdet för MKN klaras med god marginal.

Gällande partiklar (PM₁₀) visar beräkningen att de högst trafikerade gatorna i området, inklusive Trollhättevägen i nuläget klarar, men tangerar, därmed gränsen för MKM. Den beräknade trafikökningen i framtidsscenario resulterar i likvärdiga halter som i nuläget. Gränsvärdena för MKN klaras i båda alternativen, med god marginal. Även de i EU-direktivet föreslagna gränsvärdena klaras med god marginal för både partiklar och NO₂.

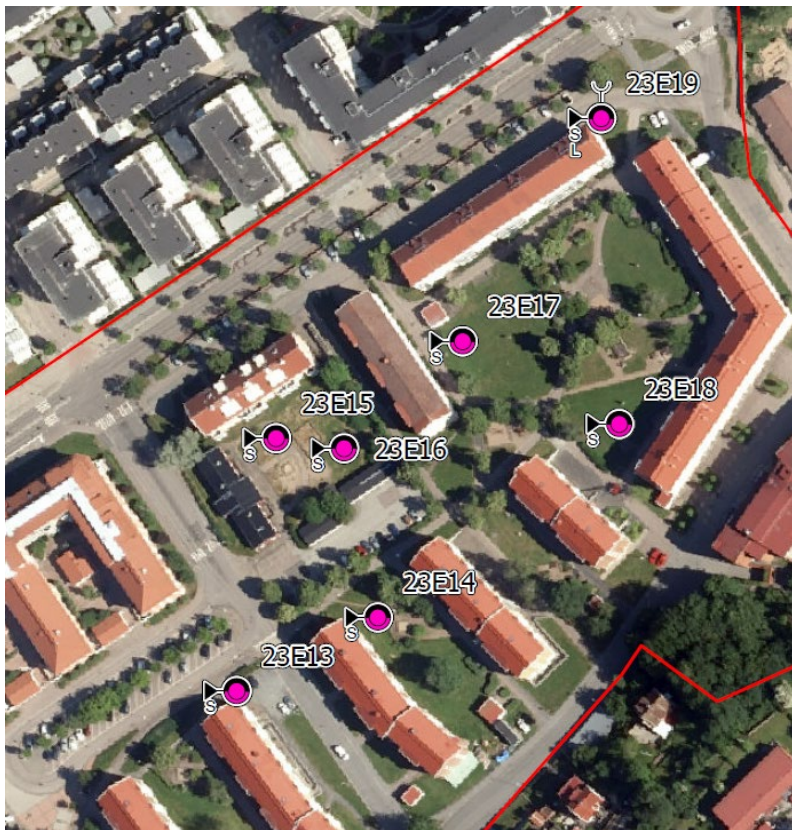
FÖRORENAD MARK

Inför granskningsskedet har en fördjupad miljöteknisk markundersökning gjorts av Ensicon. Denna innehåller en historisk inventering och sammanställning av tidigare utförda markmiljöutredningar, samt miljöriskbedömning och åtgärdsförslag. Inga miljöstörande verksamheter har förekommit inom planområdet, men i närheten har ett antal MIFO-objekt identifierats. Norr om planområdet har exempelvis industriverksamhet och bensinstation förekommit och kemtvätt har funnits på flera platser i närheten av planområdet.

För att få en förbättrad uppfattning om föroreningssituationen gjordes 2023 en fördjupad miljöteknisk markundersökning där provtagning genomfördes med fokus på jord och grundvatten. Flertalet av jordprovpunkterna och ett grundvattenrör återfinns inom planområdet. Inom planområdet påträffades enbart föroreningshalter som underskrider känslig markanvändning (KM) och därmed bedöms inte dessa utgöra en risk för planerad markanvändning. I samtliga provpunkter påträffades blyhalter över MRR (mindre än ringa risk) dock bedöms föroreningen vara av diffus spridning från äldre trafikutsläpp vilket är vanligt förekommande i stadsmiljö. Området bedöms vara lämpligt för planerad markanvändning utan ytterligare åtgärder.

Från grundvattenprovet inom planområdet påträffades mycket höga blyhalter och höga nickelhalter. Påträffade metaller i grundvattnet, nickel och bly, bedöms inte utgöra en risk för skyddsobjekten då de inte bedöms komma i kontakt med detta. Dricksvattenuttag sker inte från området, utan via det kommunala VA-nätet. Länsvatten som uppstår vid eventuell schaktning kan behöva renas innan återinfiltration eller omhändertas på annat sätt. Innan schaktning ska en §28-anmälan enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd inlämnas till tillsynsmyndigheten.

I de mätningar som gjorts i och främst i anslutning till planområdet, har endast låga halter av klorerade lösningsmedel påträffats. Däremot har högre halter påträffats i det djupa grundvattnet på andra platser i centrala Kungälv vilket eventuellt kan innebära en liten risk för spridning i planområdet. Eftersom föroreningen i den här delen av centrala Kungälv främst kan kopplas till det djupare grundvattnet i friktionsjord nära berg, har en planbestämmelse lagts till som anger att pålning till berg inte får ske med träpålar eller andra kapillärsugande pålar. Detta för att minimera risken för en eventuell vidare vertikal spridning genom jordlagren.



Utdrag ur den marktekniska miljöundersökningen som visar provtagningspunkter inom planområdet. Föreningshalterna i samtliga punkter låg under riktvärdena för KM.

RADON

Ingen radonmätning har utförts inför samrådet. Dominerande jordart är postglacial lera vilket gör att markens genomsläpplighet för radon bedöms vara låg. Ingen särskild åtgärd med markradonskydd bedöms krävas för planerade byggnader som grundläggs på lera.

SKYFALL

Skyfallsanalysen som gjorts visar att ytvatten rinner ner från en mindre del av Fontinberget och västerut genom planområdet, via korsningen Trollhättevägen-Uddevallavägen där rinnvägen fortsätter längs Kongahällavägen mot Komarksbäcken och vidare till Nordre älv.



Illustration från dagvattenutredningen som visar rinnvägar vid ett 100-årsregn

Vid ett klimatkompenserat 100-årsregn uppstår flera översvämningsområden vid lågpunkter inom planområdet. Det är äldre bebyggelse där garagedrifter, lastramper, källartrappor, entréer är nedsänkta på många ställen. Vatten kan inte ta sig därifrån vid ett skyfall.

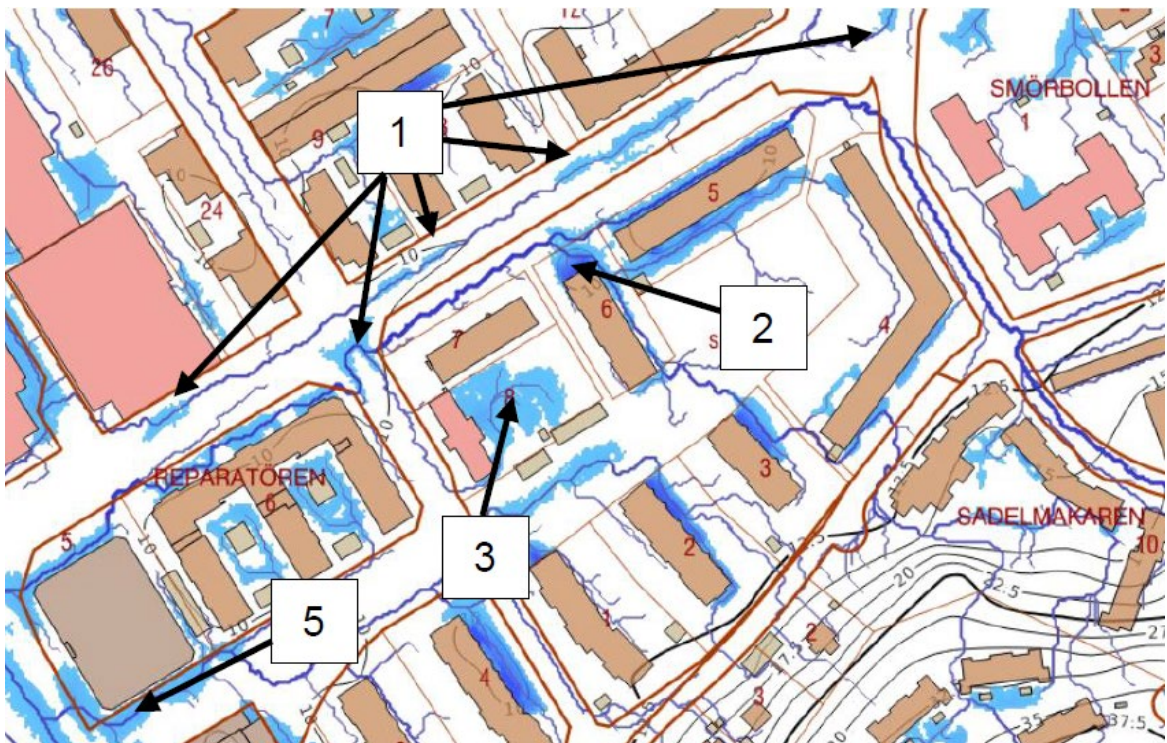


Illustration från dagvattenutredningen som visar översvämningsytor i området.

Vid ett skyfall måste tillgänglighet för räddningsfordon och andra viktiga funktioner fungera. På Kv Blåsippan 5 finns risk för att garagedrifter längs den norra fasaden och entréer på den södra fasaden svämmas över med vattensamlingar djupare än 20 cm. Detta bör åtgärdas av fastighetsägare.

FARLIGT GODS

Transporter med farligt gods ska alltid välja rekommenderade vägar och sedan närmaste vägen till destinationen. Inga av gatorna inom eller i anslutning till planområdet är utpekade vägar för farligt gods. Transporter av farligt gods får därmed endast framföras på Trollhättenvägen om det är närmaste vägen till destinationen, vilket mycket sällan är fallet. Planförslaget kommer inte att föranleda någon förändring mot nuvarande läge efter plangenomförandet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN



Utdrag ur jordartskartan (SGU) visar att marken inom planområdet mestadels består av postglacial lera.

Topografin inom planområdet är plan med höjder som varierar mellan +10 och +13 meter. Marken består till största delen av postglacial lera, med ett mindre område glacial lera längs Ivar Claessons gata. Jordprofilen bedöms generellt bestå av fyllning ovan naturligt lagrad jord på berg. Leran beskrivs som siltig och den odränerade skjuvhållfastheten klassificeras som extremt låg till låg.



Illustrationen från SGU visar jorddjupet inom planområdet.

Sättningsberäkningarna visar att som följd av byggnation eller annan tillförande av laster överstigande 10 kPa utan förstärkning kommer långtidsbundna och skadliga sättningar utvecklas i lerprofilen. För att reducera risken för skadliga sättningar erfordras grundläggning med stödpålar till berg.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Fri vattenyta har i tidigare undersökningar observerats mellan ca 0,5 – 1,2 m djup under markytan. Grundvattenytan varierar med årstiden och nederbörden. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten, vilket påverkas av antalet byggnader och asfalterad mark.

FYSISK MILJÖ

BYGGNADSGESTALTNING

Byggnaderna inom planområdet är flerbostadshus med 50-talskaraktär. De flesta har tre bostadsvåningar och en källarvåning. Området är en hus-i-park-miljö med mycket grönska och ett stort sammanhängande, bilfritt område mellan husen.

Utanför planområdet varierar bebyggelsen i skala och stil. I söder ligger Nytorget med handel och andra verksamheter. Längs Trollhättevägen finns något högre och nyare bebyggelse, och öster om Ivar Claessons gata finns äldre villor.



Flera lamellhus i 50-talsstil finns inom planområdet.



Ett större bostadshus i nordöstra delen av planområdet ringar in en större innergård.



Lamellhuset på bilden är i dåligt skick på grund av sättningar och kommer troligen behöva rivas. Huset till höger i bilden kan troligen bevaras.

KULTURMILJÖ

Området beskrivs i en kulturmiljöanalys från 2018. Bebyggelsen inom planområdet är uppförd under uppförd under 1950-talet med fasader i tegel och putsad lättbetong. Tegelhusen bedöms vara de bäst bevarade, med sina välbevarade tegelfasader, ursprungliga entrépartier i ek, tidstypiska balkonger med fronter i sinuskorrugerad plåt och detaljer i smidesjärn. Till skillnad från många av byggnaderna inom planområdet har dessa hus inte tilläggsisolerats. Fasadernas uppdelning med burspråk och materialvariation och balkongernas utformning signalerar en lekfullhet typisk för tillkomsttiden. Kvarteret som omsluter Floraparken har vissa bibehållna kvaliteter men är i högre grad förvanskade. Bebyggelsemönstret och grönstrukturen är en välbevarad representant för hus- i park-idealet.

Områdets kulturhistoriska kvaliteter bedöms ha en relativt hög tålighet vid förtätning, under förutsättning att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till befintlig byggnation genom anpassning i skala, placering och gestaltning samt material.



Välbevarad 50-talsbyggnad med tegelfasad och lekfulla burspråk.



Tidstypisk port och balkonger på ett av husen inom planområdet



Husen inom planområdet har tidstypisk 50-tals kvartersstruktur med lameller och hus-i-park.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Idag finns en mindre lekplats för barn samt en stor öppen gårdsyta på den stora bostadsgården inom planområdet. Bostadsgården innebär en relativt stor och omramad öppen yta för barn i ett centralt läge. Närmsta anordnade kommunala lekplats finns i bäckparken, ca 500 meter från planområdet. Tvärs över Floragatan ligger en förskola med en lekplats som kan användas av allmänheten utanför förskolans öppettider.

TILLGÄNGLIGHET

En god tillgänglighet inom stadsdelen bör eftersträvas. När samhället blir mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar det alla. Den plana marken inom området gör förutsättningarna goda för tillgängliga gångvägar och utomhusmiljöer.

Då bebyggelsen inom planområdet är uppförd under olika tidsepoker har byggnaderna varierande grad av tillgänglighet då regelverket och kraven på tillgänglighet har förändrats över tid. De äldre byggnaderna är inte byggda så att de klarar dagens krav på tillgänglighet.

HANDEL OCH SERVICE

Ingen handel eller service finns inom planområdet, men det centrala läget innebär att en stor mängd olika verksamheter finns i närområdet; från små restauranger till fastighetsmäklare, bank och apotek. Några myndigheter, som Skatteverket och Arbetsförmedlingen och kommunhuset finns på nära gångavstånd. Närmaste större mataffär är Ica Maxi som ligger strax utanför planområdet. Ytterligare handel är framför allt koncentrerad till Kongahälla köpcentrum, och till viss del till Liljedal.

SKOLA

Planområdet gränsar i nordväst mot Mimers Hus gymnasiet och Trekungagymnasiet som är en gymnasiesärskola. På andra sidan Trollhättevägen strax söder om gymnasieskolorna, finns lokaler för bland annat vuxenutbildning och särvox. Närmsta grundskola är Fontinskolan för årskurs F-6 och Thorildskolan för årskurs 7-9. I direkt anslutning till området i nordost ligger förskolorna Ängblomman och Solängens naturförskola. Inom planområdet finns ingen konstaterad brist på förskoleplatser och kommunen i Kungälv stad har inte heller ett underskott av förskoleplatser. I kvarteret Blåsippan har förskolan Floraparken tidigare legat, men den är nedlagd och ingen förskoleverksamhet bedrivs inom planområdet för tillfället.

I och med den förtätning som planeras i området kommer behovet av platser på skolor och förskolor att öka. Kommunens bedömning är de tillkommande barnen får plats på befintliga skolor och förskolor. Det finns möjlighet till utbyggnad för befintlig förskola vid Floravägen och kommunen har ett pågående arbete med att se över behovet av skolplatser och lokalisering av eventuella nya skolor i takt med att kommuninvånarantalet ökar. Det bedöms inte att det är aktuellt att placera någon ny skola eller förskola inom planområdet, då utrymmet i området är begränsat och antalet tillkommande barn är för få för att motivera en helt ny skola eller förskola.

Det är viktigt att vägen mellan skolor och förskolor är trygg och välutformad för att garantera en säker skolväg. Goda och gena gång- och cykelförbindelser medför dessutom att färre väljer att köra sina barn med bil till skola eller förskola. Att bidra till ett hållbart resande med en låg andel bilresor är en viktig målsättning i planeringsarbetet.



Illustration som visar skolor i närheten av planområdet.

TRAFIK

GATUNÄT

Trollhättevägen och Floragatan går igenom planområdet. Trollhättevägen är en huvudgata i området och Floragatan är något mindre trafikerad. Hastighetsbegränsningen är idag 50 km/h på Trollhättevägen och 30 km/h på Floragatan då det ligger en förskola vid gatan.

Längs planområdets gränser mot söder och öster ligger Torggatan och Ivar Claessons gata.



Karta som visar gatorna i närområdet.

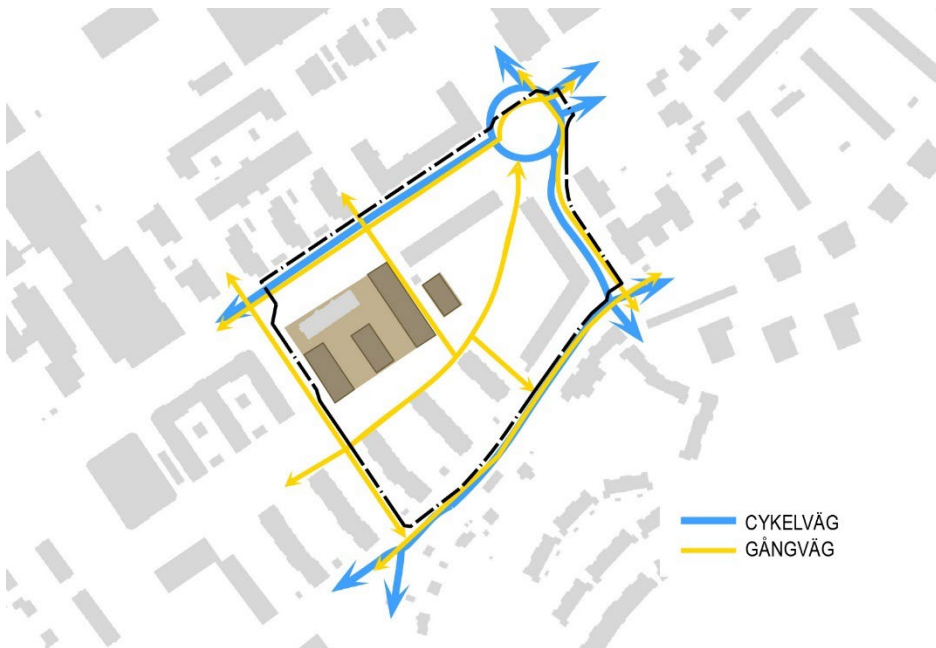
GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I Kungälv's mobilitetspolicy beskrivs vikten av att gång och cykelnätet knyter samman målpunkter och gör det enkelt för människor att välja hållbara transportslag. Att bo i promenad- och cykelvänliga områden bidrar till ökad fysisk aktivitet bland invånarna. Om fler väljer att gå och cykla i stället för att ta bilen leder detta till minskad miljöpåverkan, minskad trängsel och dessutom bättre folkhälsa. Många bilresor som görs är kortare än 5 kilometer och skulle för många enkelt kunna bytas mot en cykelresa eller promenad.

Längs Trollhättevägens norra sida finns idag ett separerat gång- och cykelstråk, men längs södra sidan av Trollhättevägen finns varken gång- eller cykelstråk. Längs Floragatan finns en kombinerad gång och cykelbana som är så smal att den inte upplevs som en yta för cyklister.

Utöver detta går flera gångstråk genom bostadsgården i planområdet, som även kan användas av cyklister i viss utsträckning.

I gällande parkeringsnorm finns också krav på iordningställande av cykelplatser vid nybyggnation.



Gång- och cykelstråk i och i direkt anslutning till planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Mål och förutsättningar för kollektivtrafiken är formulerade i Kungälv's mobilitetspolicy. Trollhättevägen trafikeras idag av lokalbussar med flera linjer. Den närmsta hållplatsen är Trollhättevägen. Nära planområdet finns även fler bussar med ytterligare linjer och ca 700 m från planområdet ligger resecentrum med ett stort utbud av både regional och lokal kollektivtrafik.

Regional tågtrafik kan nås via Ytterby och Bohus station.



Befintlig kollektivtrafik

BILPARKERING

Inom planområdet finns idag parkering för bostäderna, främst i form av markparkering men även ett fåtal garageplatser. Några av garagen finns i komplementbyggnader på en av parkeringsytorna och några platser finns i källarplan under husen i området. Merparten av parkeringsplatserna ligger på den samfälliga fastigheten Blåsippan S1 som ägs av Kungälvsbostäder och används av samtliga bostadshus i planområdet.

Vid nybyggnation ska gällande parkeringsnorm följas. I gällande parkeringsnorm från 2023 anges att planområdet ligger inom zon A: Innerstaden. Här beräknas tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelbanor vara mycket god samtidigt som stadens täta karaktär gör att markparkering har lägre prioritet. Bilparkering i innerstaden ska förläggas under mark, överdäckad eller i parkeringshus. För flerbostadshus anges att det ska finnas 8 bilplatser för boende och en för besökare per 1000 m² BTA bostäder. Det finns även möjligheter att sänka dessa antal genom att genomföra mobilitetsåtgärder som kan minska efterfrågan på parkering.

En ny parkeringsnorm är under framtagande, men den är ännu inte färdig. Parkeringsantalet för nybyggda bostäder ska följa den norm som är gällande vid tidpunkten för bygglovsansökan.

I strukturplan för Kungälv beskrivs ett behov av att bilparkeringssituationen kan behöva effektiviseras i takt med att staden förtätas. Markparkeringar kan behöva ersättas av parkering i flera våningar. Det gäller för befintliga bostäder och verksamheter med viss parkeringslösning idag, såväl som vid nybyggnation. Samnyttjade parkeringsplatser är färre till lägre kostnad per bil, jämfört med egna parkeringsplatser per bil.

UTRYCKNINGSTRAFIK

Trollhättevägen är en av stadens huvudvägar för utryckningstrafik.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

I VA - och dagvattenutredning från Sweco beskrivs befintliga och förändrade förhållanden inom planområdet. Dricksvattennätet i anslutning till planområdet bedöms som väl utbyggt med hög kapacitet. Befintlig dricksvattenanläggning bedöms kunna tillgodose framtida vattenbehov för planområdet. Trycknivån i området bedöms vara tillräcklig för att erhålla erforderligt vattentryck utan ytterligare tryckstegring.

Spillvattenkapaciteten i området bedöms vara tillräcklig även för tillkommande bostäder. Det finns dock en viss osäkerhet när det kommer till tillskottsvattenbelastning i området. Då många byggnader i området idag har källare är sannolikt dräneringsvatten, ramper, garagedrifter och källartrappor anslutna direkt till spillvattensystemet. Att koppla bort sådana anslutningar vore önskvärt.

BRANDVATTEN

Kommunens uppgifter kring uttagskapacitet för brandvatten har kontrollerats med kommunens hydrauliska dricksvattenmodell. Kapaciteten i respektive brandpost högre än 20 l/s, vilket är tillräckligt för brandvattenförsörjning av området. Om det är aktuellt med en sprinkleranläggning i någon av fastigheterna föreslås denna försörjas via en egen tank och pumpanläggning.

DAGVATTEN

Dagvattnet från planområdet avleds i dagsläget till kommunala dagvattenledningar. Dagvattenledningarna i planområdet avleder dagvattnet dels västerut mot Komarksbäcken, och dels norrut mot en kulverterad bäck som senare mynnar ut i Komarksbäcken. I dagvattenutredningen redovisas befintliga flöden och föroreningsbelastning. Enligt beräkningen överstiger ämnena fosfor, koppar, zink, kadmium, suspenderat material och TBT Kungälv kommunens uppsatta målvärden.

VÄRME

Det finns fjärrvärme i området och nätet har god kapacitet att koppla på nya bostäder. Huvudsakliga anslutningspunkter till fjärrvärmenätet är i Ivar Claessons gata och Floragatan.

EL, TELE OCH BREDBAND

Kungälv energi och Skanova har elledningar respektive fiber-/teleledningar inom planområdet. Huvudsakligen är ledningarna dragna i allmän platsmark, som gata, men vissa ledningar är också dragna över kvartersmarken i området. Den tidigare detaljplanen har markerade markreservat för underjordiska ledningar för ledningsdragningarna.

Ingen elnätsstation finns inom planområdet idag, men vid en förtätning med nya bostäder bedöms ytterligare station behövas.

AVFALL

Avfallshanteringen i Kungälv kommun baseras på Göteborgsregionens avfallsplan för 2030. Där beskrivs målsättningen för avfallshanteringen. Återvinningsstationer för källsortering finns vid Ica Maxi och norrut längs Ivar Claessons gata. Återvinningscentral för grovavfall och farligt avfall finns i Munkegärde.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

I tabellen nedan beskrivs vilka fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser som uppstår för de berörda fastigheterna inom planområdet.



Kartan illustrerar föreslagna fastighetsförändringar inom planområdet. Blå markering visar del av Blåsippan S:1 som föreslås regleras in i Blåsippan 6 eller Blåsippan 8.

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSÄTTIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Blåsippan 1	Yta planlagd som allmän plats regleras in i Tveten 1:1	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser
Blåsippan 2	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser
Blåsippan 3	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser
Blåsippan 4	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser
Blåsippan 5	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser
Blåsippan 6	Utökad byggrätt Blåsippan 6 bör, genom fastighetsreglering, erhålla mark planlagd för B från Blåsippan S:1.	Förrättningskostnader Byggbkostnader Gatukostnader	Värdeökning med utökad byggrätt
Blåsippan 7	Yta planlagd som allmän plats regleras in i Tveten 1:1	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser
Blåsippan 8	Utökad byggrätt. Yta planlagd som allmän plats regleras in i Tveten 1:1	Gatukostnader	Värdeökning med utökad byggrätt

Blåsippan s:1	Nya byggrätter planlagd som B tillskapas som bör regleras in i förslagsvis Blåsippan 6 eller Blåsippan 8. E-område för teknisk anläggning kan upplåtas med ledningsrätt. Markreservat för allmänna ledningar kan upplåtas med ledningsrätt. Yta planlagd som allmän plats regleras in i Tveten 1:1	Förrättningskostnader Byggbkostnader Gatukostnader	Värdeökning med utökad byggrätt
Tveten 1:1	Yta planlagd som allmän plats regleras in i Tveten 1:1	Gatukostnader	Inga konsekvenser
Ledningsrätt, TELE 1482-86/84.1	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser	Inga konsekvenser
Ledningsrätt, STARKSTRÖM 1482-88/24.1	Påverkas av ny byggnation. Ändring av ledningsrätt.	Förrättningskostnader Omförläggning av ledning	Inga konsekvenser
Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP 1482-88/24.3	Påverkas av ny byggnation. Ändring av ledningsrätt.	Förrättningskostnader Omförläggning av ledningar	Inga konsekvenser
Officialservitut, TILLTRÄDE 1482-88/24.2	Upphör	Förrättningskostnader	Inga konsekvenser
Officialservitut, VÄG 1482-88/24.4	Upphör	Förrättningskostnader	Inga konsekvenser

Säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet, till exempel kommunala vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar på kvartersmark sker genom u-område samt med ledningsrätt.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

En förtätning av Kungälv bedöms positivt för den hållbara utvecklingen ur flera aspekter. Det ger förutsättningar för kommunen att utveckla kollektivtrafiken och underlätta för transportalternativ som ska minska fordonstrafiken i stadskärnan. Ur ett större perspektiv kan det bidra till färre resor och en bättre luftkvalitet i kommunen, även om det lokalt kan innebära en högre trafikintensitet i stadskärnan vilket kan medföra ökade nivåer av vissa luftföroreningar. Beräkningar som gjorts visar att miljö kvalitetsnormerna för luft understigs med god marginal.

VATTEN

Med den dagvattenhantering som föreslås i planområdet, med ökade krav på rening och fördröjning av dagvatten vid om- och nybyggnation inom planområdet kommer föroreningarna från planområdet att minska. Plangenomförandet bedöms därför inte innebära en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Planförslaget innebär inga större konsekvenser för grönsstrukturerna inom planområdet. Tillkommande bebyggelse anläggs på ytan för den nedlagda förskolan. Marken innehar gräsyta, grus, asfalt och begränsad växtlighet. Något eller några träd som i tidigare inventering markerats ut som alléträd kan komma att tas ned. Dispens ska i så fall sökas för en sådan åtgärd. På del av gräsytan inom befintlig bostadsgård möjliggörs byggrätt för bostäder. Inga träd växer på ytan. Möjlighet finns att utveckla och förstärka den biologiska mångfalden inom

bostadsgårdarna, vilket hade varit positivt. Sammantaget bedöms konsekvenserna för grönstrukturer inom området att bli små.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

En kommun ska tidigt under planprocessen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap miljöbalken.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts 2021. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Den nya detaljplanen medför inte någon risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt miljöbalken 3 och 4 kap, eller risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för den ordinarie planprocessen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan har besvarats av länsstyrelsen 2021-08-31, där det framkommer att de delar kommunens ställningstagande om att planen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

MILJÖKONSEKVENSER

Kungälv kommun arbetar med mål och delmål som utgår ifrån Agenda 2030 för att främja en hållbar utveckling i kommunen. Plangenomförandet innebär en förtätning av stadskärnan vilket bedöms medföra flera positiva konsekvenser. Bland annat en effektivisering av resor, transporter och kollektivtrafik, större underlag för lokala verksamheter och service.

I planförslaget föreslås att ny exploatering sker på redan i anspråkstagna ytor utan höga naturvärden, vilket bedöms vara en god hushållning av marken. Vissa grönytor i form av gräsmatta och planterade buskar och växter kommer att försvinna, men det finns även goda möjligheter att nyplantera vegetation på den blivande bostadsgården.

Ett biotopskyddat alléträd kan behöva tas ner för att till skapa en ny tillfart. Detaljplanen är inte avhängig av att tillfarten utförs och den utgör ett valfritt komplement. Ansökan om biotopskyddsdispens hanteras vid en eventuell projektering av infarten och hanteras därför ej i planprocessen.

DAGVATTEN

Planförslaget innebär att ytor som idag består av gräsytor bebyggs och därmed hårdgörs. Samtidigt sätts hårdare krav på fördröjning och rening av dagvattnet vid en nybyggnation. Det uppmuntras även till att ny vegetation planteras på tillkommande bostadsgård, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt. Sammantaget bedöms att planförslaget skulle innebära en viss positiv konsekvens.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Flera miljöstörande verksamheter har funnits i närheten av planområdet, men samtliga provtagningar inom området visar att föroreningsnivåerna ligger under riktvärdena för känslig markanvändning. Med tanke på detta bedöms föroreningar i området inte innebära någon risk för miljö eller hälsa.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Områdets centrala läge med trafikerade vägar nära inpå tillkommande bostäder skulle kunna innebära höga bullernivåer. Bullerberäkningar visar dock att gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaderna på föreslagna bostadshus. Riktlinjer för maximal ljudnivå

vid uteplatser överstigs närmast Trollhättevägen och Torggatan, men det kan åtgärdas genom att placera uteplatser bort från gatorna.

ÖVERSVÄMNING

I dagvatten- och skyfallsutredningen utpekades ett antal ytor med risk för översvämning vid skyfall. Exempelvis handlar det om garagedfarter och källartrappor, men även en lågyta på en av bostadsgårdarna. I detaljplanen ställs inga krav på att riskpunkter i befintlig bebyggd miljö åtgärdas, men i utredningen finns förslag som skulle kunna minska översvämningsriskerna inom planområdet. En planbestämmelse läggs till som anger att minst 42 m³ skyfallsvatten ska fördröjas inom området för att kompensera för att en översvämningsyta byggs bort vid en exploatering.

KULTURMILJÖ

Delar av området innehåller en delvis välbevarad bebyggelse från 50-talet. I och med planerad förtätning i området kommer bebyggelsemönstret att förändras. Nya hus innebär också att nya byggnadsstilar och detaljer i gestaltningen tillkommer. Tillkommande bebyggelse tillåts avvika från nuvarande struktur med lameller och hus-i-park. Nybyggt kvarter kan antingen bebyggas med ytterligare lameller, men även en tätare kvartersstruktur möjliggörs.

Gestaltningssprogrammet: Utformning Floraparken tas fram ihop med detaljplanen, där karaktären på området beskrivs. Tillkommande bebyggelse bör få karaktärsdrag som stämmer väl överens med 50-talsbebyggelsen i området.

Oavsett vilka ambitioner som finns i detaljplan och gestaltningssprogram kommer ny bebyggelse alltid föra med sig spår av sin tid, och en viss förändring av kulturmiljön och stadsdelen kommer att ske i och med tillkommande bostadshus.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Ett av husen i området är i dåligt skick och behöver troligen rivas vilket kommer att medföra en större andel nybyggda hus i området. Det finns möjlighet att bevara befintligt hus längs Trollhättevägen och i så fall bör tillkommande bebyggelse ha i beaktande hur avstånd, gårdsmiljö och skuggförhållande påverkar huset. Inga direkta

STADSBILD

Detaljplanen innebär en förtätning av området och föreslagen ny bebyggelse kommer att bidra till en tätare stadsdel med mer urban karaktär. Förändringen kommer troligen bli mest påtaglig från gångstråket genom kvarteret. Den tidigare förskolegården ersätts av nya bostadshus, de flesta något högre än befintlig bebyggelse. På andra sidan Trollhättevägen möts det nya kvarteret av en högre, nyare bebyggelse jämfört mer 50-talshusen inom planområdet. Trots att planförslaget innebär en förändring bedöms de tillkommande bostäderna passa in i stadsbilden som helhet och kan med god gestaltning bli en länk mellan de äldre och de nyare husen i närområdet.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Tillkommande bebyggelse innebär mer skugga i området. Den mindre byggnaden inom befintlig bostadsgård kan innebära att en del av kvarvarande gård samt några lägenheter i intilliggande hus får mer skugga. Föreslaget nytt bostadskvarter kommer troligtvis mest skugga det egna kvarteret samt den egna gården. Befintligt bostadshus mot Trollhättevägen som föreslås bevaras inom det nya kvarteret riskerar att skuggas av tillkommande bebyggelse. Huset är ett av de lägre i området, så avstånd och solförhållanden behöver studeras vid gestaltningen av det nya bostadskvarteret för att uppnå goda ljusförhållanden i befintliga bostäder.

SOCIALA KONSEKVENSER

Inom planområdet finns endast hyresrätter, och de tillkommande bostäderna planeras också att bli hyresrätter, med Kungälvsbostäder som fastighetsägare. I närområdet finns även bostadsrätter och bostäderna runt om är i varierande skick med både äldre och nybyggda bostadshus. Det centrala läget med handel och verksamheter blandat med bostäder gör att området är befolkat både dagtid och kvällstid.

För att uppnå variationsrikedom är det viktigt att området blir intressant att bo i för människor med olika livsstilar. En blandning av bostäder med olika karaktär, storlek samt och upplåtelseformer gör området attraktivt för både unga och gamla, ensamhushåll och barnfamiljer. Vid nybyggnation finns det en risk för att hyrorna går upp. Att de äldre husen med något lägre hyror finns kvar i området ses som positivt för integrationen och stadslivet.

Planförslaget innebär ett tillskott av ca 100 nya bostäder med fler människor som bor och rör sig i området. En förtätning med tillkommande bostäder medför också ett större kundunderlag för handel, service och kvällsöppna aktiviteter, samtidigt som befolkningsantalet i stadsdelen ökar under dagtid. Skalan i området blir större för att nå en högre befolkningstäthet. Utöver att bebyggelsen blir högre ökas även tätheten i området. En ökad befolkningstäthet förväntas skapa förutsättningar för mångfald inom handeln och andra verksamheter. Trots detta finns det en risk att den upplevda identiteten blir en annan och att det uppstår osäkerhet kring vem som är välkommen och hör hemma i området. Det blir en utmaning att lyckas få så många grupper som möjligt att identifiera sig med platsen.

De nya husen kombinerat med den befintliga bebyggelsen gör att stadsdelen kommer ha en blandad karaktär men nya och gamla inslag. De äldre inslaget kommer spela en viktig roll i för upplevelse av tillhörighet i området och spela en viktig roll för identitetsskapandet.

BARNPERSPEKTIV

Den lekplats och öppna gårdsyta som finns inom planområdet är positivt för området ur ett barnperspektiv. Med föreslagen tillkommande bygggrätt kan gräsyten komma att minska, vilket gör den öppna lekytan i området något mindre. Bostadsgården kommer dock fortsatt att innebära en stor bilfri lektyta för barn i ett centralt läge.

När fler bostäder tillkommer så kommer även antalet barn och unga att öka. Nya ytor för lek bör anläggas på de tillkommande bostadsgården.

Gång- och cykelvägar mellan tillkommande bostäder och skolor behöver vara trygga och välutformade för att garantera en säker skolväg för alla barn. En god utformning medför dessutom ett ökat hållbart resande då en större andel av resorna till skola och förskola sker till fots eller med cykel snarare än med bil. Större delen av skolvägarna ligger utanför planområdet, och går inte att påverka inom ramen för denna detaljplan. Kommunen behöver dock kontinuerligt se över gång- och cykelnätverk i Kungälv för att fortsatt garantera en säker skolväg för alla barn.

TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

Utformningen av parkeringsytor, infarter och gångytor blir viktiga för att nå en god trygghet inom området.

I den sociala konsekvensanalys som genomförts i samband med planprogrammet beskrivs det att det kan upplevas otydligt och osäkert där gångbanan längs med Trollhätttevägens södra sida övergår i parkeringsplats. Kommunen har tittat på möjligheten att anlägga en gångväg längs Trollhätttevägens södra sida, men i nuläget finns inga sådana planer. Detaljplanen ska dock ge utrymme för en sådan åtgärd.

Även gårdsmiljöerna inne på kvartersmark bör utformas för att bidra till en tryggare miljö. Det kan handla om karaktär på växtlighet, placering av entréer, utformning av fasader mot

gångvägar, belysning och sittplatser. Fastighetsägaren har goda möjligheter att skapa en gårdsmiljö som är både trygg och trivsamt.

TRAFIK

Plangenomförandet medför en viss ökning av biltrafiken i staden, men trafikutredningen visar att den tillkommande trafiken bedöms få acceptabla konsekvenser och endast begränsad påverkan på korsningarna i närområdet. Samtidigt innebär en förtätning i centrala Kungälv ett förbättrat underlag för kollektivtrafiken, vilket ses som positivt. Med nära till handel och service bör också en stor andel av resorna kunna ske med gång eller cykel.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Planering, mark och exploatering, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: projektledare, planarkitekt, samhällsplanerare, stadsarkitekt, trafikingenjör, kommunekolog, trafikstrateg, trädgårdsingenjör, parkeringssamordnare, VA-ingenjör, miljöinspektör, bygglovshandläggare, mark- och exploateringsingenjör, landskapsarkitekt.

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

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef planering, mark och exploatering

Ida Bjärmark och Johan Hellborg
Planarkitekter