



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Samrådshandling
Ärende: KS2019/0265
2024-10-30



Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och förskola

Ullstorp 1:3 m.fl. "Dammbergen"

I Östra Ullstorp, Kungälv kommun

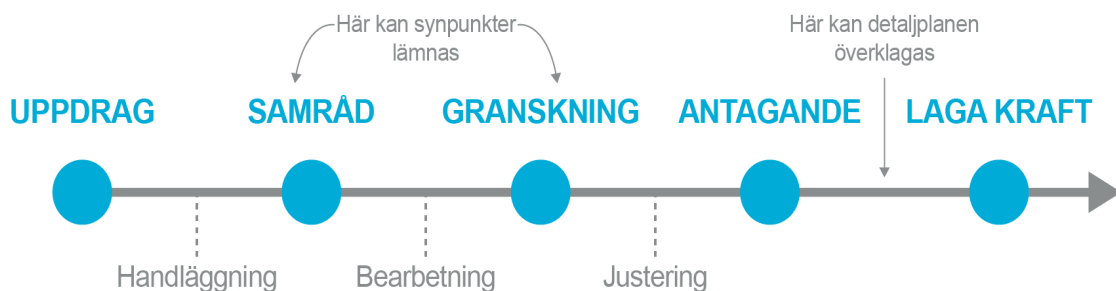
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett specifikt 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 var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



1. UPPDRAG

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

2. SAMRÅD

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

3. GRANSKNING

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

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

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN	1
VAD ÄR EN DETALJPLAN.....	1
DETALJPLANENS FÖRFARANDE	1
INNEHÅLL	3
INLEDNING	5
DETALJPLANENS SYFTE	5
GEOGRAFISKT LÄGE.....	5
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	5
ÄRENDEINFORMATION.....	5
GENOMFÖRANDETID	6
PLANFÖRSLAG.....	7
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	7
ALLMÄN PLATS	8
KVARTERSMARK.....	17
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER.....	22
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	22
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS	22
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK	23
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	27
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	27
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	27
TEKNISKA FRÅGOR	28
EKONOMISKA FRÅGOR	29
PLANERINGSUNDERLAG	31
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	31
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG.....	31
UTREDNINGAR	31
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	33

KOMMUNALA.....	33
REGIONALA	37
RIKSINTRESSEN.....	38
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	38
MILJÖKVALITETSNORMER	38
DJUR OCH NATUR.....	38
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	42
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	42
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	43
MARKMILJÖ	46
KULTURMILJÖ	46
FYSISK MILJÖ.....	47
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	49
SERVICE	49
TRAFIK	50
TEKNIK.....	52
KONSEKVENSER	53
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	53
RIKSINTRESSEN.....	54
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	54
MILJÖKVALITETSNORMER	54
MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	54
NATUR.....	54
MILJÖ.....	56
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	58
KULTURMILJÖ	60
SOCIALA KONSEKVENSER.....	60
TRAFIK	61
MEDVERKANDE	62

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder i form av småhus, radhus och parhus samt förskola och LSS-boende. Ny bebyggelse ska anpassas i den mån det är möjligt till det omgivande landskapet. Syftet är även att skapa förbindelser mellan bostadsområdena Ullstorp och Olseröd.

Ambitionen är att utveckling ska ske i samklang med befintliga kvaliteter och värden, såsom natur och varierad topografi. Området ska fortsatt vara tillgängligt ur ett friluftslivsperspektiv. Bebyggelse ska placeras och utformas utan att områdets karaktär och lokala värden, ur ett helhetsperspektiv, påverkas på ett negativt sätt.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet ligger 2,5 kilometer norr om Kungälv centrum mellan Ullstorp och Olseröd. Området innefattar ett skogbevuxet bergsparti som sluttar ner mot Ullstorp i väster, Karebyvägen i söder samt Olseröd i Öster. Mot norr avgränsas området av skogsmark.

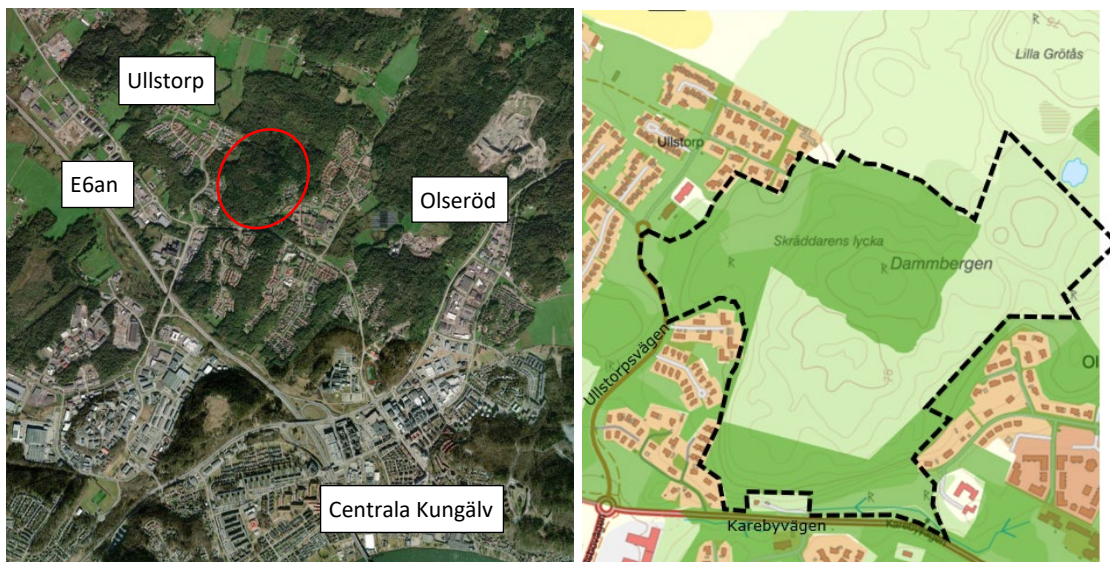


Foto till vänster visar planområdets läge i rött. Kartbild till höger visar planområde i svart och kommunägd mark i mörkgrönt.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är cirka 50 hektar stort. Kungälv kommun äger ungefär hälften av marken och resterande mark ägs av Bokab - Bohusläns Kommunala Exploaterings AB.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

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

Genomförande av planen beräknas påbörjas första kvartalet 2026.

PLANHANDLINGAR

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

- Plankarta
- Planbeskrivning

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

Kartor och illustrationer

Samtliga kartor, foton och illustrationer har tagits fram av Ramboll eller Kungälv kommun om inget annat anges.

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med detaljplanen påbörjades i april 2019 och följer Boverkets allmänna råd (BFS 2020:8). Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är inte förenligt med översiktsplanen. Planförslaget är av intresse för allmänheten och är utpekad som närströvsområde i naturvårds- och friluftslivsplan. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram parallellt med planförslaget som visar att de sammantagna konsekvenserna för planalternativet blir liten.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till 10 år eftersom detaljplanen omfattar ett nytt exploateringsområde av större storlek som kommer byggas ut över en lång tid.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Den nya bebyggelsen i Ullstorp ska uppföras med stor respekt och anpassning till naturens förutsättningar. Projektet strävar efter att harmoniskt integrera bostäderna med den kuperade naturmarken. Genom att bevara och framhäva de naturliga landskapsdragen skapas en hållbar och estetiskt tilltalande livsmiljö för framtida invånare. Utvecklingen av fler gång- och cykelvägar samt organiserade stigar och trappor inom området kommer även att underlätta rörelse för de befintliga boende i stadsdelen, vilket ökar tillgängligheten och sammanlänkar olika delar av området.

Planförslaget omfattar cirka 190 nya bostäder i form av friliggande småhus, radhus, parhus och mindre flerbostadshus. I området tillåts även bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) att uppföras. Förslaget inkluderar även en ny förskola med plats för 6–8 avdelningar. En viktig aspekt av planeringen har varit att koppla ihop Ullstorp med Olseröd och Munkegärde genom nya gång- och cykelvägar. Biltrafik kommer att angöra det nya området via cirkulationsplatsen på Ullstorpsvägen. Gatustrukturen och bostadsfastigheterna följer terrängen för att minska påverkan på landskapet, vilket ger en organisk utformning och anpassning till naturen. Detta bidrar till att skapa attraktiva bostäder där majoriteten av fastigheterna har angränsande ytor mot naturen.

Området består idag av skog som till stor del är energiskog som är redo att avverkas. En natur- och artinventering har genomförts för att identifiera områden med höga naturvärden. Strukturförslaget har anpassats efter denna inventering för att minimera påverkan på dessa områden. Planförslaget bevarar stora delar av naturmarken och de befintliga gångstigarna förstärks, vilket bidrar till att bevara de rekreativa värdena som området har idag.



Illustration med föreslagna bostadsfastigheter och gator mot befintlig satellitbild. Vit linje visar planområdets avgränsning.



Illustrationen visar en modell över planområdet där de befintliga husen är redovisade i vitt och de nya husen och vägar i grått och lila.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

Inom planområdet finns allmän platsmark i form av NATUR och GATA. All allmän plats inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

GRÖNSTRUKTUR

Områden som är avsatta för natur (NATUR) föreslås huvudsakligen bevaras som skogsmark i strukturförslaget. Marken har noggrant studerats och de områden som är mest kuperade eller har höga natur- och djurvärden föreslås bevaras som naturmark. De befintliga rekreativa värdena i området, såsom stigar och stråk, har också granskats noggrant i arbetet med strukturförslaget. Dessa värden kommer att integreras i naturmarken där det är möjligt och kompletteras eller förbättras för att säkerställa god framkomlighet.

TRAFIK

Planområdet består idag av varierad terräng med naturliga höjdskillnader. Nivåskillnaden från Ullstorpsvägen upp till området är 30–35 meter. Lokala gator (GATA) och kvartersgator (B) planeras inom planområdet. Vägstrukturen har noggrant studerats och anpassats för att säkerställa funktionella lösningar gällande anslutning, lutning, svängradier, siktlinjer, terränganpassning och slänter (Ramboll 2024). Vid utformningen av vägnätet i strukturförslaget har olika alternativ noggrant övervägts för att hitta en lämplig anslutningsväg till området som inte är för brant, inte påverkar den befintliga bebyggelsen för mycket eller korsar privatägd mark. Den mest optimala lösningen har varit att ansluta området till den befintliga infrastrukturen genom Ullstorpsvägen och koppla det till den existerande cirkulationsplatsen.

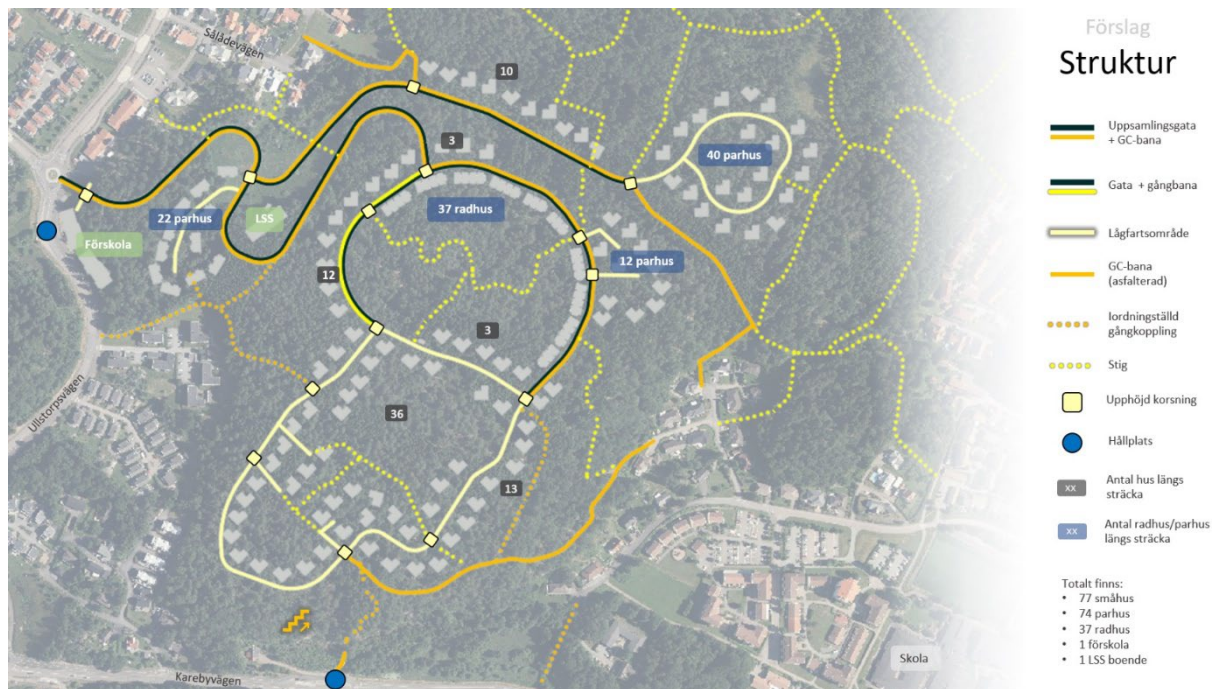


Illustration som visar nya och befintliga kopplingar inom och i anslutning till planområdet för biltrafik och gång- och cykeltrafik. Illustrationen visar även vilka vägar som är redovisade som Uppsamlingsgata, Gata och Lågfartsområde. Fyrkanterna redogör för vart upphöjda korsningar bör placeras i området.

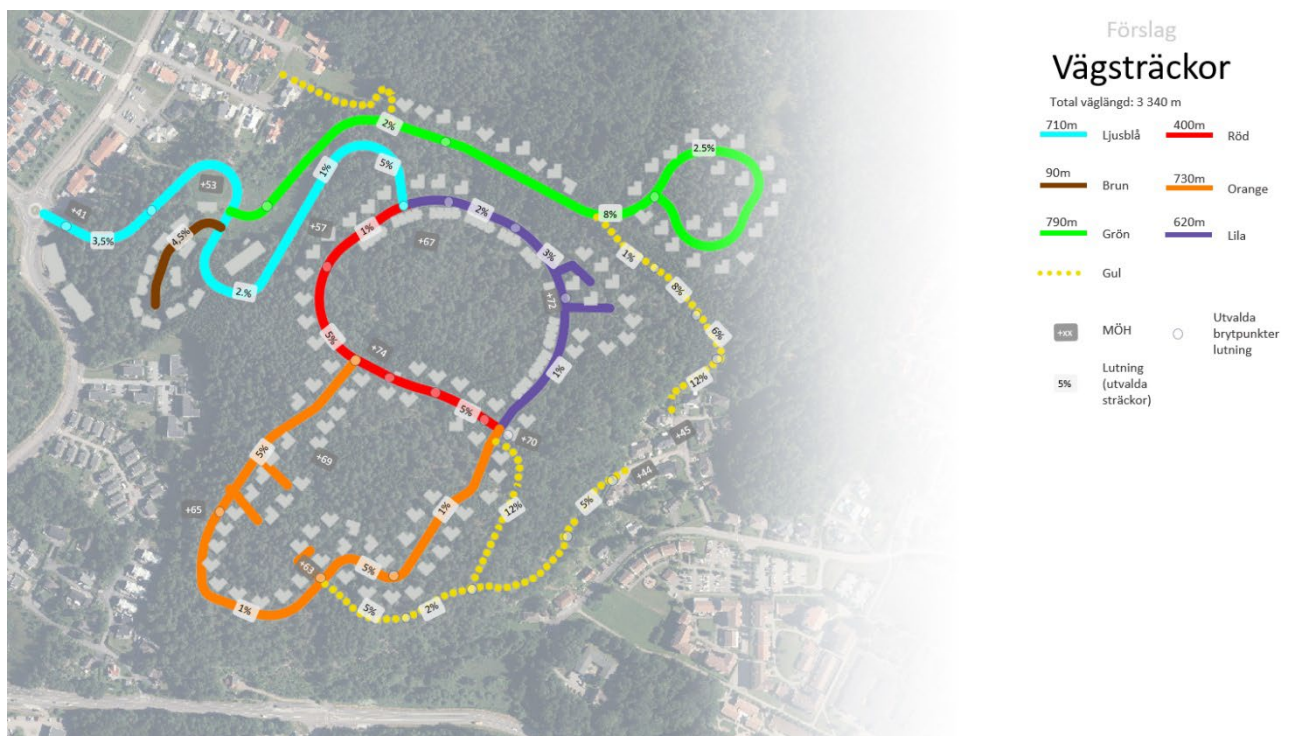


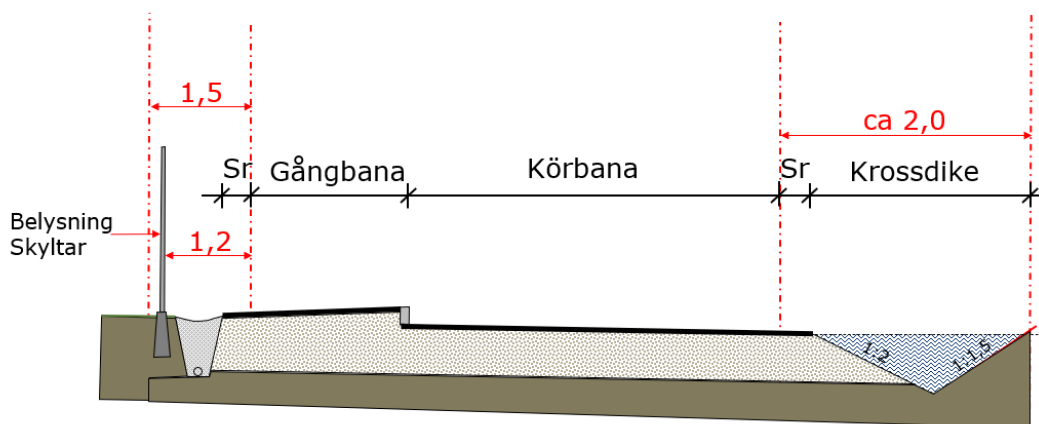
Illustration som visar lutningen på respektive gata och iordningställda gång- och cykelstråk.

Planområdet är beläget ungefär en kilometer från E6an och kommer att anslutas till den befintliga vägstrukturen via en ny infart från cirkulationsplatsen på Ullstorpsvägen. Ullstorpsvägen fungerar som matargata för hela Ullstorp och har på vissa delar idag en lutning på 8% med en separat gång- och cykelväg.

Gatorna genom planområdet har noggrant studerats för att anpassas till den naturliga terrängen med minimal inverkan genom beskärning och sprängning. Kommunala gator i området kommer få lutningar upp till 5 procent, förutom för en kvartersgata som kommer att luta cirka 8 procent. Ambitionen är att skapa ett trivsamt och naturanpassat bostadsområde. När man rör sig längre in i området, sker en successiv minskning av gatubreddens anpassat efter beräknat trafikflöde. Detta återspeglas också i utformningen av både gatan och trottoaren, vilka anpassas för att skapa ett mer intimt gaturum med lägre hastigheter. Genom att bilister och cyklister samsas i gatan, kräver det allas uppmärksamhet vilket kan leda till att hastigheten sänks.

För att skapa trafiksäkra miljöer föreslås att alla korsningar ska vara upphöjda och belagda med ett annat material.

Hastighetsbegränsningen i området kommer att bli 40 km/h eller 30 km/h. Kommunen håller på att ta fram nya riktlinjer för vilken hastighet som ska gälla i bostadsområden (tätbebyggt område). I området kommer det att vara rekommenderad hastighet 30 km/h (blå skylt) vilket stöds av gatornas och korsningars utformning.



Sektionen visar en generell utformning av gatan samt hur hanteringen av dagvattnet och belysningsstolpar kan hanteras.

Den generella utformningen av gatusektionen inom planområdet inkluderar, förutom den redovisade körbanan och i vissa fall gång- och cykelvägar, även stödremor samt utrymme för belysningsstolpar, vägmärken och dagvattenhantering. För att säkerställa effektiv avvattning samlas dagvatten upp genom antingen dagvattenbrunnar eller krossdiken längs vägsträckan. Principerna för avvattning och utformning av vägområdets sidozoner redovisas ovan, men variationer kan förekomma beroende på förutsättningarna för de olika sträckorna. Ytvatten och avvattning från väggroppen leds mot krossdiken. Vid behov kan dagvatten behöva avledas tvärs över vägen med hjälp av dagvattenrör. I de fall där anslutningar till fastigheter förekommer, kan diket behöva **kuverteras** för att anpassas till bebyggelsen.

Huvudgator

Den nya huvudgatan blir en central infart till planområdet och beräknas ha en trafikmängd på cirka 700 fordon per dygn. Gatan kommer att vara cirka 9 meter bred med separata gång- och cykelvägar. Krossdiken med varierande bredder kommer anläggas för dagvattenavrinning. På den norra huvudgatan föreslås en vändplan dimensionerad för att klara av större fordon. Vändplanen möjliggör en senare utbyggnad av bostäderna i nordväst.

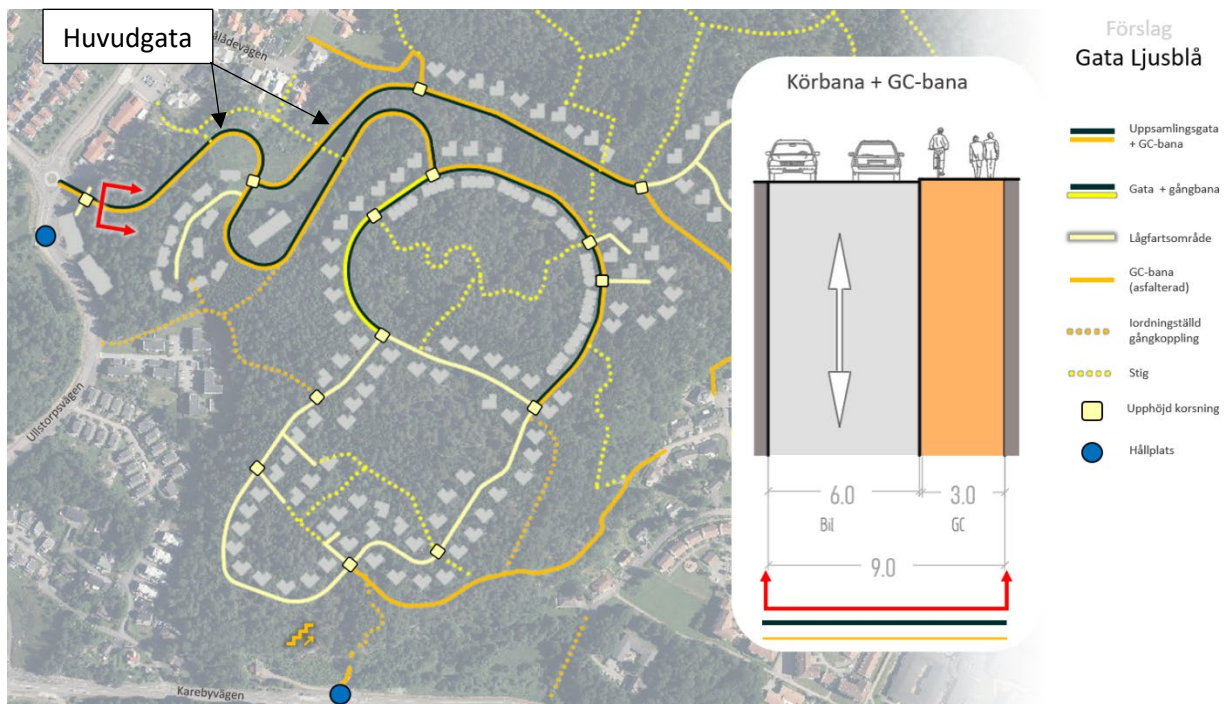


Illustration och sektion som visar dragning av huvudgatan i orange.



Exempel på huvudgata med separat gång- och cykelbana och dike. På bilden syns även exempel på hur en upphöjdkorsning kan uppföras (Foto: Google 2024).

Huvudgata med gångbana

Upp i området övergår huvudgatan i väster till en smalare gata, som är 5,5 meter bred för fordonstrafik, kompletterad med en 2 meter bred gångbana för fotgängare. Cykling sker i blandtrafik, vilket innebär att cyklister och bilister delar samma körbanor. Gatan smalnar av eftersom trafikvolymen minskar och terrängen är mindre kuperad. Detta gör att gatan får en mer anpassad utformning för den lägre trafikmängden, och bidrar därigenom till en lugnare och mer anpassad trafikmiljö för boende i området.

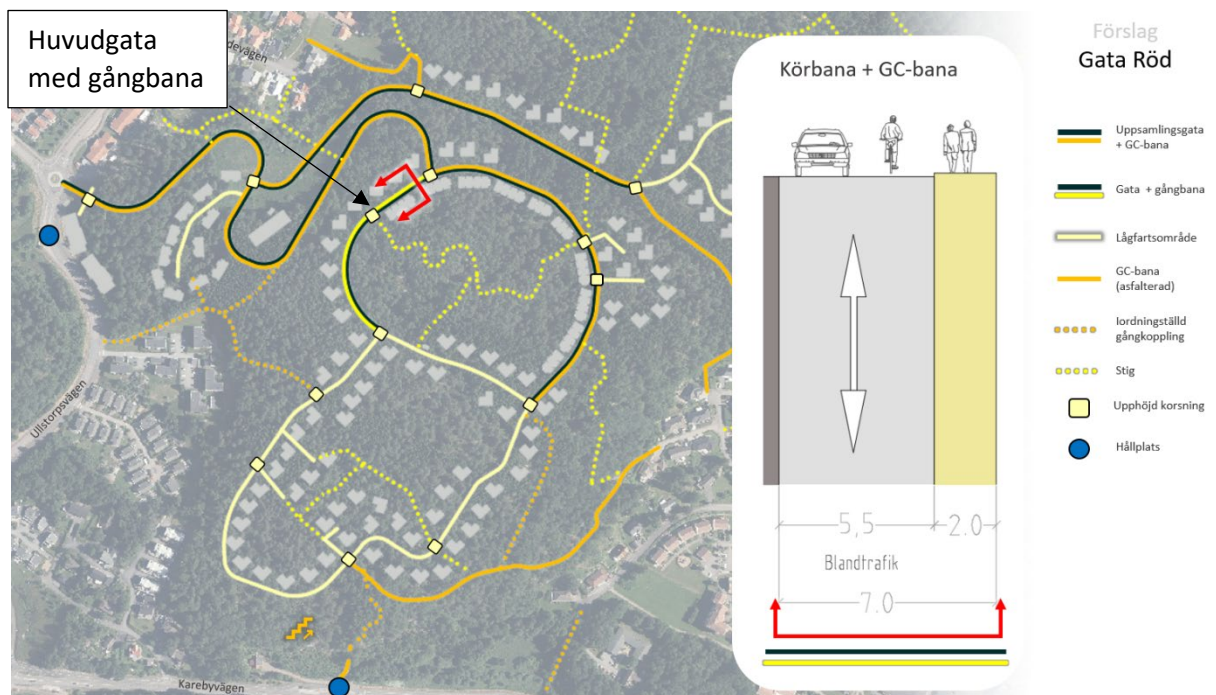


Illustration och sektion på del av uppsamlingsgatan som föreslås ha separat gångbana (illustrerad i gult).

Huvudgata med gång- och cykelbana

Upp i området övergår huvudgatan i öster till en smalare gata, som är 5,5 meter bred för fordonstrafik, kompletterad med en 3 meter bred gång- och cykelbana löper längs de planerade radhusen.

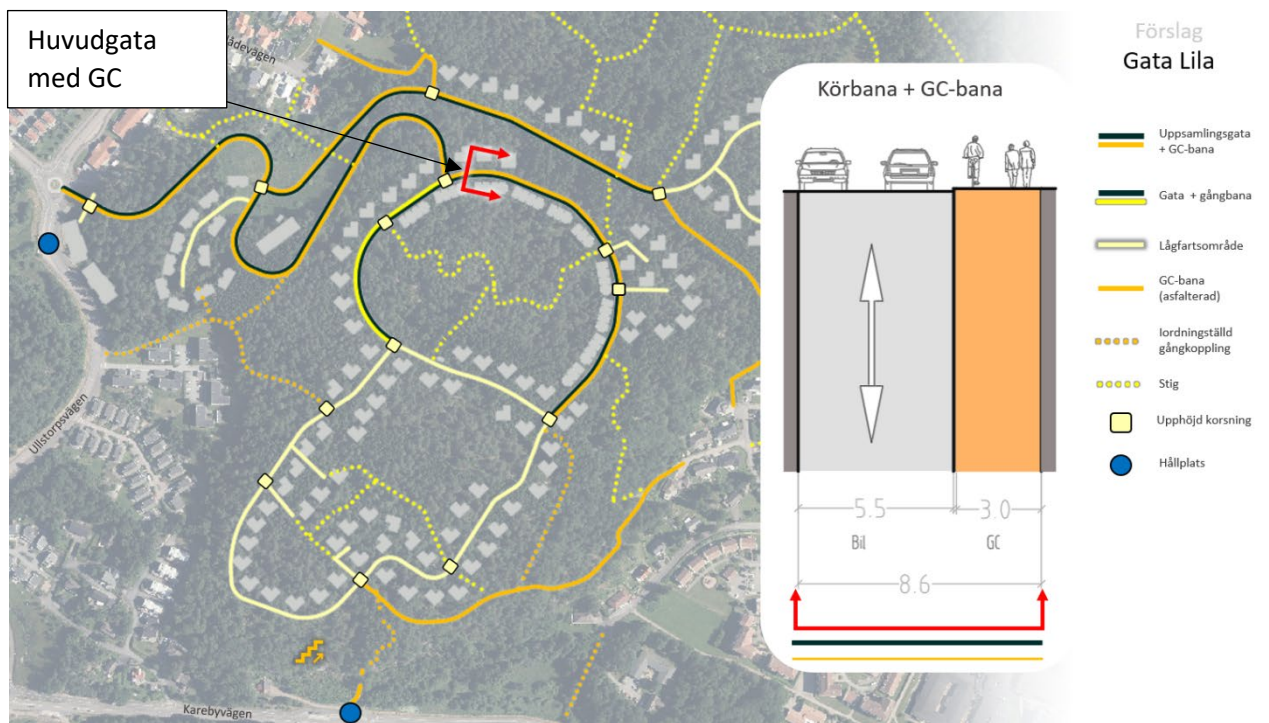


Illustration och sektion på del av uppsamlingsgatan som föreslås ha separat gång- och cykelbana (illustrerad i gult).

Lågfartsområden

I områdets innersta delar, där biltrafiken är låg, föreslås gatorna utformas som lågfartsområden. Hastigheterna ska vara låga (10 km/h) och trafikering sker på de oskyddade trafikanternas villkor. Här skall oskyddade trafikanter kunna röra sig tryggt och säkert. Gatorna i denna del följer terrängens naturliga kurvor, vilket ger en varierad och krokig karaktär. För fordonstrafik planeras en bredd på 3,5 meter och för gång- och cykelvägar 2,5 meter.

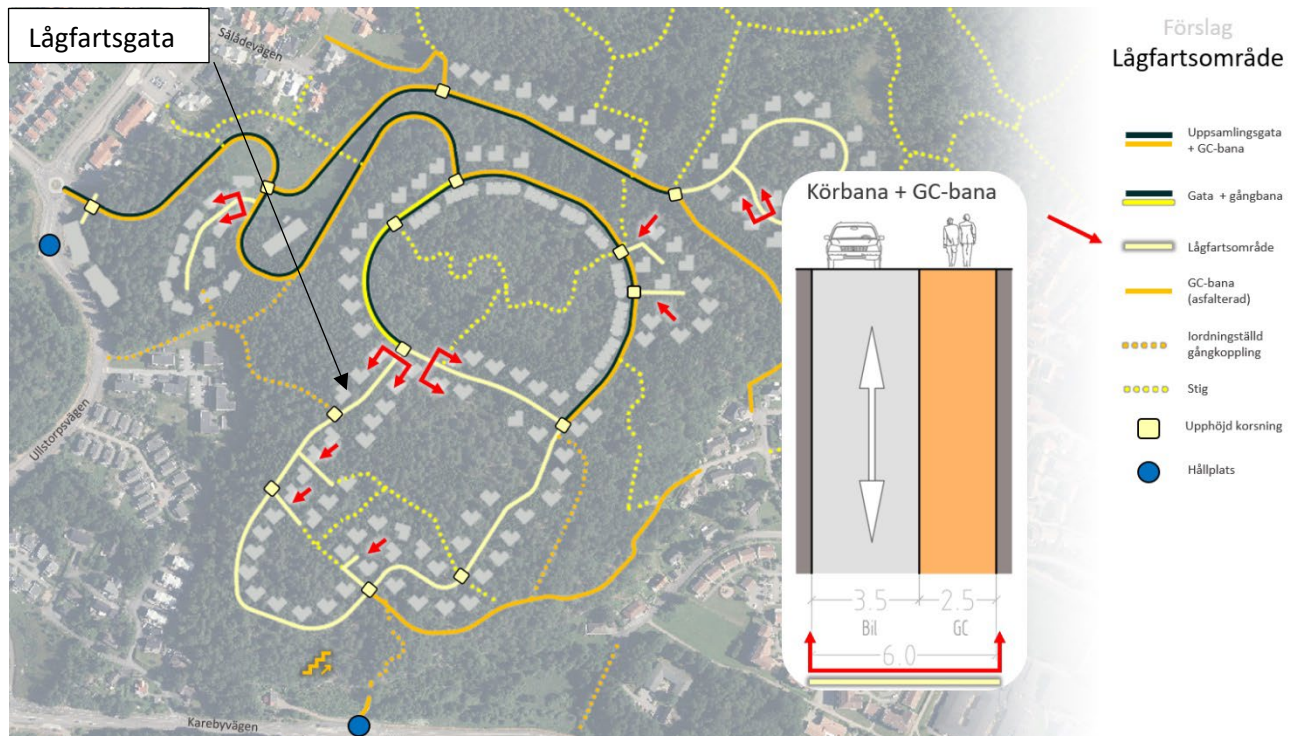


Illustration och sektion på lågfartsområden.



Exempel på villa-/radhusgator på cirka 6 meter med blandtrafik och markerad gångbana (Foto: Google 2024).

Gång- och cykeltrafik

Det är viktigt att skapa kopplingar till kollektivtrafik, skola och fritidsverksamheter. Höjdskillnader och terrängförutsättningar gör det dock utmanande att skapa gång- och cykelkopplingar med önskvärda lutningar.

Förutom de gång- och cykelvägar som ryms inom användningen GATA kommer det också finnas gång- och cykelstråk som ligger inom användningen NATUR. Dessa är planerade för att möjliggöra genvägar i öst-västlig och nord-sydlig riktning. Genom att iordningställa vissa befintliga stigar samt skapa nya kopplingar, föreslås gång- och cykeltrafikanter kunna nå området från olika håll. Stråk som ligger inom natur kommer främst vara grusade eller av mer naturkaraktär för att i största möjliga mån bibehålla befintlig upplevelsekänsla. Vissa stråk kommer få belysning för att öka tillgängligheten under dygnet och över årstider.

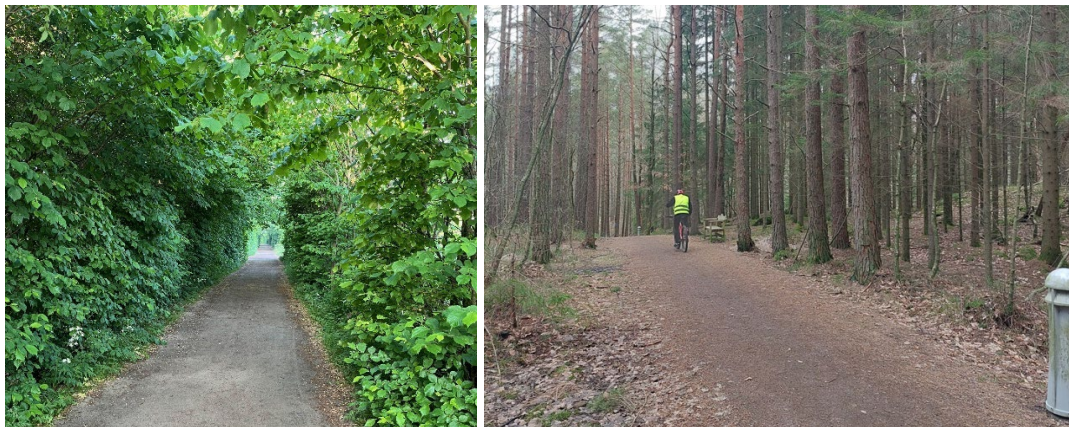


Illustration med asfalterade gång- och cykelvägar redovisas med orange linje, iordningställda kopplingar för gående i naturen redovisas med orange prickar och stigar redovisas med gula prickar.

I planområdets södra del, där marken lutar mycket brant ned mot busshållplatsen på Karebyvägen, föreslås en trappa för att skapa en genväg för gående. Trappans exakta placering behöver studerats i ett senare skede.



Exempel på befintliga stigar inom planområdet, som på några ställen föreslås breddas och förbättras för att fungera som cykelvägar.



Exempel på breddad och hårdgjord cykelväg som ändå bevarar naturkaraktären.

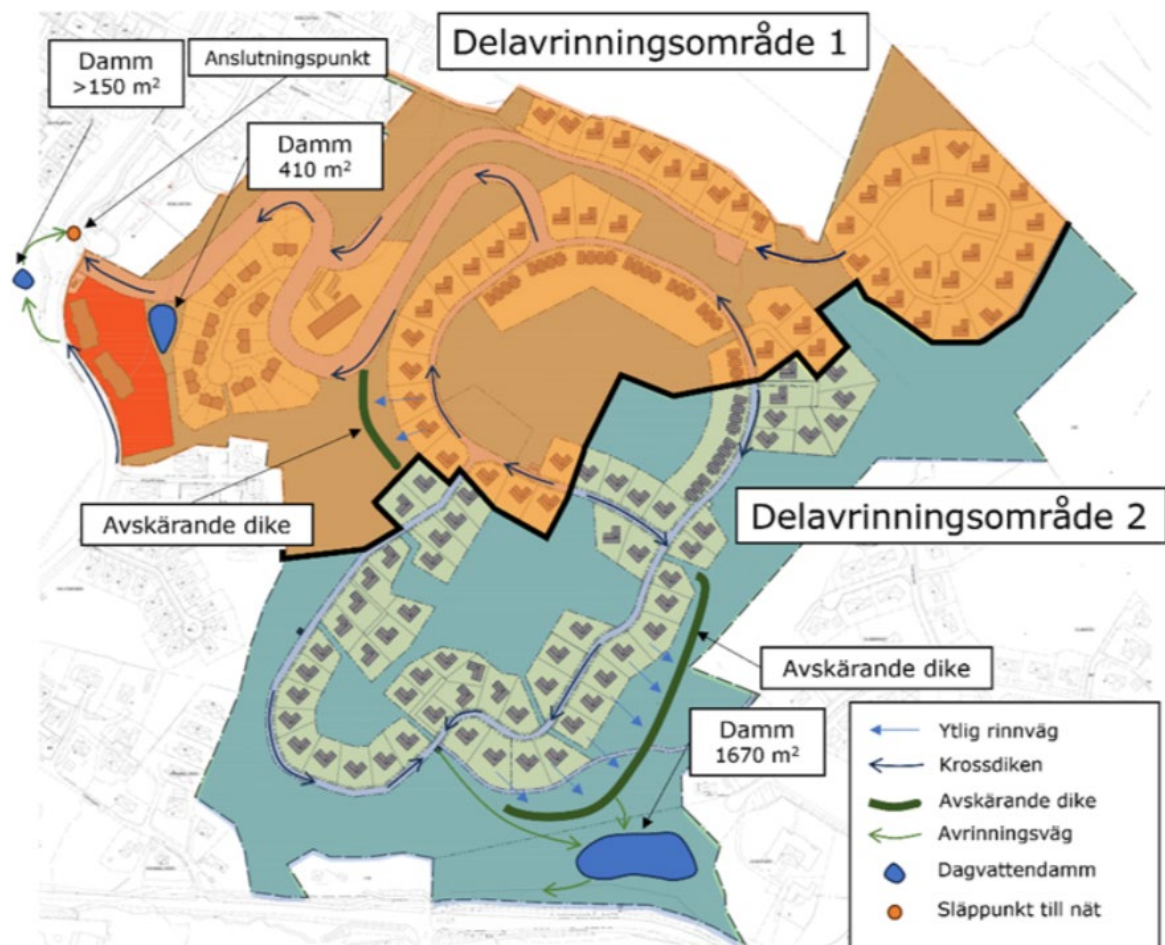
DAGVATTEN

Dagvatten hanteras genom ytor på allmän platsmark GATA och NATUR. Dagvattenlösningen är framför allt krossdiken längs gatorna, avskärande diken och dammar. Dagvattenlösningar har så långt som möjligt planerats utifrån markens befintliga topografi och för att kunna ledas intill stråk och gator, där marken kommer påverkas i samband med att gator anläggs och vid förbättring av gångstråk.

Plankartan reglerar på vissa ställen att marken ska luta minst 1:50 (2 %) och åt vilket håll (mot gata). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att avrinningen sker åt rätt håll så att de föreslagna fördröjningsåtgärderna fungerar. Huvudprincipen är att all kvartersmark ska luta mot gator, som i sin tur leder vattnet till befintliga lågpunkter för fördröjning och rening, innan det släpps till ledning.

Planförslaget reglerar två ytor för fördröjning av dagvatten inom NATUR, **fördröjning₁** med en minsta volym om 300 kubikmeter samt **fördröjning₂** med minsta volym 1200 kubikmeter. Ytanspråket för den norra dammen är 410 kvadratmeter och den södra dammen 1670 kvadratmeter. Ytanspråket inkluderar endast vattenspegeln av dammen och inte slänterna.

Utöver ovan föreslås en yta utanför planområdet, väster om Ullstorpsvägen, nyttas för dagvattenfördröjning. Ytan som möjliggör en volym på cirka 30 kubikmeter och ytanspråk på 150 kvadratmeter, ytan ligger inom *Detaljplan för bostäder i Ullstorp, Ullstorp 1:3 m.fl fastigheter i väster*, med befintlig markanvändning NATUR.



Föreslagen dagvattenhantering med dammarnas ytanspråk för ytvatten i kvadratmeter utan slänter. Mörkblåa pilar visar avrinningsriktning av krossdiken. Ljusblåa pilar visar yttlig avrinning.

Efter exploatering av området, där naturmark tas i anspråk och ersätts med hårdgjorda ytor, förväntas flödet öka. Med en kortare rinningstid, hårdgjorda ytor och en klimafaktor på 1,25 används en rinningstid på 10 minuter för dimensioneringen av den framtida situationen. Det resulterande flödet beräknas bli nästan 10 gånger större jämfört med situationen före exploateringen.

Området delas upp i två delavrinningsområden – område 1 som avvattnas västerut mot cirkulationsplatsen vid Ulltorpsvägen och område 2 som avvattnas söderut via markavvattningsföretaget.

Flödet från delavrinningsområde 2 regleras av det tillåtna utflödet till markavvattningsföretaget. Markavvattningsföretagets tillåtna utflöde antas utifrån information i förrättningshandlingen vara 300 liter per sekund per kvadratkilometer. Av den del av markavvattningsföretagets avrinningsområde som ligger inom planområdet kan 0,082 kvadratkilometer avledas mot detta efter exploateringen. Det tillåtna utflödet till markavvattningsföretaget från dagvattenanläggningen blir därav cirka 25 liter per sekund.

Det tillåtna utflödet beräknat via dagvattenhandboken och markavvattningsföretagets begränsningskrav är 263 liter per sekund för delavrinningsområde 1 och 25 liter per sekund för delavrinningsområde 2. Erforderlig magasinvolym för hela utredningsområdet blir därmed 2081 kubikmeter.

FORNLÄMNINGAR

Flertalet fornlämningar har hittats inom och intill planområdet. En arkeologisk utredning har genomförts och fornlämningar har markerats ut i karta, se under kapitel

Planeringsförutsättningar, fornlämningar. Bedömningen är att flertalet fornlämningar kan bevaras genom att byggrätterna anpassas efter dess utbredning, medan några behöver grävas ur och dokumenteras. Detaljplanen föreslår passager inom NATUR mellan kvartersmarken, för gångstigar och för tillgång till samtliga bevarade fornlämningar.

KVARTERSMARK

NY BEBYGGELSE

Bostäder

Planförslaget omfattar cirka 190 nya bostäder i form av friliggande småhus, radhus, parhus och flerbostadshus. Utöver småhusbebyggelsen planeras även ett LSS-boende. Kvartersmarken för bostäder regleras på olika sätt beroende på förutsättningarna inom planområdet. Majoriteten av byggrätterna regleras som friliggande småhus, med en minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter med en största byggnadsarea på 150 kvadratmeter och en nockhöjd på högst 8 meter.

För att följa naturens former och skapa bostäder som harmoniserar med den kuperade terrängen, möjliggör planförslaget att suterränghus kan byggas. Detta bidrar till att bostäderna anpassas efter och smälter in i den omgivande naturen. Bebyggelsen kommer att följa **gatustrukturens** organiska form med många naturinslag vilket kommer att skapa upplevelsen att bebyggelsen kommer att smälta in i naturen.

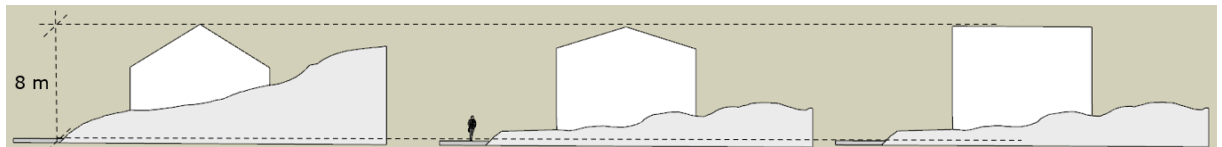
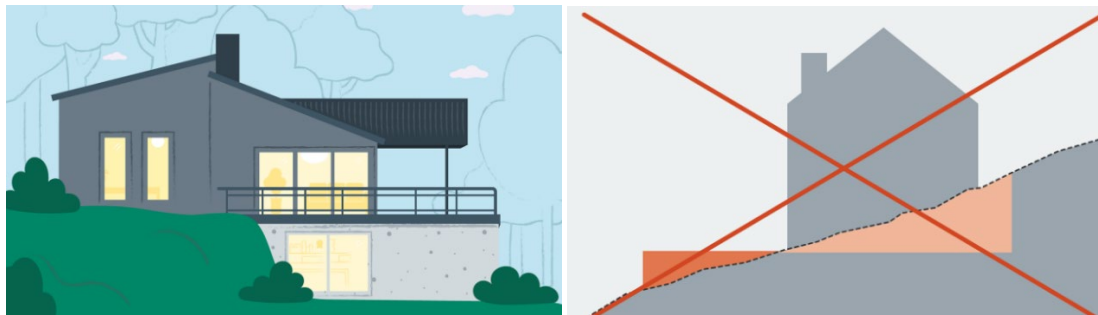


Illustration som visar bebyggelse med olika taklutning, markterräng och volym inom nockhöjd 8 meter.



Till vänster: Exempel på hus som är anpassat efter fastighetens terräng. Till höger: Illustration där marken anpassas efter huset och inte tvärtom (Göteborgs stad, 2024).

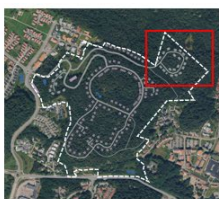


Foton på bebyggelse som har anpassats sig efter naturens förutsättningar och låtit naturen få vara en del av gestaltningen både av gatan och av den privata tomtmarken. Vilket den nya bebyggelsen inom planförslaget förordas att göras.



Vy över småhusbebyggelse som plankartans bestämmelser möjliggör i lila, befintliga hus redovisas som vita.

Inom tre av områdena har bedömningen gjorts att endast parhus, radhus eller kedjehus är lämpliga. Detta beror på att terrängen kräver ett samlat grepp kring dagvattenhantering och att sprängning och schaktning bör ske samtidigt. Dessutom är det gynnsamt att skapa en variation av bostadsformer inom området för att främja mångfald och tillgodose olika boendebehov.



Utsnitt ur nordöstra området där angöring via kvartersgata möjliggörs och bebyggelsen är reglerad till par-, rad- eller kedjehus.



Vy över byggrätterna där radhus planeras, centralt i området med topografiska utmaningar som kräver helhetsgrepp kring schaktning och plansprängning.

I den västra delen av planområdet möjliggörs även ett mindre flerbostadshus i två våningar i form av ett LSS-boende. I anslutning till detta finns ett plattare parti där en ny villagata med en slinga av parhus eller radhus planeras. Gatan kommer att erbjuda en lugn och trevlig boendemiljö med bostadshus som är väl integrerade i landskapet. Mot Ullstorpsvägen uppförs en förskola eller ett bostadshus.



Byggrätterna med förskola, LSS och villagata inom kvartersmark.

I den södra delen av planområdet möjliggörs småhusbebyggelse som placeras för att anpassas till den kuperade terrängen och de naturvärden som finns i området. Småhusen kommer att vara friliggande och följa markens naturliga lutning, vilket medför en skonsam anpassning till landskapet och bevarandet av den befintliga vegetationen. Denna del av planområdet utformas för att skapa en harmonisk och naturnära boendemiljö där husen integreras med de omgivande grönområdena och terrängen.



Större delen av området planeras/föreslås friliggande villabebyggelse, utsnitt från södra planområdet.

Förskola

Förskolan är strategiskt placerad vid entrén till det nya bostadsområdet och intill de befintliga bostäderna i Ullstorp för att möjliggöra enkel angöring och bekväm tillgång för familjer i området. Användningsområdet för skola sträcker sig över cirka 8000 kvadratmeter, vilket ger utrymme för en förskolebyggnad med en byggnadsarea på högst 1300 kvadratmeter. Inom området finns

också angöring, plats för parkering, förråd och sophantering. Förskolan som föreslås få två våningar har en nockhöjd på 10 meter. Byggnaden placeras med fördel nära Ullstorpsvägen för att skapa en stor och grönskande förskolegård med lektyr och där en betydande del av den befintliga naturen kan bevaras.

UTFORMNING

Bostadsbebyggelse möjliggörs i form av friliggande småhus (f_1), radhus, kedjehus och parhus (f_2).

PLACERING

Planförslaget reglerar minsta avstånd till gräns mot fastighet (p_1) är minst 1,5 meter. För några byggrätter inom norra planområdet, som ligger i skuggsida norr om en hög höjd, läggs 3 meter prickad mark mellan gata och bebyggelse för att skapa mer gynnsamma solförhållanden.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

Planförslaget reglerar högsta nockhöjd på byggnadsverk till 8 meter för bostäder (h_1) och 10 meter för förskola och byggrätt avsedd för LSS-boende (h_2).

FASTIGHETSSTORLEK

För byggrätter med friliggande småhus regleras minsta fastighetsstorlek till minst 700 kvadratmeter (d_1).

UTNYTTJANDEGRAD

För friliggande småhus regleras största byggnadsarea på 150 kvadratmeter (e_1). I kombination med en minsta fastighetsstorlek på 700 kvadratmeter innebär det en exploateringsgrad på drygt 20 procent per fastighet. För par-, rad- och kedjehus regleras byggnadsarean till högst 35% per fastighetsarea (e_2). För förskolan och LSS-boende regleras största bruttoarea till 1300 kvadratmeter (e_3).



Till vänster: Exempel på tomt om 700 kvadratmeter med 120 kvadrater huvudbyggnad och 35 kvadratmeter komplementbyggnader. Till höger: Exempel på exploateringsgrad 35 procent för radhus.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inom planområdet möjliggörs yta för transformatorstation och tryckstegringsstation (E).

PARKERING OCH ANGÖRING

Parkering för bostäderna anordnas inom respektive bostadsfastighet. Alla bostadsfastigheter kommer att vara tillgängliga via de föreslagna lokalgatorna eller via kvartersgator.

Förskolans parkering placeras inom den nya förskolefastigheten. En bedömning är dock att parkering alternativt bör kunna samnyttjas med de intilliggande förskolorna utmed Ullstorpsvägen. Angöring för hämtning och lämning ska kunna ske från Ullstorpsvägen och genom en ny infart från den nya huvudgatan.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA **Gata (4 kap. 5 § PBL)**

Planbestämmelsens syfte är att göra det nya området tillgängligt för bil-, gång- och cykeltrafik. De nya gatorna ska även bidra till att skapa förbindelser mellan bostadsområdena Ullstorp och Olseröd.

NATUR **Natur (4 kap. 5 § PBL)**

Planbestämmelsens syfte är att bevara den uppvuxna naturen och skydda fornlämningar i området. Detta stämmer överens med detaljplanens mål att anpassa ny bebyggelse till det omgivande landskapet och att bevara samt lyfta fram befintliga kvaliteter och värden. Naturmarken omfattar friväxande grönområden med begränsat underhåll, och inom dessa områden kan gång- och cykelvägar, stigar, trappor, räddningsväg och dagvattenanläggningar anläggas.

KVARTERSMARK

B **Bostäder (4 kap. 5 § PBL)**

Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra varierade typer av bostäder i planområdet, dels genom olika typer av småhus, radhus, parhus och mindre flerbostadshus i form av ett LSS-boende. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara miljöhus, cykelskjul, lekplats, parkering mm.

E **Tekniska anläggningar (4 kap. 5 § PBL)**

Planbestämmelsens syfte är att en teknisk anläggning ska uppföras för att inrymma en transformatorstation och en tryckstegringsstation. Dessa anläggningar behövs för att säkerställa elförsörjningen samt vatten- och avloppssystemets kapacitet i området. Anläggningen kommer att inkludera en mindre byggnad samt parkering för tjänstefordon, vilket möjliggör underhåll och drift av stationerna.

S **Skola (4 kap. 5 § PBL)**

Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra en förskola i området. Endast förskola har bedömts lämpligt med anledning av användningsområdets storlek, cirka 8 000 kvadratmeter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

STÄNGSEL, UTFART OCH **ANANNAN** UTGÅNG

↳ ○○○○○○ ↻

Utfartsförbud (4 kap. 5 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att inga utfarter sker mot gator där det inte bedöms lämpligt, antingen på grund av lutningen på vägen eller på grund av skyddet mot siktpunkt, för att skapa trafiksäkra miljöer. Detta är en viktig åtgärd för att minimera risken för olyckor och säkerställa en trygg trafikmiljö.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

räddningsväg₁ Räddningsväg för utryckningsfordon (4 kap. 5 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa en alternativ koppling de norra bostäderna i planområdet och att skapa en tillgänglig infart för räddningsfordon. Detta bidrar till ökad säkerhet genom att möjliggöra snabb tillgång till bostadsområdet i händelse av en nödsituation. Utöver sin funktion som räddningsväg kommer området att användas som gång- och cykelväg.

damm₁ Damm (4 kap. 5 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är dels att säkerställa yta för öppen dagvattenhantering, dels att bevara befintlig damm med förekomst av grodor, vilken har uppgetts ha höga naturvärden i naturvärdesinventeringen. Användningen NATUR har därför preciserats till egenskapen damm₁. Preciseringsen innebär att endast damm är tillåtet inom det markerade området.

födröjning₁ Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 300 m² (4 kap. 5 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa plats för öppen dagvattenhantering, vilket är i linje med detaljplanens mål om att ny bebyggelse ska harmonisera med det omgivande landskapet. Genom att definiera användningen NATUR vid två naturliga lågpunkter och specificera egenskapen födröjning, skapas förutsättningar för dessa områden att fungera som födröjningsmagasin. Detta är avgörande för att hantera dagvatten effektivt, minska risken för översvämningar och bidra till att bevara den biologiska mångfalden.

födröjning₂ Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 1200 m² (4 kap. 5 § PBL)

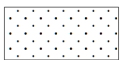
Planbestämmelsens syfte är att säkerställa plats för öppen dagvattenhantering, vilket är i linje med detaljplanens mål om att ny bebyggelse ska harmonisera med det omgivande landskapet. Genom att definiera användningen NATUR vid två naturliga lågpunkter och specificera egenskapen födröjning, skapas förutsättningar för dessa områden att fungera som födröjningsmagasin. Detta är avgörande för att hantera dagvatten effektivt, minska risken för översvämningar och bidra till att bevara den biologiska mångfalden.

gc-väg₁ Gång- och cykelväg (4 kap. 5 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att nya kopplingar kan **skapas till och genom området genom** anlagda gång- och cykelvägar. Genom att definiera användningen NATUR på strategiska lägen skapas möjlighet för **an**

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



Marken får inte förses med byggnad (4 kap. 18 § PBL)

Syftet med planbestämmelsen om prickmark är att förhindra byggnation på marken för att säkerställa förgårdsmark framför husen mot gatan och inom ytor avsedda för parkering

FASTIGHETSSTORLEK

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 700 m² (4 kap. 18 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att förhindra en överexploatering av området och säkerställa att den nya bebyggelsen harmoniserar med det omgivande landskapet. Genom att ställa krav på minsta fastighetsstorlek skapas en struktur som möjliggör en genomtänkt och väl avvägd exploatering, där den nya bebyggelsen placeras och utformas så att områdets naturkaraktär och estetiska värden inte påverkas negativt. Denna bestämmelse tillåter en flexibel reglering av exploateringsgraden, vilket innebär att ett rimligt antal fastigheter kan etableras

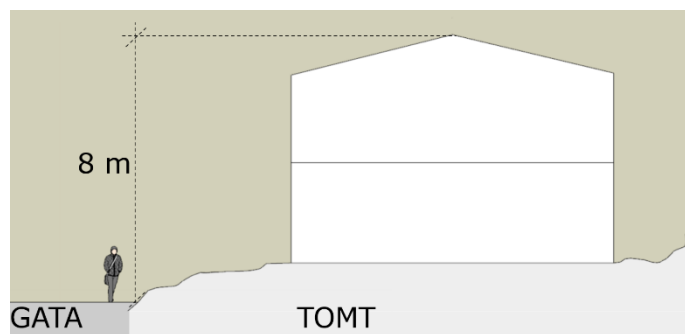
samtidigt som hänsyn tas till viktiga kringfunktioner som gator, parkering, kommunal service och dagvattenhantering. Genom att säkerställa tillräckligt med utrymme för komplementbyggnader och grönytor främjas en god livsmiljö och en hållbar utveckling av området.

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

h₁ **Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 8 meter på huvudbyggnad och 4,5 meter på komplementbyggnad (4 kap. 11 § PBL)**

Planbestämmelsens syfte att reglera nockhöjden till högst 8 meter för huvudbyggnaden är att säkerställa en lämplig byggnadshöjd för småhusen och att skapa en harmonisk övergång mellan ny och befintlig bebyggelse. För komplementbyggnader gäller en maximal höjd på 4,5 meter, vilket säkerställer att dessa underordnas huvudbyggnaden och därmed inte stör helhetsintrycket.

Denna bestämmelse stödjer detaljplanens mål att anpassa den nya bebyggelsen till det omgivande landskapet och att utforma byggnader som inte negativt påverkar områdets karaktär. Inom ramen för den angivna nockhöjden ryms som högst 2,5 våningar, vilket möjliggör en flexibel men anpassad volym av bebyggelse som smälter in i miljön. Detta är särskilt viktigt med tanke på att den befintliga bebyggelsen i området huvudsakligen består av hus med 1–2 våningar.



Exempel på en byggnad med nockhöjd om 8 meter mot gatan.

h₂ **Högsta nockhöjd på byggnadsverk är 10 meter (4 kap. 11 § PBL)**

Planbestämmelsens syfte att reglera nockhöjden till högst 10 meter för förskola och LSS-boende är att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till det omgivande landskapet utan att negativt påverka områdets karaktär. Med en maximal höjd på 10 meter, motsvarande högst 3 våningar, integreras den nya bebyggelsen harmoniskt mellan befintliga villor och förskolor, där byggnadshöjden varierar mellan 1–3 våningar.

MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

g₁ **Markreservat för gemensamhetsanläggningar (4 kap. 16 § PBL)**

Syftet med planbestämmelsen för markreservat för gemensamhetsanläggningar är att säkerställa tillgången till ytor som kan användas för gemensamma ändamål, såsom lekplatser, parkeringar, eller andra kollektiva faciliteter. Genom att avsätta mark för dessa ändamål främjas en god livsmiljö och social samverkan bland områdets invånare. Reservatet säkerställer att nödvändiga gemensamhetsanläggningar kan etableras i framtiden, vilket bidrar till en hållbar och funktionell stadsplanering.

PLACERING

p₁ **Byggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns (4 kap. 16 § PBL)**

Planbestämmelsens syfte är att styra hur långt ifrån gatan eller fastighetsgränsen mot grannar eller naturmark som närmaste byggnad kan placeras. Detta kan

både vara bostadshuset, carport eller komplementbyggnad. Byggnaden ska placeras minst 1,5 meter in så att det finns möjlighet att underhålla byggnaden inom den egna fastigheten.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

m₁

Bullerplank ska finnas ut mot allmän väg (4 kap. 16 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att bullerplank placeras ut mot den allmänna vägen som gränsar till förskolegården. Detta syftar till att minska trafikbuller och skapa en trygg och lugn utemiljö för barnen. Enligt riktlinjer från Naturvårdsverket bör ljudnivåerna inte överstiga 50 dB(A) vid 50% av förskolegården för att främja en positiv lekmiljö. Genom att installera bullerplank skyddas barnen från störande ljud, vilket ökar trivselen och välbefinnandet både för barn och personal.

UTFORMNING

f₁

Endast friliggande småhus (4 kap. 16 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att skapa en variation av småhusbebyggelse i området. Genom att endast tillåta friliggande småhus säkerställs att den nya bebyggelsen anpassas till det omgivande landskapet och att områdets karaktär bevaras. Bestämmelsen bidrar till att upprätthålla ett gestaltningssmässigt uttryck av området som villa- och småhusområde, vilket tar hänsyn till de specifika förutsättningarna på platsen.

f₂

Endast rad-, par- eller kedjehus (4 kap. 16 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att möjliggöra rad-, par- eller kedjehus för att skapa variation i småhusbebyggelsen i området. Denna bestämmelse stödjer detaljplanens mål om att ny bebyggelse ska anpassas till det omgivande landskapet och utformas utan att negativt påverka områdets karaktär ur ett helhetsperspektiv. Genom att tillåta dessa typer av hus säkerställs ett gestaltningssmässigt uttryck som bevarar områdets identitet och tar hänsyn till de specifika förutsättningarna på platsen.

UTNYTTJANDEGRAD

e₁

Största byggnadsarea är 150 m² (4 kap. 11 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att reglera den nya bebyggelsens omfattning så att exploateringen hålls inom en lämplig nivå. Denna bestämmelse stödjer detaljplanens mål om att anpassa ny bebyggelse till det omgivande landskapet och att säkerställa att områdets karaktär bevaras ur ett helhetsperspektiv. Genom att ange en byggnadsarea på högst 150 m² tydliggörs omfattningen av den tillåtna bebyggelsen inom området.

e₂

Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet (4 kap. 11 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att reglera omfattningen av den nya bebyggelsen genom att ange en byggnadsarea på högst 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Denna procentsats används för att möjliggöra anpassning till olika byggrätter, såsom par-, rad- och kedjehus, som kan omfatta större eller flera mindre fastigheter. Bestämmelsen stödjer detaljplanens mål om att ny bebyggelse ska anpassas till det omgivande landskapet och att områdets karaktär bevaras ur ett helhetsperspektiv.

e₃

Största bruttoarea är 1300 m² (4 kap. 11 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att reglera omfattningen av den nya bebyggelsen för förskola och LSS-boende. Denna bestämmelse stödjer detaljplanens mål om att ny bebyggelse ska anpassas till det omgivande landskapet och utformas på ett

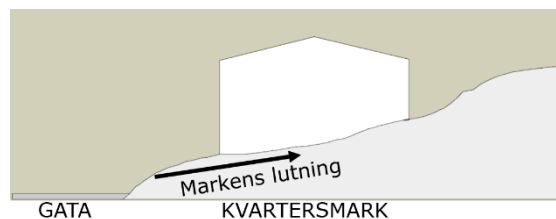
sätt som inte negativt påverkar områdets karaktär ur ett helhetsperspektiv. Genom att specificera byggnadsarean säkerställs en harmonisk integration av verksamheterna i den befintliga miljön.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

1:50 →

Minsta lutning är 1:50 (pilen pekar uppåt) (4 kap. 10 § PBL)

Planbestämmelsens syfte är att säkerställa att marken lutar i rätt riktning för att möjliggöra effektiva lösningar för dagvattenhantering. Regleringen av markens lutning bedöms vara nödvändig för kvartersmark där gator och körytor är involverade, medan övriga fastigheter har direkt tillgång till gator, vilket ger en naturlig avrinning mot dessa. Bestämmelsen stödjer detaljplanens mål om att ny bebyggelse ska anpassas till det omgivande landskapet och att områdets karaktär ska bevaras ur ett helhetsperspektiv.



Exempel på hur marken i området behöver luta mot gatan för att säkerställa dagvattenlösningen i området.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft (4 kap. 21, 24 § PBL)

Genomförandetiden bedöms rimlig i förhållande till rådande förberedande arbeten och efterföljande exploatering.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft 2025/2026 påbörjas byggnation och projektering av gator. Därefter kan området byggas ut succesivt med bostäder.

HUVUDMANNASKAP

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA 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 lantmåteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmåterimyndigheten 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.

MARKÄGARE

Kungälv kommun äger fastigheterna Ullstorp 1:3, Olseröd 1:3 och Solbräcke 1:32. Bokab-Bohusläns Kommunala Exploaterings AB äger fastigheterna Olseröd 1:21.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planområdet består idag av några få större fastigheter. Dessa planeras att delas upp i flera, mindre bostadsfastigheter. Den mark som planläggs för GATA och NATUR ska regleras till kommunen. För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se kapitlet *Konsekvenser-fastighet och rättigheter*.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter.

Servitut

Mellan Krappvägen och Sålådevägen i nordväst föreslås en räddningsväg. Anslutningen västerifrån är idag privat kvartersmark som är planlagd för gemensamhetsanläggning. Det kan behövas servitut för att få nyttja gatorna och genomfarten för räddningsväg in till planområdet.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggningar kommer att behöva bildas för de fastigheter som angörs via kvartersgata eller stickvägar från den allmänna gatan. Inom gemensamhetsanläggningar ska gator, gästparkeringar, avfallshantering, ledningar och lekplatser kunna skapas.

Inom planområdet kommer även gemensamhetsanläggningar skapas för att kunna upplåta gästparkeringar på strategiska platser inom planområdet markerat med g₁.

MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Inom planområdet finns ett markavvattningsföretag, TF 1930, Munkgårde m.fl., vilket är etablerat för att hantera avvattning av närliggande mark. Planförslaget påverkar inte markavvattningsföretaget, som fortsatt kommer att finnas kvar och upprätthålla sin funktion som tidigare. Eventuella åtgärder inom planområdet kommer att utformas så att markavvattningsföretagets verksamhet och funktion inte påverkas negativt.

AVTAL

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Kungälv kommun och Bokab innan detaljplanen tas upp för antagande. Exploateringsavtalen ska bland annat reglera marköverlåtelser, medfinansieringsersättning för infrastruktur, utbyggnadsordning samt kostnads- och genomförandeansvar för åtgärder som krävs med anledning av exploateringen inom allmän platsmark och kvartersmark. Avtalet behandlar även utbyggnad av mark för allmän plats samt dagvattenhantering.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband- och teleförsörjning

Ansluts till befintliga ledningar som finns i intilliggande områden. Elanslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Solceller kan installeras på byggnadernas tak för att generera förnybar energi inom planområdet. Denna åtgärd främjar hållbar utveckling genom att minska beroendet av icke-förnybara energikällor och bidrar till en mer energieffektiv infrastruktur. Genom att integrera solceller på byggnadernas tak kan planområdet både minska sina koldioxidutsläpp och öka sin självförsörjningsgrad av elektricitet.

Värme

Planområdet ansluts till befintlig fjärrvärme.

Avfall

I kommunen finns en antagen renhållningsordning, beslutad av kommunfullmäktige 2015-09-10 (§241/2015) där avfallsföreskrifter ingår. Kommunen är ansvarig för insamling av restavfall och matavfall från hushåll samt samlokaliserade verksamheter som valt kommunal insamling. Insamling ska ske hushållsnära. Fastighetsägare ska vid nybyggnation inrätta avfallsutrymmen eller anordningar för hushållsliknande avfall.

Kungälv kommun jobbar dels i enlighet med Göteborgsregionens avfallsplan, dels efter kommunala avfallsföreskrifter. I kommunen finns en antagen renhållningsordning, beslutad av kommunfullmäktige 2023-11-02 (§183/2023) där avfallsföreskrifter ingår.

Vatten och spillvatten

Ledningar byggs ut till planområdet och området planerar att ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

Brandvatten och släckvatten

Kommunen ansvarar för släckvattenförsörjning för tillkommande bebyggelse. Vidare i planarbetet bör det tittas vidare på ytterligare påkopplingspunkter.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2023 (KS2023/1292) detaljplanens bestämmelser samt framtagna VA- och dagvattenutredning för planområdet och ingår som en del i planhandlingarna.

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

Dagvattendammar ska anläggas inom och även utom planområdet för en samlad fördröjning och rening av dagvatten.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Utbyggnaden av allmän platsmark inom planområdet, såsom gator, gång- och cykelvägar samt stigar, bekostas i huvudsak av kommunen. I vissa fall kan exploatören bidra till kostnaderna om utbyggnaden innebär särskilda fördelar för exploateringsprojektet. Fördelningen av kostnader och ansvar för utbyggnaden regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Utbyggnaden av vatten- och avloppssystemet inom planområdet bekostas huvudsakligen av kommunen. I vissa fall kan exploatören bidra till kostnaderna om utbyggnaden innebär särskilda fördelar för exploateringsprojektet. Fördelningen av kostnader och ansvar regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatörerna står för kostnaderna kopplade till detaljplanen. Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan kommunen och Bokab. Detaljplanens kuperade läge medför stora kostnader för anpassning av gatunätet och för vissa enskilda fastigheters genomförande, av byggnation i stor lutning. Bedömningen är att de ekonomiska konsekvenserna ändå är rimliga, eftersom attraktiva bostäder i kollektivtrafikhärlägen tillskapas.

PLANAVGIFT

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

DRIFT ALLMÄN PLATS

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

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Exploatörerna bekostar utbyggnad och omläggning av allmänna VA-anläggningar som krävs för exploateringen. Det kommunala VA-bolaget ansvarar därefter för drift av vatten- och avlopp.

GATUKOSTNADER

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

FORNLÄMNINGAR

Inom planen finns fornlämningar inom kvartersmark och allmän plats. Inom kvartersmarken ska fornlämningarna slutundersökas innan de tas bort. Processen bekostas av exploatörerna. Inom allmän plats förutsätts fornlämningarna kunna ligga kvar inom naturmarken.

Nedan ska vara med:

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

FASTIGHETSBILDNINGSLAG (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter och ev. tillskapande av nya officialservitut att aktualisera fastighetsbildningslagen.

LEDNINGSRÄTTSLAG (1973:1144)

Om berörda ledningar inom planområdet tryggas genom att ledningsrätt tillskapas, kommer ledningsrättslagen aktualiseras.

UPPLYSNINGAR

Bygglov samt marklov söks hos 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

- Detaljplan för Bostäder i Ullstorp, Ullstorp 1:3 m.fl fastigheter i väster, Akt Romelanda 314, antagen 2005-01-31

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2024-06-13

ÖVERSIKTSPLAN

- Översiktsplan 2010 för Kungälv kommun, antagen 2012-01-19, aktualiserad 2016-04-21
- Planeringsstrategi, antagen 2022-12-15
- Pågående, ny översiktsplan 2050 för Kungälv kommun (samråd 2024)

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Detaljplan för bostäder och förskola Löstorp 2:9 och 1:14, "Dammbergen", 2023-10-06
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Naturvårds- och friluftslivsplan i Kungälv kommun, 2005
- Grönplan för Kungälv kommun, 2006
- Närströvmråden i Kungälv-Ytterby, Inventering och åtgärdsplan, Fördjupning av Kungälv naturvårds- och friluftslivsplan, 2008
- Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2020–2022, 2020
- Kungälv Kommuns Renhållningsordning-Avfallsföreskrifter, 2022
- Trafikplan, 2017
- Energiplan, 2024
- Dagvattenplan, 2023

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

- Hållbar tillväxt – mål och strategier med fokus på hållbar regionalstruktur, Göteborgsregionens kommunalförbund, 2013
- Avfallsplan, Västra Göteborgsregionen, 2020-04-03

UTREDNINGAR

- Arkeologisk utredning etapp 1, Stiftelsen Bohusläns museum, 2020-08-28
- Arkeologisk utredning etapp 2, Stiftelsen Bohusläns museum, 2023-11-28
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum AB, 2020-12-16
- Grodor, fåglar och fladdermöss vid Dammbergen, Naturcentrum AB, 2021-11-11
- Geoteknisk utredning, Bohusgeo AB, 2023-11-07

- Markmiljöundersökning, Bohusgeo AB, 2023-11-07
- Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll, 2024-06-19
- Tillägg: Översiktlig dagvatten- och skyfallsutredning, Ramboll, 2024-10-21
- Översiktlig VA-utredning, Ramboll, 2024-10-17
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ramboll, 2024-10-11
- Trafik-PM, Ramboll, 2024-10-24

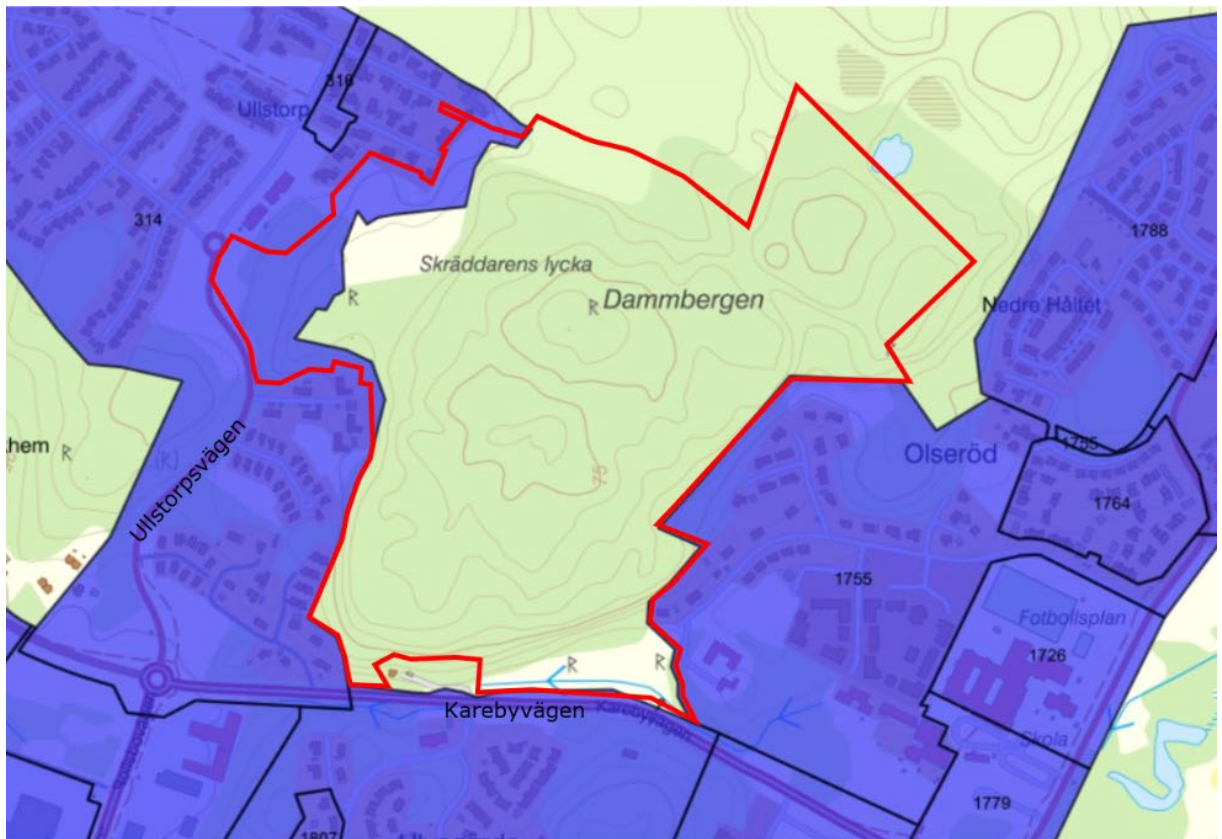
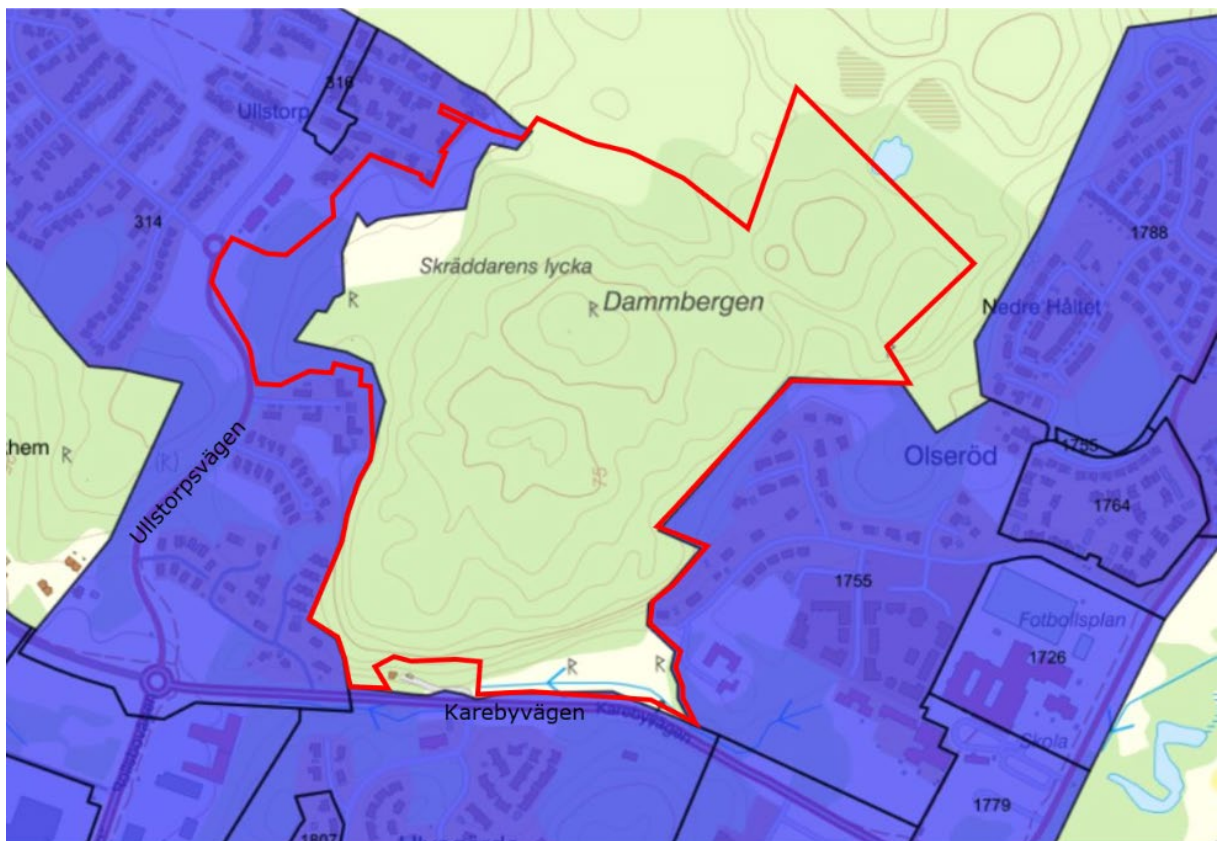
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

Större delen av planområdet är inte planlagd. Planområdet angränsar *Detaljplan för del av fastigheterna Ulvegärde 1:2, Munkegärde 2:13 m.fl.* i söder, detaljplan *Bostäder i Ullstorp, Ullstorp 1:3 m.fl. fastigheter* i väster och *Förslag till stadsplan för del av fastigheten Olseröd 1:3 m.fl.* i öster.

Del av plan *Bostäder i Ullstorp, Ullstorp 1:3 m.fl. fastigheter* med reglering natur (NATUR) upphävs och ersätts av föreslagen detaljplan vid laga kraft. Del av plan *Förslag till stadsplan för del av fastigheten Olseröd 1:3 m.fl.* med reglering natur (NATUR) och skola (S) upphävs och ersätts av föreslagen detaljplan vid laga kraft.



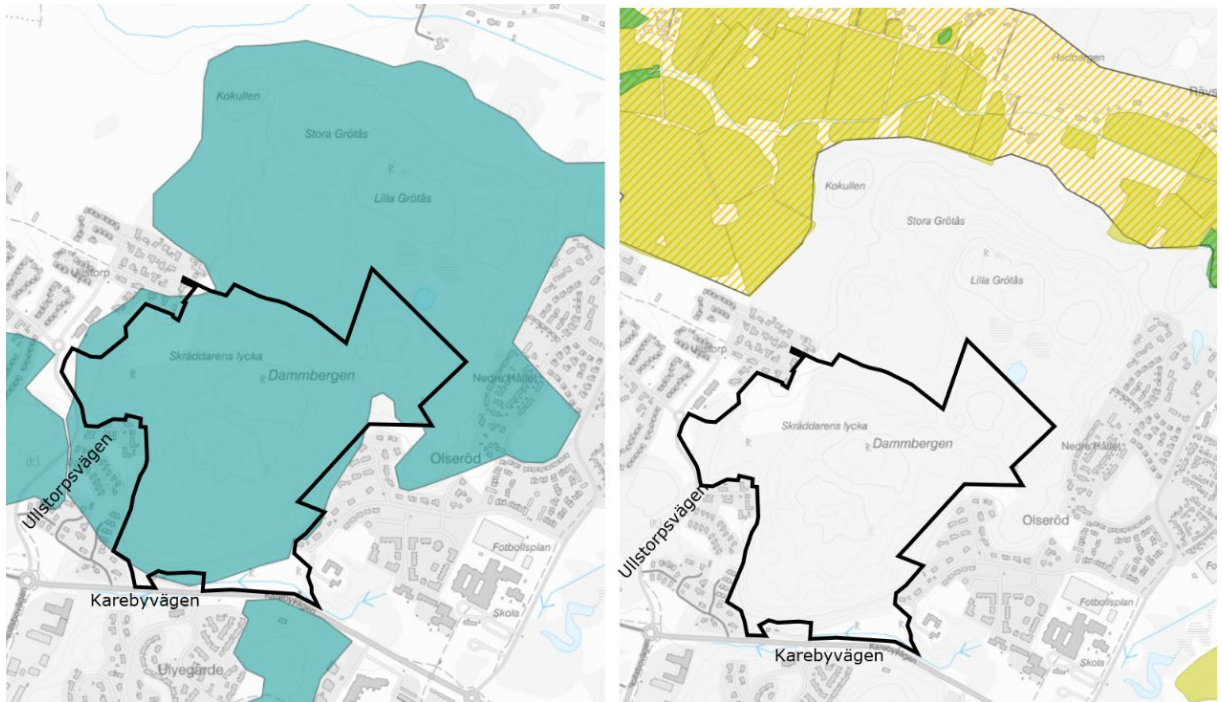
Aktuellt planområde (röd markering) i förhållande till befintliga, intilliggande detaljplaner (blåa fält).

PLANBESKED

Kommunstyrelsen gav 2019-04-17 positivt planbesked för planläggning av området.

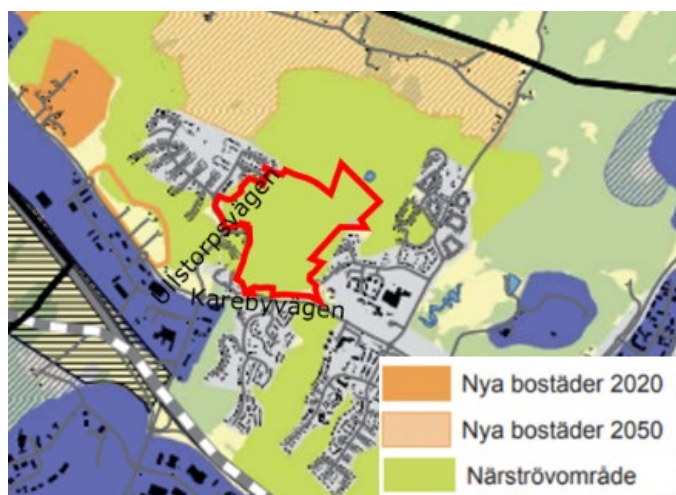
ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan anger att området ligger inom tätortsavgränsningen för Kungälv. Området är klassat som närströvmråde med ädellövskog. Enligt översiktsplanen ska nya områden främst tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och helst ska befintlig infrastruktur utnyttjas. Exploatering i tätorternas närströvmråde beskrivs som icke önskvärt med hänsyn till naturvårds- och friluftsvärdena. Dessutom beskrivs att ändringar eller intrång bör kompenseras så att kvaliteter och tillgänglighet bevaras.



Kartbild till vänster visar område i grönblått markerat som närströvmråde. Planområdet visas i svart. Kartbild till höger visar område i gult det som pekats ut för nya bostäder år 2050, med jordbruksmark i mörkgult och grönt inom området. Planområdet visas i svart.

Översiktsplanen pekar inte ut aktuellt planområde för bostäder. I stället pekas ett område norr om planområdet ut för nya bostäder till år 2050. Området i norr är jordbruksmark.



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta (2010) med planområdet markerat i rött.

I planeringsstrategin (2022) konstateras att områden som föreslås för bostäder 2050 på jordbruksmark nu i efterhand inte bedöms som lämpliga. Kungälv kommun har fortsatt hög efterfrågan på bostäder varför det aktuella planområdet i stället prövas för bostäder.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogram Kungälv kommun 2020—2022

Kungälv kommun redogör i bostadsförsörjningsprogrammet för att kommunen ska bygga bostäder både för den egna befolkningen och för att möta en regional efterfrågan. Bostadsbyggnation ska främst ske inom tätorterna.

Befolkningsökningen inom Göteborgsregionen (se vidare under rubrik *regionala*) ska vara minst 10 000 invånare/år. Göteborgsregionen ska utvecklas utifrån strukturbilden. Bostadsbyggande, arbetsplatser och service i stationsnära lägen eller i orter med god kollektivtrafik stärker förutsättningarna för uthållig tillväxt i regionen.

Centralorten ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder. Bostadsbyggnation ska fokusera på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur så som kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, väg och VA. Bostadsbyggnation ska även lokaliseras med god tillgänglighet, närhet till service, skola, kollektivtrafik, rekreationsområden, hushållssortering samt att rörelse med gång och cykel främjas.

Dagvattenplan för Kungälv kommun

Kommunens Dagvattenplan 2023 består av dagvattenpolicy, dagvattenhandbok och åtgärdsförslag. Dagvattenpolicyn anger ställningstaganden gällande hantering av dagvatten i kommunen. Policyn ska bidra till att dagvattenhanteringen sker med tydligt beaktande av människors hälsa, miljö, ekonomi och samhällsfunktioner. Dessutom eftersträvas ett helhetstänk där estetiska, ekologiska och pedagogiska mervärden får utrymme i utformningen av dagvattenlösningar. Dagvattenhandboken ger vägledning för att kunna uppnå dagvattenpolicyns ställningstaganden. Del tre av dagvattenhandboken, åtgärdsförslag syftar till att utveckla kommunens hantering av olika dagvattenfrågor.

Grönplan

I Grönplanen 2006 lyfts den gröna strukturens betydelse för människors vardagsliv och livskvalitet genom bland annat förbättrad kondition, rörlighet och kreativitet. Platser kulturlandskap bidrar till historia och identitet och utgör ett viktigt värde i den gröna strukturen.

Som mål anges att öka den biologiska mångfalden och utöka antalet biotoper, att värna om och utveckla platsernas identitet och kulturhistoriska värde samt att underlätta och inspirera till rekreation, naturstudier och aktiviteter i park- och naturmark.

Naturvårds- och friluftslivsplan

Kommunen redogör i naturvårds- och friluftslivsplan för naturtyper och naturområden. Planområdet beskrivs som närströvsområde. Naturområdena ha klassats i tre hänsynsnivåer som syftar till hänsynsgrad i samband med exploatering. Närströvsområdet är klassat till hänsynsnivå 2. Med angiven riktlinje att exploatering ej bör förekomma med hänsyn till naturvårds- och friluftslivsvärdena. Som undantag för närströvsområden nämns bland annat att gränsdragning efter särskild studie med motivering kan ändras. Eventuella intrång i ett närströvsområde bör kompenseras genom åtgärder för att förbättra tillgängligheten eller öka naturvärdena i det övriga området.

Närströvsområden i Kungälv-Ytterby Inventering och åtgärdsplan. Fördjupning av Kungälv naturvårds- och friluftslivsplan

Rapporten togs fram som ett komplement till naturvårds- och friluftslivsplanen med syfte att definiera tidigare angivna närströvsområden. Inom planområdet finns område nummer 15, Dammsbergen, Olseröd.

Området beskrivs som ett strövområde av betydelse för en större omgivning än de närmaste bostadsområdena. Inom området finns potential för förbättring genom att säkerställa tillgänglighet från bostadsområden, tydliggöra befintliga stigar och tillskapa nya utsiktsområden.

Energiplan

I Energiplan 2024 för Kungälv kommun redovisas mål för energi och transporter fram till år 2050. Bland annat ska transporterna år 2050 vara fossilfria. Kollektivtrafikandelen, cykel- och gångtrafiken ska öka. Miljöbilar och fossilfria transporter ska premieras. Andelen miljöbilar i Kungälv kommun ska enligt målsättning uppgå till 70 % år 2020. Bilkörning bland verksamheter, företag och allmänhet ska minska

Trafikplan

Trafikplan 2017 är en konkretisering av Översiktsplan 2010 där den övergripande trafikrelaterade inriktningen är att ny bebyggelse ska stödja, och stödjas av, god kollektivtrafik. Den formulerar strategiska mål såsom ökad andel hållbara resor och att ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik genom att i första hand utvecklas i huvud- och sekundärstråk samt i serviceorter. Den formulerar även resultatmål med mål år 2030 som bland annat består av att minska ensambilåkandet och öka andelen kollektivtrafikresenärer.

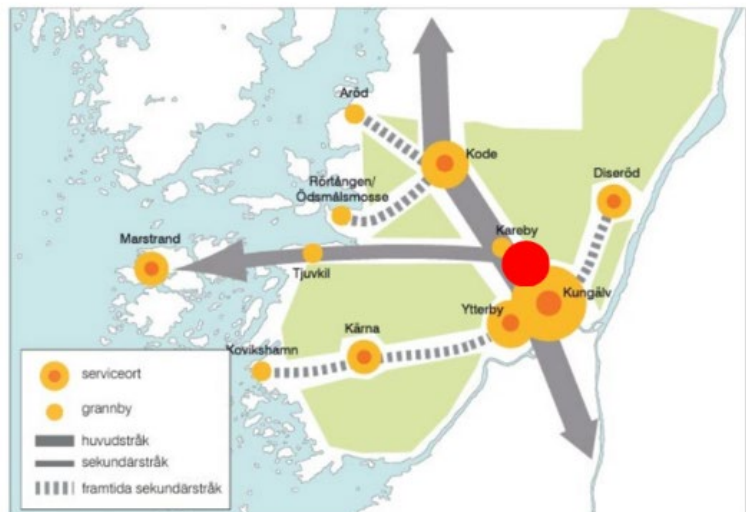
Parkeringsnorm

Kungälv kommuners parkeringsnorm 2021 reglerar hur många parkeringsplatser som ska anläggas i samband med nybyggnation och ombyggnation. Normen syftar till att skapa en balans mellan tillgång och efterfrågan på parkeringsplatser, och att främja hållbara transportalternativ. Den anger specifika krav för olika typer av byggnader, såsom bostäder, kontor och kommersiella lokaler, samt anpassningar för exempelvis funktionshindrade. Kommunen strävar efter att minska bilberoendet och uppmuntra cykling och kollektivtrafik genom att erbjuda flexibla parkeringslösningar och samordna parkering mellan olika verksamheter.

REGIONALA

GÖTEBORGSREGIONEN

Västra Götalandsregionen har tillsammans med kommunerna arbetat fram en vision "Vision Västra Götaland - Det goda livet" för att stärka Västra Götaland som en attraktiv och konkurrenskraftig region. Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har identifierat fem huvudstråk för att skapa en hållbar infrastruktur med en attraktiv kollektivtrafik. Kungälv kommun ansvarar för att förtäta och utveckla bostäder, service och verksamheter vid strategiska knutpunkter längs med ett av huvudstråken. Kungälv utgör en av dessa knutpunkter.



Illustrationen till vänster visar Göteborgsregionens strukturbild över fem infrastrukturstråk. Illustrationen till höger visar Kungälvstrukturbild som bygger vidare på Göteborgsregionens. Planområdets läge visas med röd prick.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Markområden i planförslaget bedöms användas för ett, enligt miljöbalkens tredje kapitel, lämpligt ändamål. Motivet till detta är att föreslagen förtätning, i kollektivtrafiknära läge, tillgodoser ett stort bostadsbehov i kommunen som dessutom tjänar ett regionalt syfte. Avvägningar har gjorts mellan att ta oexploaterad mark i anspråk som antingen gör intrång på närströvsområde eller på jordbruksmark. I planförslaget har hänsyn kunnat tas till befintliga värden i form av kulturmiljö och ett rörligt friluftsliv trots exploatering vilket inte skulle ha varit möjligt med jordbruksmarken.

JORDBRUKSMARK

Ingen jordbruksmark tas i anspråk för planförslaget.

SKOGSBRUK

Den befintliga skogen är idag en energiskog som är planterad för att avverkas. Den befintliga skogen utgör idag ett bostadsnära naturområde och hanteras inte som en bruksskog.

Enligt Kungälv kommun naturvårds- och friluftslivsarbete ska skötsel av kommunal skogsmark ske enligt *Grön skogsbruksplan*.

OEXPLOATERADE OMRÅDEN

Området är idag oexploaterat.

EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Planalternativet innebär att en del av dagens produktionsskog (cirka 500 000 m²) tas i anspråk för bebyggelse. Denna del av skogsmarken bedöms dock inte vara av betydelse för skogsnäringen, då den utgör en relativt liten yta i en region med riklig skog. Enligt 3 kap. 3 § miljöbalken ska ekologiskt känsliga markområden skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Därför behålls den norra delen av skogen, som har höga naturvärden, oexploaterad för rekreation, friluftsliv och naturmiljö.

Det är också viktigt att den jordbruksmark som ligger norr om planområdet, och som i översiktsplanen föreslagits för bostäder, kan bevaras och fortsätta brukas i sin nuvarande omfattning. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är jordbruksmark av nationell betydelse och bör inte tas i anspråk för bebyggelse om alternativ mark finns. Planalternativet bidrar därför till en från allmän synpunkt god hushållning med naturresurser.

MILJÖKVALITETSNORMER

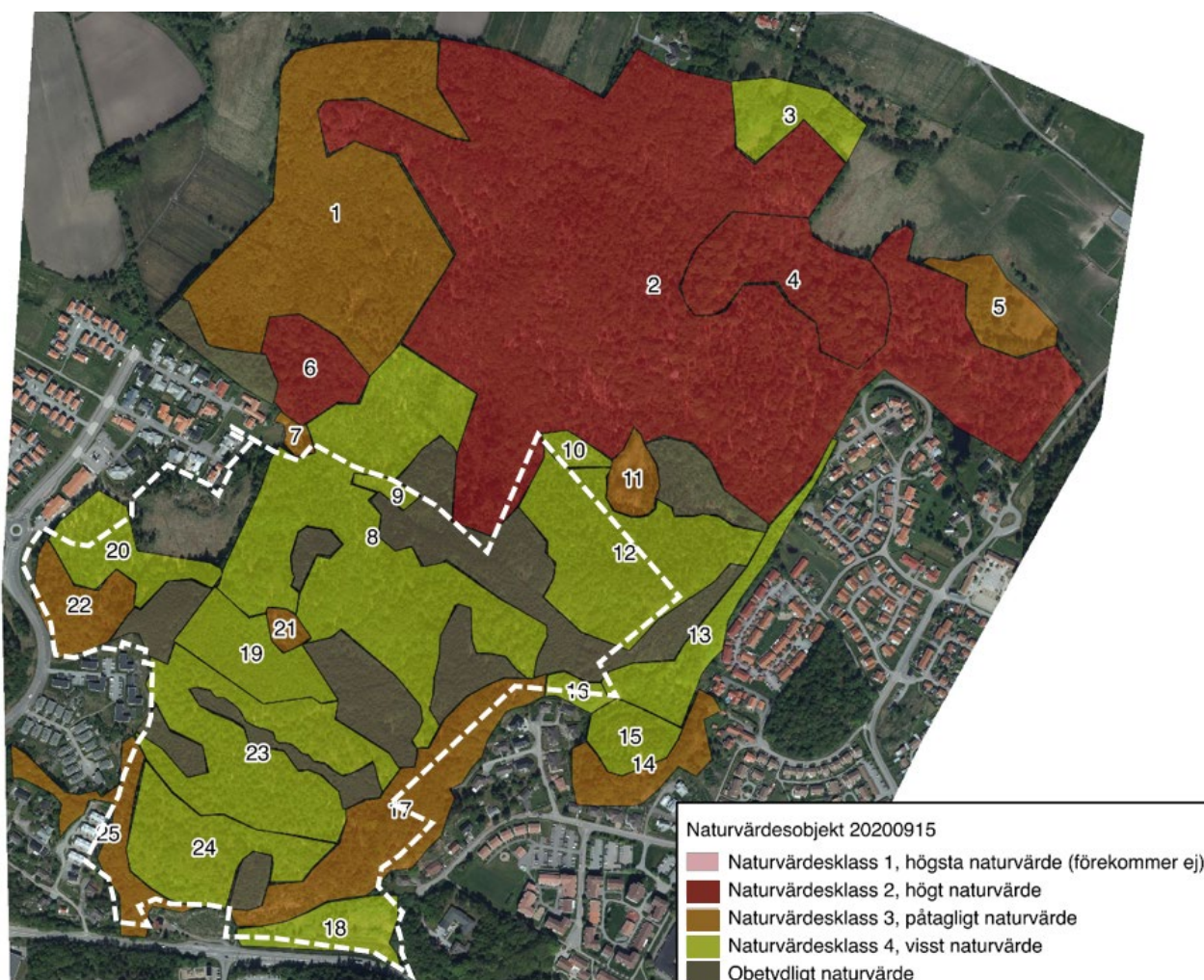
Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer varken för luft eller för vatten.

DJUR OCH NATUR

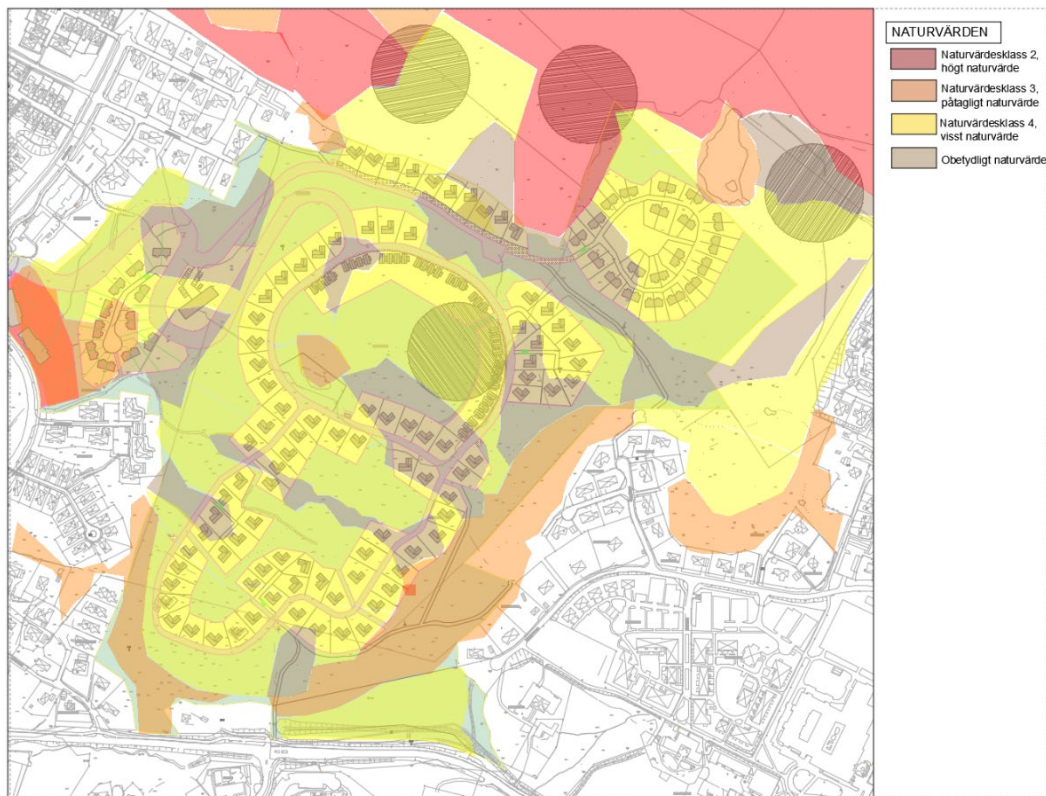
Planområdet utgörs av ett skogsklätt höjdparti. Berget höjer sig omkring 50 meter över den öppna marken i söder. Mot öster, utanför planområdet, är bergsslutningen relativt brant ner mot befintliga bostäder. Mot väster är slutningen flack mot befintliga bostäder och Ullstorpsvägen. Bergspartiet karaktäriseras i övrigt av svaga slutningar, flacka platåer och naturliga gångbara sprickor mellan branterna. Stora delar är bevuxna med hög barrskog.

NATURVÄRDESDINVENTERING

En naturvärdesinventering har genomförts (Naturcentrum, 2020). Området som inventerades omfattar 93 hektar (planområdet utgör 34 hektar) och inventeringen visar att cirka 87% består av naturvärden. Sammanlagt identifierades 25 naturvärdesobjekt, varav tre klassade med naturvärdesklass 2 – högt naturvärde. Dessa består av lövskogsbiotoper i norra delen av inventeringsområdet. Åtta av naturvärdesobjekten har naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. Dessa består av fem brynmiljöer, en damm, ett fattigkärr, en lövsumpskog och en liten hållmark. Slutligen identifierades 13 naturvärdesobjekt med visst naturvärde – naturvärdesklass 4. Samtliga objekt med högt naturvärde, klass 2, finns utanför planområdet i norr.



Kartan visar utbredningsområdet med identifierade naturvärdesobjekt. Planområdet är markerat i vit, streckad linje.



Kartan visar utbredningsområdet med identifierade naturvärdesobjekt samt föreslagen exploatering.

ARTINVENTERING

En inventering av fåglar, grodor och fladdermöss genomfördes år 2021 (Naturcentrum).

Fåglar

När det gäller fåglar har området en art- och individrikedom av häckande fåglar som överstiger genomsnittet av bohuslänska skogar av motsvarande typ och storlek. Området norr om planområdet, utanför planområdesgränsen, har fler arter som visar tecken på häckning jämfört med södra delen. Bland rödlistade fåglar har mindre hackspett och nötkråka hittats – de bedöms som nära hotade (NT). Övriga rödlistade fåglar som hittats är vanliga arter, men grönfink och stare har haft en så stark tillbakagång att de klassas som starkt hotad (EN) och sårbar (VU).

Fladdermöss

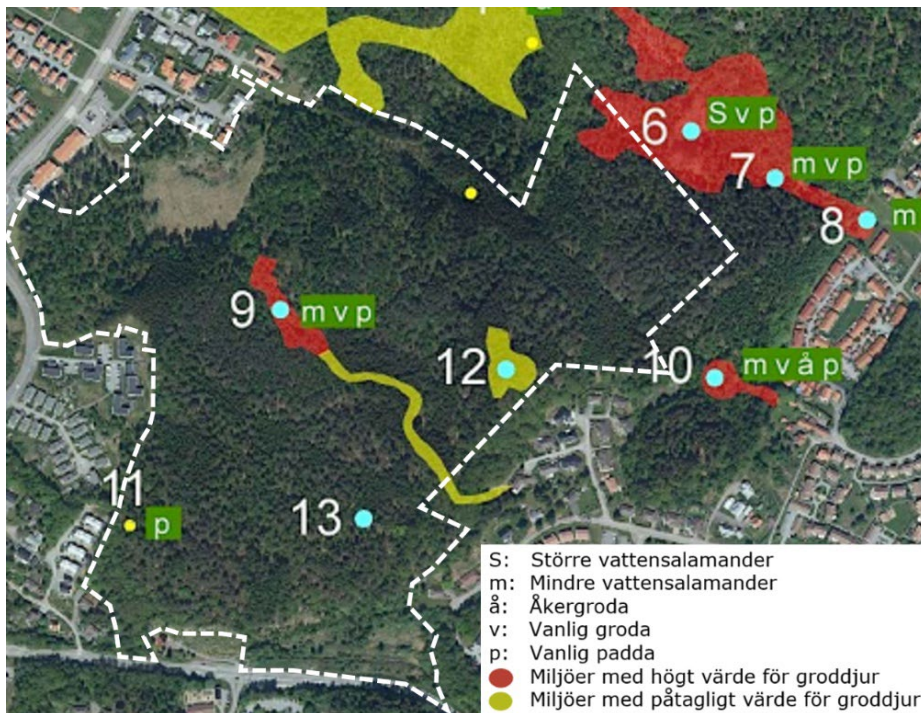
Förutsättningarna för fladdermöss är särskilt goda i hela den norra delen av inventeringsområdet, som utgörs av ett varierat lövskogslandskap. Den södra delen är mer trivial, förutom en brant sluttning med lövskog längst i söder.

Groddjur

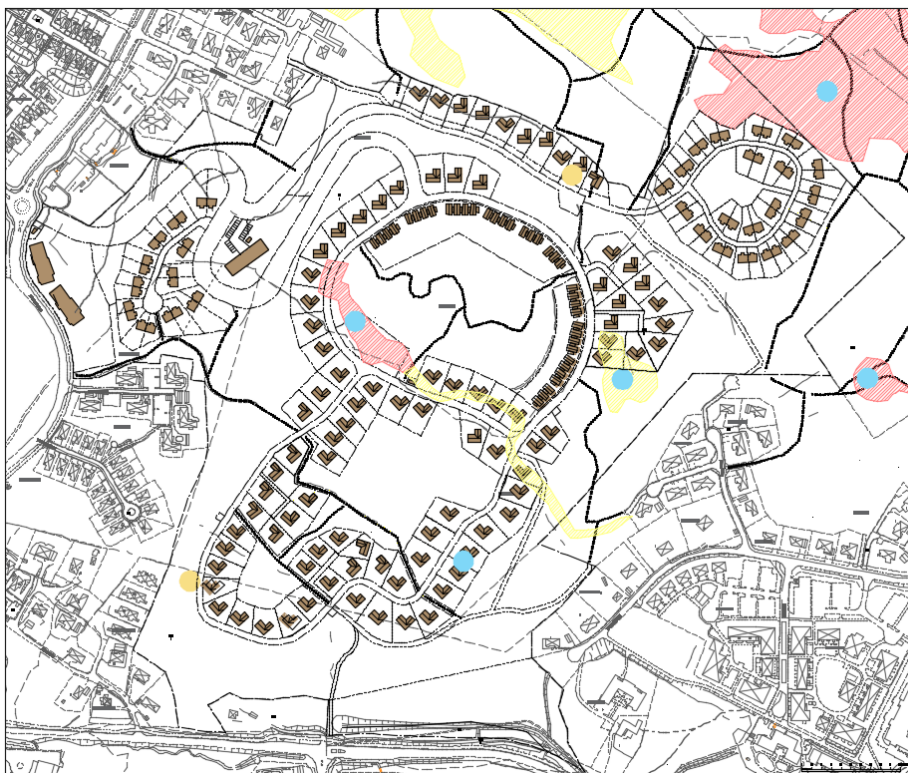
De flesta av de värdefulla miljöerna för groddjur ligger utanför planområdet, men en damm som bedömts ha högt värde bevaras centralt inom området. Av de skyddade arter var vanlig padda den enda arten som observerats i damm 11, som tas i anspråk under genomförandet av planförslaget. Damm 11 var uttorkad i juni vid inventeringen och dess värde för groddjur bedöms vara mycket litet. Som en positiv konsekvens av planförslaget kommer dock nya habitat för groddjur att kunna uppstå genom byggnationen av två nya dammar inom planområdet samt genom krossdiken och avskärningsdiken. Dessa nya anläggningar, avsedda för rening av dagvatten, kan gynna groddjur i området.

De flesta dammarna med höga naturvärden för groddjur, inklusive damm 10 sydöst om bebyggelsen, ligger i den norra delen av skogen och berörs inte av planförslaget. Inom

planområdet kommer damm 9 att bevaras och integreras i den nya strukturen. Spridningen av groddjur mellan damm 9 och andra dammar i området är dock begränsad, på grund av den befintliga biotopen och topografin.



Kartan visar utdrag från artinventeringen för groddjur. Blå symboler visar att det fortfarande fanns vatten i dem 10 juni, gula symboler att de var uttorkade 10 juni (Naturcentrum AB, 2021).



Kartan visar artinventeringen för groddjur samt föreslagen exploatering. Röda områden visar Miljöer med högt värde för groddjur och gul Miljöer med påtagligt värde för groddjur. Blå cirkel visar att det fortfarande fanns vatten i dem 10 juni, gula cirkel att de var uttorkade 10 juni.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Jordarter

Området består i huvudsak av berg i dagen. Marken i anslutande gata i områdets norra del består av berg i dagen samt jordmassor mellan 1—6 meter i form av friktionsjord och lera.

Stabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Grundläggning

Området består till delar av berg i dagen och till delar av vegetationsjordlager som underlagras av en friktionsjord. Grundläggningsförhållandena är således gynnsamma och grundläggning bedöms kunna ske direkt i mark utan att särskilda geotekniska åtgärder erfordras.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

GRUNDVATTEN

Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms vara belägen cirka 1 meter under markytan. I samband med nederbördsrika perioder bedöms den kunna stiga till i nivå strax under markyta och i samband med torrperioder kunna sjunka till 2–3 meter under markytan och i områden med tunna jordtäcken bli helt utdränerad. Dräneringsvägarna bedöms vara korta, eftersom jordlagren är relativt grunda.

DAGVATTEN

Området är komplicerat ur dagvattensynpunkt, eftersom det innehåller stora höjdskillnader med inslag av raviner som leder vattnet åt olika håll. Infiltrationsmöjligheten är idag begränsad, då området till stora delar består av berg i dagen eller tunna jordträcken på berg (Bohusgeo 2023).

MARKAVVATTNING

I planområdets sydöstra del finns ett dike som sköts av ett markavvattningsföretag, TF 1930, Munkgärde m.fl.



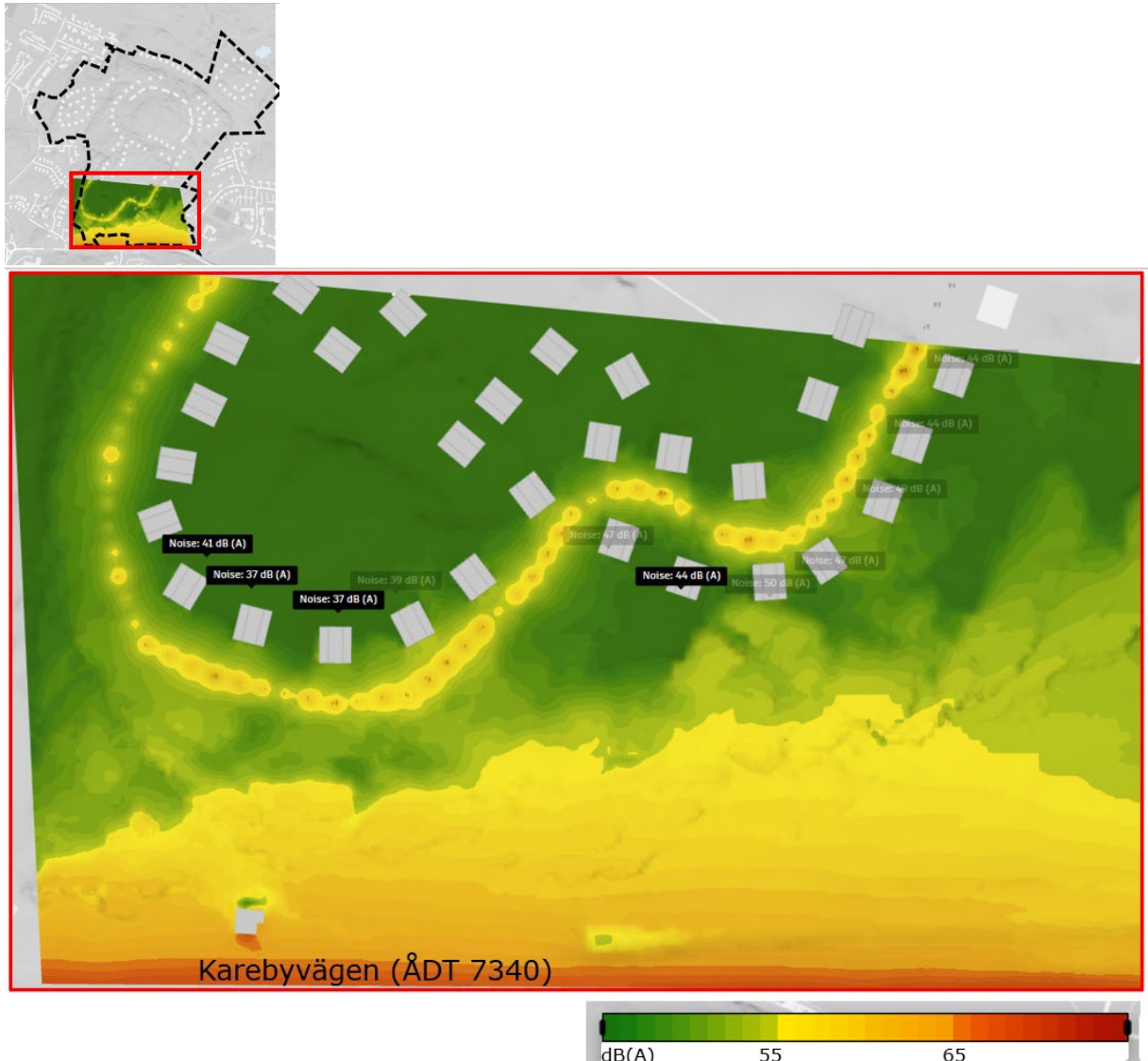
Markavvattningsföretag markerat i blått med prickar. Planområde i svart.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

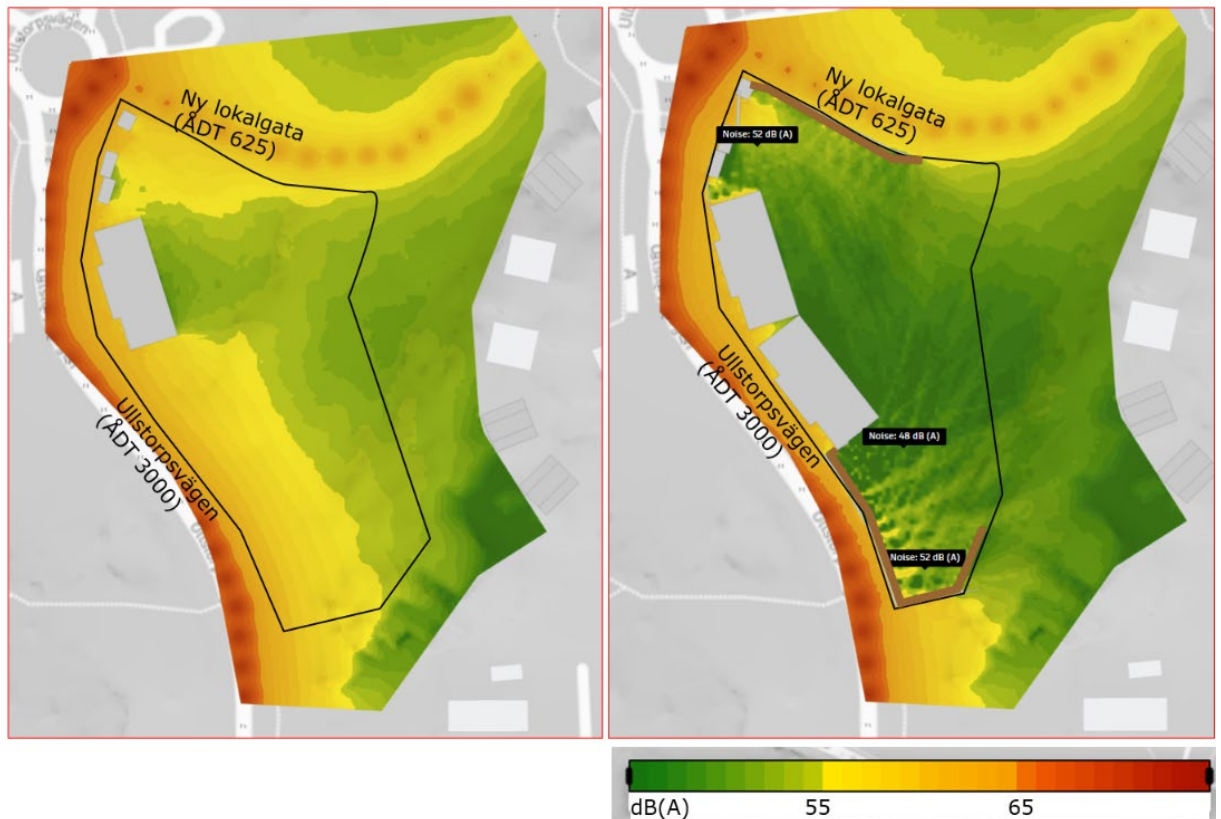
Trafikbuller

Trafikbullerberäkningar har gjorts på en övergripande nivå (Ramboll, 2024). Samtliga bostäder kommer att klara Trafikbullerförordningens riktvärden, 60 dBA klaras vid samtliga fasader och det finns utrymme att inom varje fastighet anordna uteplats vid högst 50 dBA. Nedan redovisas bullernivåer för det mest utsatta området i söder, närmast Karebyvägen. Övriga bostäder ligger utmed villagator med mycket begränsad trafik (cirka 100 ÅDT) som inte uppskattas leda till bullernivåer över riktvärdena.



Översiktlig beräkning av bullernivåer för bostäderna närmast Karebyvägen, enligt CNOSSOS-EU beräkningsmodell, ekvivalent ljudnivå.

För förskolan som planeras intill Ullstorpsvägen gäller naturvårdsverkets riktlinjer för skolgård. Riktvärdena bedöms kunna uppnås genom att byggnaden placeras mot Ullstorpgatan samt eventuellt plank eller placering av komplementbyggnader mot den nya lokalgatan till det nya bostadsområdet.



Översiktlig beräkning av bullernivåer för förskolan enligt CNOSSOS-EU beräkningsmodell, ekvivalent ljudnivå. Till vänster syns utan åtgärder, till höger med byggnadsplacering och plank (brunt) mot gator.

Gällande riktvärden för buller vid bostäder och förskolor:

	Bostad, fasad	Bostad, uteplats	Skolgård, minst 50% av ytan	Skolgård, övriga vistelsezoner
Riktvärden, ekvivalent bullernivå	60 dBA	50 dBA	50 dBA	55 dBA
	Om 60 dBA överskrids är det tillräckligt om minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tyst sida (högst 55 dBA)			

Flygbuller

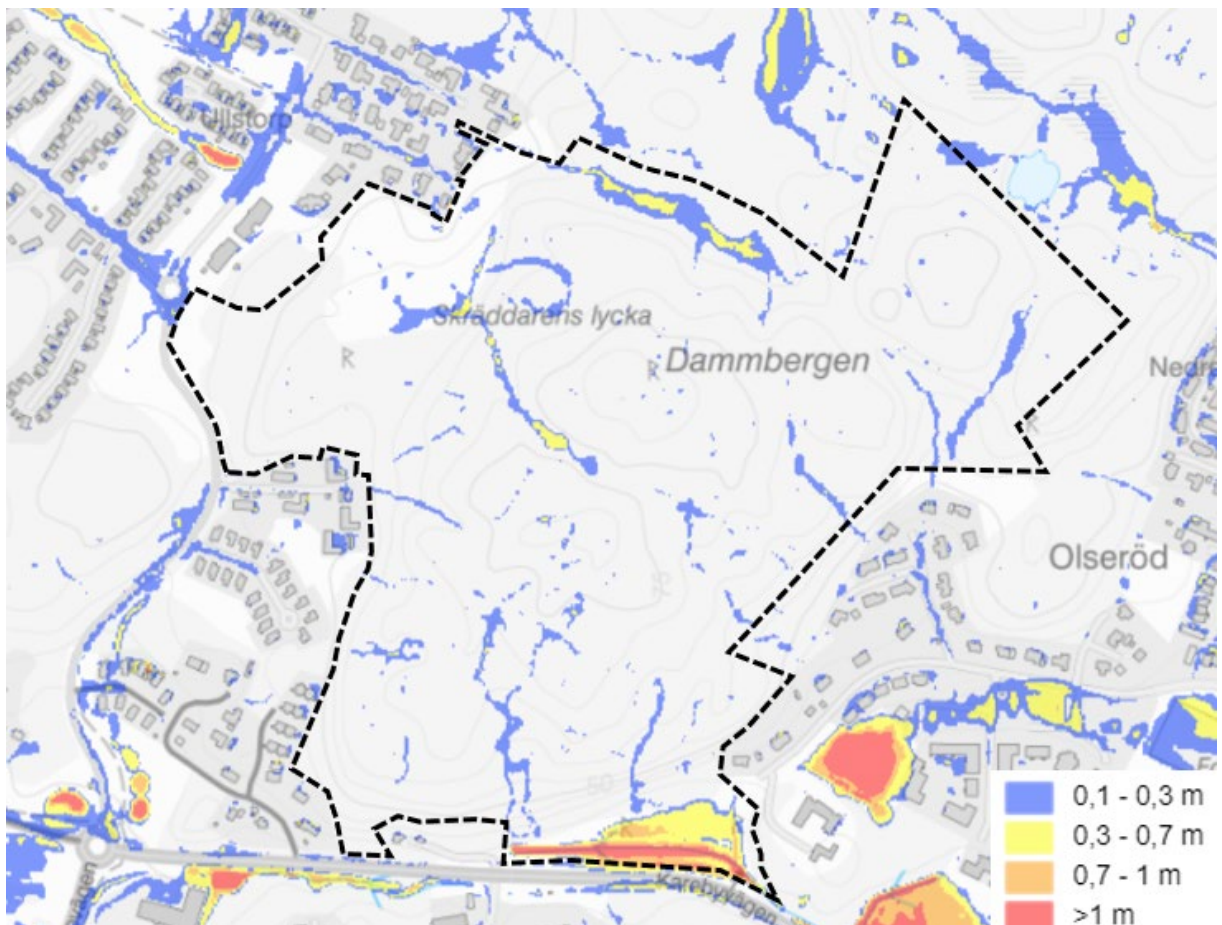
Planområdet berörs av inflygning till Säve flygfält (Göteborg City Airport), vilket föranlett en särskild utredning beträffande flygbuller. Bullernivåerna understiger rekommenderade riktvärden. De ekvivalenta ljudnivåerna från flyg är klart under gällande riktvärden för nybyggnad av bostäder både vad gäller inomhus- och utomhusnivåer (55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och maximalnivån 70 dBA).

Ljudnivåerna är så pass låga (<50 dBA) att de endast ger ett marginellt tillskott till den för alla trafikslag summerade ekvivalenta ljudnivån. De maximala ljudnivåerna från den mest bullrande flygplanstypen understiger också riktvärdet 70 dBA för planområdet.

Flygfältet bedöms ha begränsad trafik framöver.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Området ligger högt och det finns idag ingen risk för översvämning, varken till följd av kraftiga regn eller höjd havsvattennivå.



Simulering av vattendjup vid ett 100-årsregn med befintliga förhållanden.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande (Bohusgeo 2023).

RISK FÖR RADON

Utredning visar att området består av lågradon på bergytor och normalradon i jord (Bohusgeo, 2023).

MARKMILJÖ

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Undersökning har utförts (WSP 2023) och inga föroreningar har påträffats i jord eller grundvatten i nivåer som skulle innebära någon miljö- och/eller hälsorisk inom nu undersökt område med avseende på planerad byggnation. Det föreligger därför inget behov av åtgärder i detaljplanen.

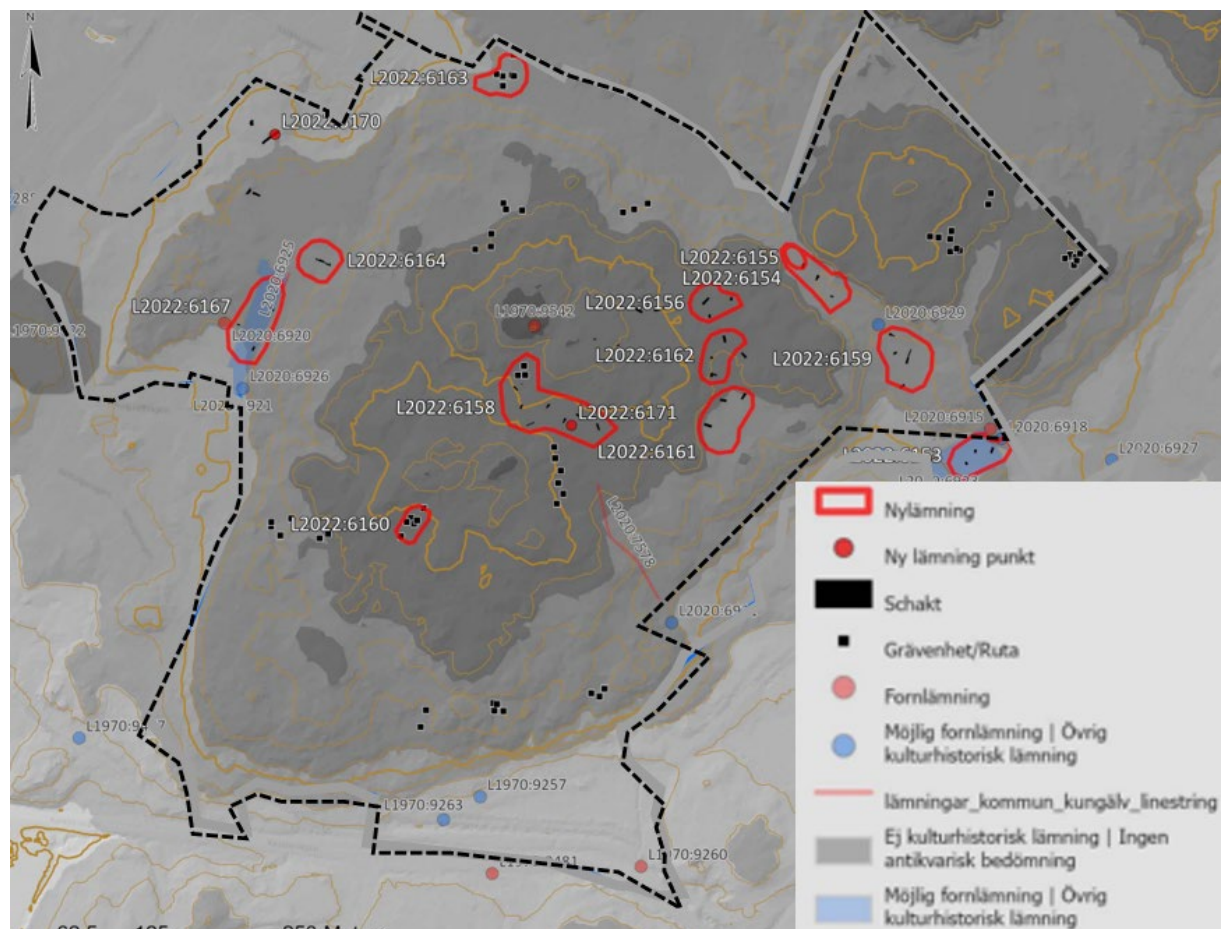
Förekomst av metangas innebär att risk för ånginträngning i byggnader inte kan uteslutas. Djup till berg varierar mellan 1,5 och 3,5 meter under markytan i sex av provpunkterna. I två av provtagningspunkterna påträffas inte berg på maximalt borrhjup, 4,0 meter. Om det i samband med exploatering av området fortsatt återfinns jord över bergöveryta bör vidare åtgärder eller byggnadstekniska lösningar beaktas i planeringsskedet.

KULTURMILJÖ

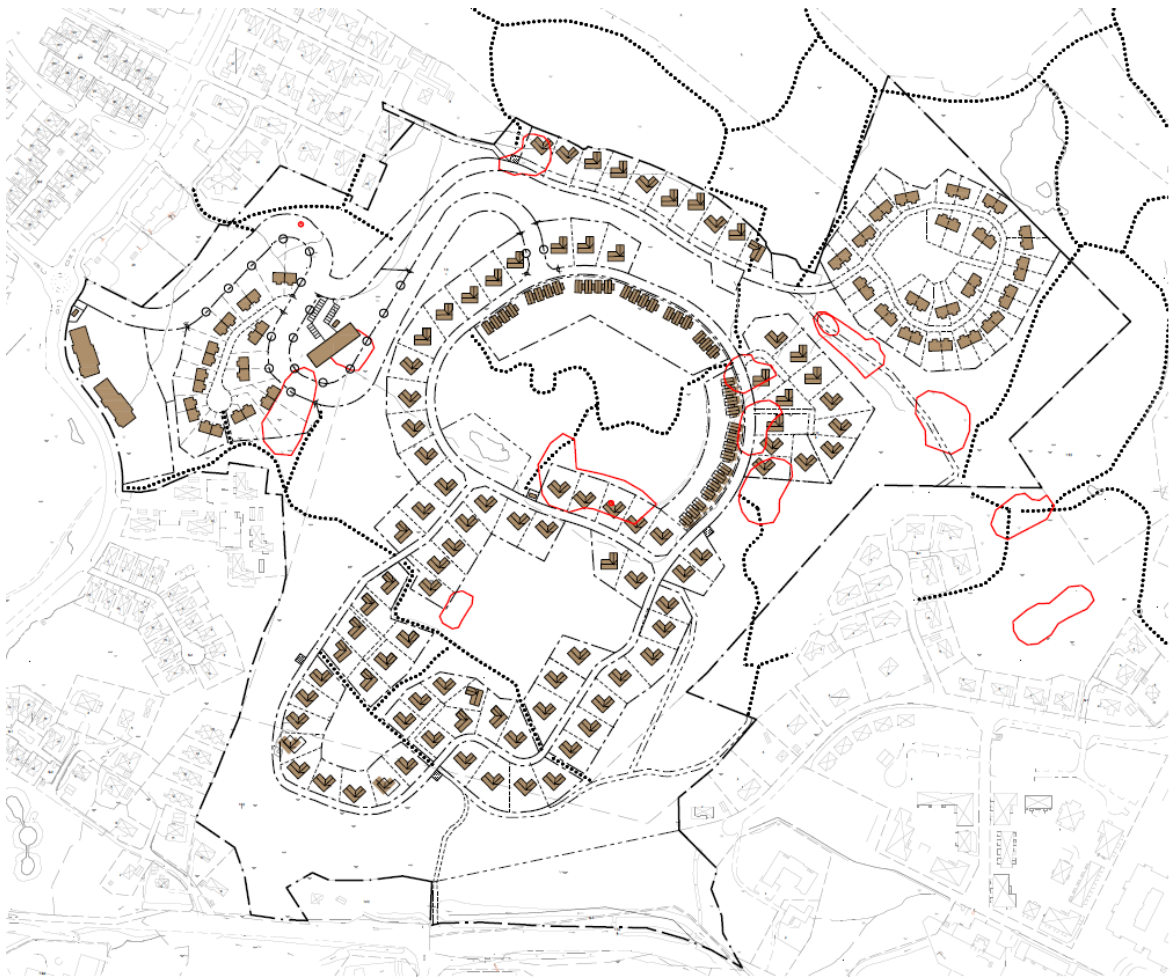
FORNLÄMNINGAR

Området benämns inte som särskild kulturmiljö i kommunens översiktsplan men att antal fornlämningar finns inom planområdet.

En arkeologisk utredning har genomförts (Bohusläns museum, 2022). Enligt denna har flertalet fornlämningar påfunnits inom planområdet, se karta nedan.



Kartbild som visar påfunna fornlämningar. Planområdet är markerat i svart.



Kartbild som visar påfunna fornlämningar i rött med planförslaget.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

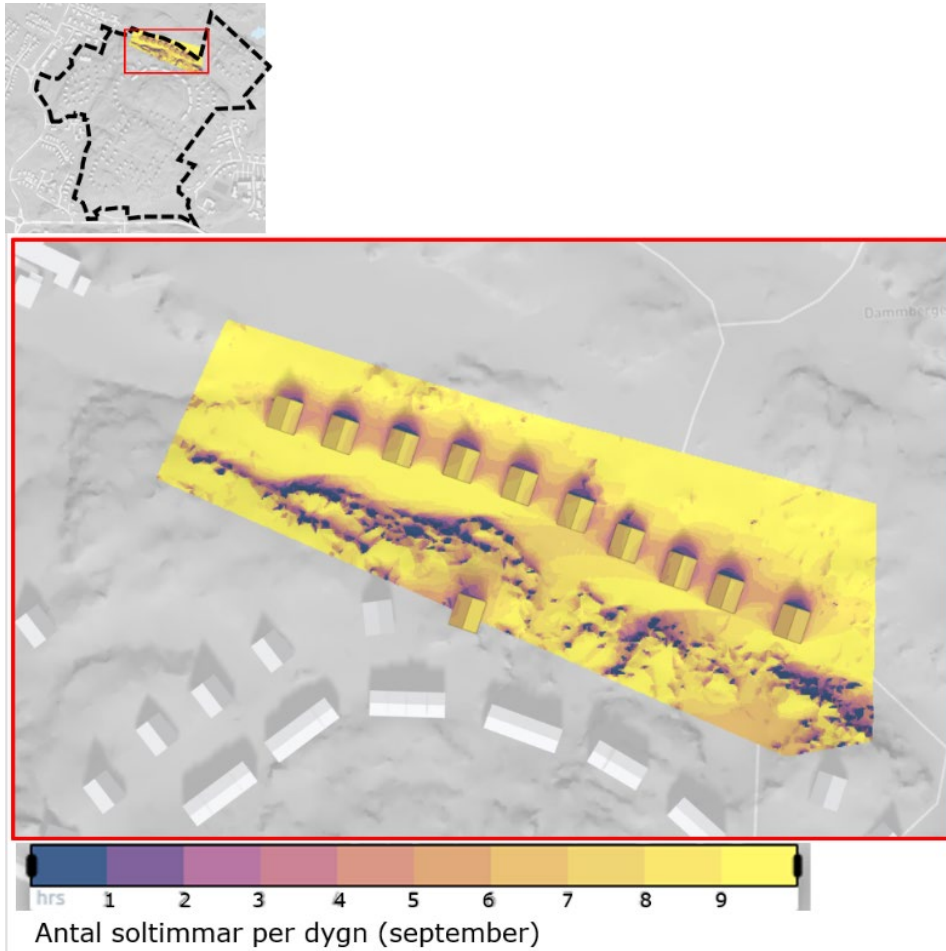
Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Intill området i öster, söder och väster finns småhusbebyggelse med inslag av service (förskolor, skolor och gruppboende). Bebyggelsen är 1–2 våningar och bebyggd under olika tidsepoker.

LANDSKAPSBILD

Marken inom området är på vissa platser mycket kuperad. Stadsbilden domineras av småhusbebyggelse med stor andel uppvuxen vegetation. Småhusbebyggelsen är heterogen med olika färger, former och hustyper. Småskaligheten utgör en gemensam faktor i den annars brokiga miljön.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Vissa av fastigheterna kan påverkas av skuggning beroende på deras placering i förhållande till terrängens nivåskillnader och närheten till stora träd och tät vegetation. En översiktlig utredning har genomförts för att säkerställa att samtliga bostäder har möjlighet att placeras inom tomtgränsen så att de uppfyller dagsljuskraven enligt BBR (Boverkets byggregler). I det område som redovisas nedan har plankartan reglerats så att byggnaderna ska placeras minst 3 meter från gatan, markerat genom prickmarkering, för att säkerställa så optimala solförhållanden som möjligt med hänsyn till terrängens utformning. Denna reglering är avsedd att säkerställa att varje bostad får tillräckligt med dagsljus och en trivsamt boendemiljö.



Solstudie som gjorts för det mest kritiska området norr om brant bergssluttning. Resultatet visar att husen kan placeras längre norrut för att få förbättrade solförhållanden, samt att det inte är några problem att uppfylla kraven.

GRÖNSTRUKTUR

Stor del av planområdet i utgörs av skogsmark. Även gräsmark, igenväxningsmark och halvöppna hållmarker förekommer (Naturcentrum 2020). Det finns tydliga tecken på att området nyttjas för rekreation, motion och friluftsliv. Små stigar förekommer i hela området och på vissa platser finns bänkar och eldstad.



Foto på stig genom ravin, inom naturmark i planområdets södra del.

TOPOGRAFI

Marken är mycket kuperad, med små bergsryggar och hållar med berg i dagen.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

De finns i närområdet flera förskolor och skolor samt bostadsområden med småhus, vilket tyder på att många barn finns och rör sig i området.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet är en utmaning i området eftersom det är mycket kuperat. De befintliga stigarna och kopplingarna genom planområdet är inte tillgänglighetsanpassade vilket innebär att alla inte har samma förutsättningar att röra sig i området. Lutningen är kraftig och en del stigar är smala och ojämna.

TRYGGHET

Strövområdet inom planområdet är inte upplyst och ligger till viss del avskilt från bebyggelse. Det kan göra att platsen upplevs otrygg att vistas på när det är mörkt eller som ensam på platsen.

REKREATION

Planområdet används som närströvområde av boende i anslutning till skogsområdet.

SERVICE

SKOLA OCH FÖRSKOLA

I Olseröd öster om planområdet och i Ullstorp väster om planområdet finns förskola. I Olseröd finns även en grundskola.

ÖVRIG SERVICE

Sjukhus finns i centrala Kungälv. I Kungälv centrum finns även bibliotek, simhall och resecentrum. Närmaste vårdcentral ligger vid Karebyvägen söder om planområdet.

AVFALL

Hushållsliknande avfall

Kommunen är ansvarig för insamling av restavfall och matavfall från hushåll samt samlokaliserade verksamheter som valt kommunal insamling. Insamling ska ske hushållsnära. Fastighetsägare ska vid nybyggnation inrätta avfallsutrymmen eller anordningar för hushållsliknande avfall.

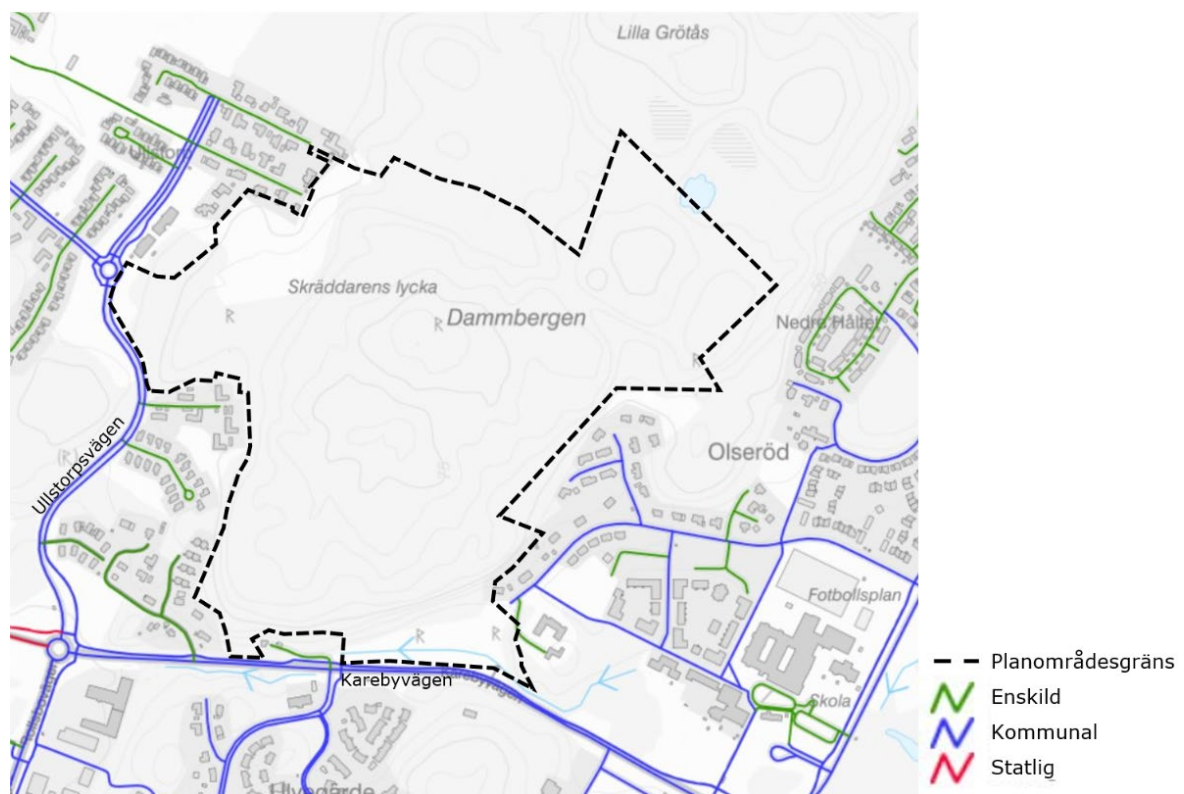
Förpackningar

Kommunen är (från och med 1 januari 2024) ansvarig för insamling av förpackningsavfall (papper, kartong, glas, metall och plast från hushåll samt samlokaliserade verksamheter som valt kommunal insamling. Insamling ska ske både fastighetsnära och vid tillgängliga insamlingsplatser. Fastighetsägare ska vid nybyggnation inrätta avfallsutrymmen eller anordningar för förpackningsavfall.

Kungälv kommun jobbar dels i enlighet med Göteborgsregionens avfallsplan och efter kommunala avfallsföreskrifter.

TRAFIK

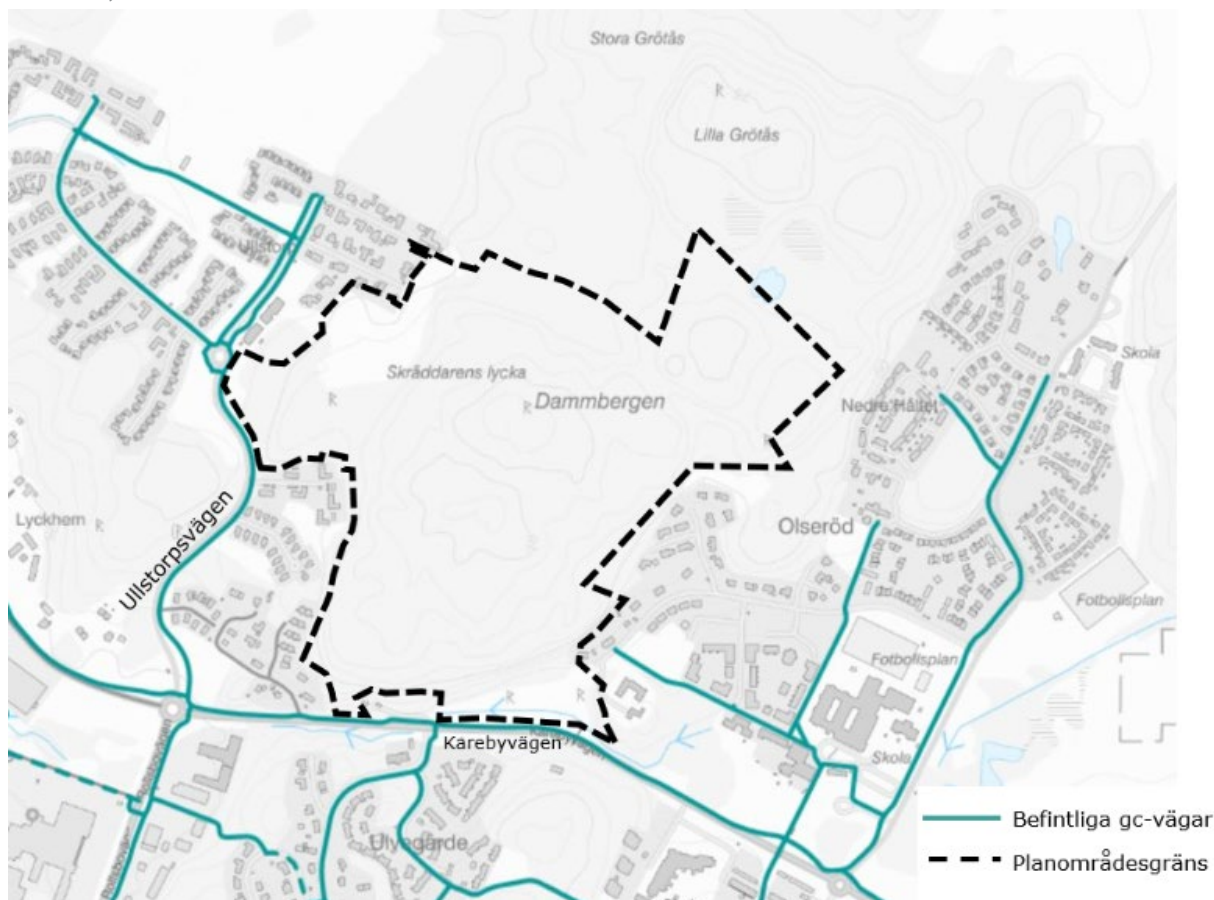
GATUNÄT OCH BILTRAFIK



Karta över befintliga, intilliggande gator i förhållande till planområdet.

Planområdet nås via Ullstorpsvägen i väster. En ny infart tillskapas från befintlig cirkulationsplatsen strax innan befintlig förskola. Cirkulationsplatsen har idag tre utfarter, vilket innebär att den kompletteras med en fjärde utfart.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK



Karta över befintliga gång- och cykelstråk i närområdet i förhållande till planområdet.

Gång- och cykelvägar leder från planområdet via Olseröd till centrala Kungälv. Ny gc-väg i området utgör en avsevärt snabbare förbindelse för befintlig bebyggelse i Ullstorp väster om planområdet att nå skolan i Munkegårde och Kungälvs centrum.

KOLLEKTIVTRAFIK

Ullstorp och Olseröd har utmärkta kollektivtrafikförbindelser med både Kungälv och Göteborg samt flera andra större tätorter genom ett nätverk av expressbussar. Söder om planområdet, längs Karebyvägen, finns busshållplatsen Ulvegärde där busslinje 1 och 319 trafikerar ungefär var tjugonde minut. Från Ulvegärde tar det cirka 10 minuter med buss till Kungälvs resecentrum. Inom det befintliga bostadsområdet i Ullstorp finns också busshållplatsen Ullstorp, som trafikerar av busslinje 1. För att främja hållbart resande placeras den nya förskolan och LSS-boendet nära hållplatsen i Ullstorp, vilket underlättar tillgången till kollektivtrafik för boende och personal.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Efter utbyggnad planeras området ingå i det kommunala verksamhetsområdet.

BRANDVATTEN

Brandvattenförsörjning finns i intilliggande, utbyggda gator men behöver kompletteras i planområdet.

EL

Elnätet är utbyggt i anslutning till planområdet.

VÄRME

Planområdet ansluts till fjärrvärmenätet.

FIBER

Planområdet ansluts till fibernätverket i Ullstorp.

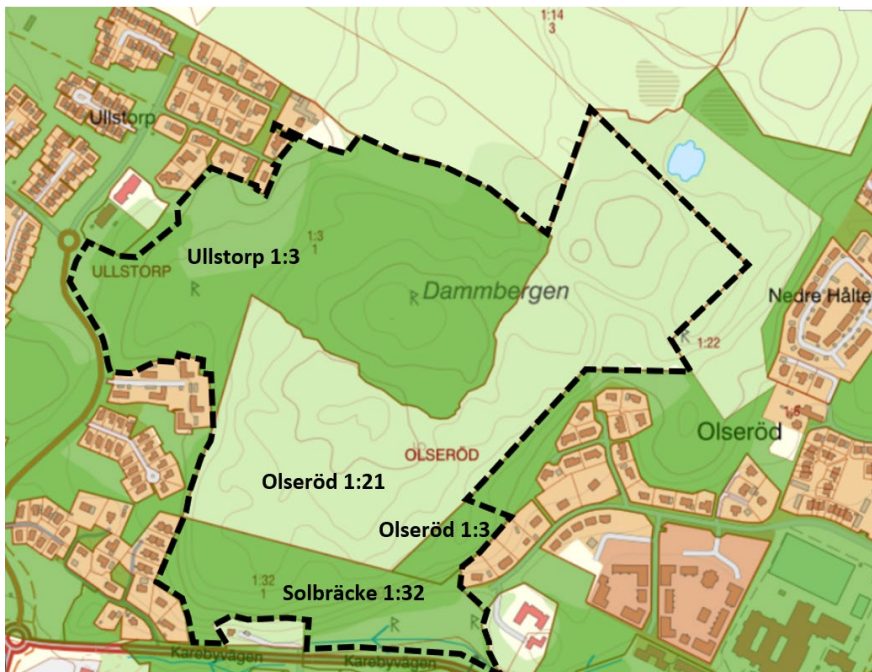
KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Marken inom planområdet ägs av kommunen och Bokab (exploatören). Den mark som planläggs för allmän platsmark – natur eller gata – förblir kommunal eller övergår till kommunen. Den mark som planläggs för kvartersmark för bostäder förblir exploatörens eller köps in av exploatören.

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Ullstorp 1:3	Delar av marken som idag är kommunens kommer att övergå till exploatören som kvartersmark. Resterande blir allmän platsmark - natur eller gata.	Lantmäteriförrättning	Försäljning av mark
Solbräcke 1:32	Delar av marken som idag är kommunens kommer att övergå till exploatören som kvartersmark. Resterande blir allmän platsmark - natur eller gata.	Lantmäteriförrättning	Försäljning av mark
Olseröd 1:21	Delar av marken som idag är exploatörens kommer att övergå till kommunen som allmän platsmark – gata och natur.	Lantmäteriförrättning	
Olseröd 1:3	Kommer fortsatt att vara kommunens mark, planläggs som natur.	Lantmäteriförrättning	



Fastighetskarta med planområdet markerat i svart. Ytorna i mörkare grönt är kommunägd mark.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berör inga riksintressen och innebär därför inga konsekvenser för riksintressen.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

JORDBRUKSMARK

Planområdet berör ingen jordbruksmark.

SKOGSBRUK

Planområdet är idag en produktionsskog och ämnas att avverkas enligt gällande ÖP.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten och innebär inga konsekvenser för miljökvalitetsnormerna för luft.

VATTEN

Med rening i föreslagna anläggningar bedöms att MKN för Nordre älv inte äventyras till följd av den planerade exploateringen.

Vid en jämförelse av den totala belastningen från planområdet före exploatering och efter exploatering med rening i föreslagna anläggningar, ses en minskning av alla undersökta ämnen utom fosfor, kväve och bensen. Vid exploatering av orörd natur är det dock mycket svårt att inte öka belastningen av förorenande ämnen jämfört med utgångsläget. Beräkningarna indikerar en ökning av total belastning av fosfor på knappt 1 kilo per år och för kväve drygt 3 kilo per år. Det bedöms inte sannolikt att denna ökning i sig gör att MKN i recipienten äventyras. För bensen är den totala ökade belastningen 0,7 gram per år (Ramboll, 2024).

MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Planförslaget innebär inga konsekvenser för mellankommunala frågor.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Konsekvensen av planförslaget är minskad yta av grönområdet. Det är viktigt att notera att den berörda ytan inte är planlagd idag och inte helt kommunägd, vilket innebär att det inte finns någon garanti för att den på sikt kommer att vara allmänt tillgänglig.

Området används i dagsläget för rekreation av närboende, och efter exploateringen kommer området fortsatt att kunna användas för detta ändamål. Befintliga stigar har studerats noggrant i framtagandet av planförslaget, och dessa har i möjligaste mån bevarats för att säkerställa fortsatt tillgång till rekreativsmöjligheter.

Planområdet kommer att få en ökad tillgänglighet genom anläggning och förbättring av stigar och gångvägar, som även kommer att belysas. Dessutom planeras nya vägar med gång- och cykelbanor, vilket ytterligare ökar tillgängligheten både inom området och i anslutning till omgivningen. Genom att planlägga stora delar av området som naturmark säkerställs också bevarandet över tid av dessa gröna ytor.

LANDSKAPSBILD

I nollalternativet bedöms landskapsbilden påverkas måttligt negativt om bostäder anläggs på jordbruksmarken norr om Ullstorps bostadsområde. Detta beror på att den utökade trafiken,

både under byggnation och när bostäderna är färdiga, leder till ökad bullerbelastning. Boende i Löstorp och Ullstorp kommer att uppleva ett karaktärskifte från öppna åkrar till ett bostadsområde, vilket förändrar områdets visuella karaktär. Området påverkas i övrigt försumbart, med undantag för eventuell skogsavverkning under översiktsplanens 10-årsperiod.

Planalternativet innebär en omvandling av det kuperade skogsområdet till bebyggelse, vilket i sin tur påverkar landskapsbilden. Byggnader avsedda för förskola och LSS i sydväst och nordväst kommer att vara de mest synliga inslagen. Trots detta bedöms påverkan på landskapsbilden som försumbar, då vegetationsbryn bevaras och bostäderna planeras att ha låga utföranden som minimerar exponeringen. Siktlinjerna för närliggande villaområden påverkas inte nämnvärt. Den sammantagna konsekvensen för landskapsbilden av planalternativet bedöms som liten negativ, i linje med översiktsplanens mål för bebyggelseutveckling i Kungälv kommun.

NATURVÄRDEN

De högsta naturvärdena, klass 2 höga naturvärden, återfinns utanför planområdet, i norr. Naturen inom planområdet som påverkas har klassats som 3 påtagliga naturvärden, 4 visst naturvärde och obetydligt naturvärde (Naturcentrum 2021). Skogen inom planområdet utgörs av energiskog som är planterad för att avverkas. Planförslaget får konsekvensen att en stor del av energiskogen tas ner och ersätts av bebyggelse och gator. En betydande del av naturen i området kommer dock att bevaras mellan bebyggelsen och göras mer tillgänglig genom upprustade stigar, nya kopplingar samt anläggning av gång- och cykelvägar, vilket förbättrar tillgängligheten både inom och genom området.

Planförslaget reglerar att det ska finnas släpp med natur i alla riktningar, vilka kan fungera som spridningskorridorer genom att naturmarken fortsätter på ömse sidor om bostadsområdet. Planförslaget föreslår även markanvändning för en förskola i anslutning till områden med klass 3 påtagliga naturvärden och klass 4 visst naturvärde, i den västra delen. Detta skapar förutsättningar för att bevara träd och vegetation inom förskoletomten.

I blandskogen i södra delen av planområdet påträffades kuddar av blåmossa. Även signalarterna stor revmossa, västlig hakmossa, långfliksmossa och vågig sidenmossa påträffades i många av naturvärdesobjekten. Dessa arter har samtliga ett lågt signalvärde på västkusten och konsekvensen av att de riskerar att försvinna bedöms därför som liten.

DJUR

Fåglar

Området norr om planområdet, som ligger utanför planområdesgränsen, har en högre förekomst av fågelarter som visar tecken på häckning jämfört med den södra delen. Skogen inom och omkring planområdet har en ovanligt rik art- och individmångfald av häckande fågelarter, med över 50 observerade arter, vilket överstiger vad man vanligtvis ser i liknande skogar i Bohuslän. Elva av dessa arter finns med på Sveriges rödlista, och skogen hyser en anmärkningsvärt hög täthet av grönsångare. Speciellt den norra delen av skogen, som ligger utanför planområdet, utgör en viktig del av fåglarnas revir.

Konsekvensen av planförslaget kan bli att vissa fågelarter tvingas söka nya platser för födosök och häckning. Trots detta bedöms tillgången till natur inom och omkring planområdet fortsatt vara god, och fåglarna har möjlighet att hitta alternativa häckningsplatser i den norra delen av skogen eller längre bort inom Kungälv kommun om det blir nödvändigt. Detta minskar risken för större påverkan på fågelbeståndet. Planförslaget innebär dessutom att naturmiljöer utanför befintliga fastighetsgränser och infrastruktur kommer att bevaras, vilket är positivt för fåglarna och bidrar till att mildra påverkan på deras livsmiljö.

Effekten av att fylla igen dammen i den södra delen av området bedöms som försumbar för fåglarna, då dessa inte är centrala för deras revir eller övervintringsplatser. De nya dammar som planeras kommer inte heller att påverka fåglarnas ekologi nämnvärt.

Nollalternativet, där ingen utveckling sker, kan också ha en viss negativ påverkan på fåglarna om delar av deras habitat i stället skulle användas för skogsbruk. Detta skulle kunna leda till förlust av häcknings- och födosöksplatser. Den sammanlagda konsekvensen av både planalternativet och nollalternativet bedöms därför som liten negativ, med hänsyn till att de mest betydelsefulla områdena för fåglarnas häckning och övervintring ligger utanför planområdet.

Groddjur

De flesta värdefulla miljöerna för groddjur ligger utanför planområdet, och en damm med högt naturvärde kommer att bevaras centralt i området. Inom planområdet har flera artskyddade groddjur, såsom åkergroda, vanlig groda, vanlig padda, större vattensalamander och mindre vattensalamander, observerats, vilket visar att området erbjuder passande lekplatser och habitat för groddjurs reproduktion och vinteröverlevnad. Av de skyddade arterna var det dock endast vanlig padda som observerades i damm 11, en damm som tas i anspråk under genomförandet av planförslaget. Damm 11 var uttorkad i juni när inventeringen genomfördes, och dess värde för groddjur bedöms som mycket litet.

Inga andra skyddade arter noterades vid de dammar som kommer att läggas igen, vilket gör att den sammanlagda effekten på groddjuren bedöms som liten negativ. Det finns dock risk att vissa dammar blir mer utsatta för torka om det skyddande vegetationsskiktet försvinner, men eftersom många av de viktigaste dammarna ligger i norra delen av skogen, som inte påverkas av planförslaget, bedöms påverkan vara begränsad. Damm 9 kommer att bevaras och integreras i området, vilket bidrar till att mildra konsekvenserna för groddjuren.

Som en positiv aspekt av planalternativet kan nya habitat skapas genom byggnation av krossdiken, avskärningsdiken samt nya dammar för rening av dagvatten, vilket kan gynna groddjuren i området. Två nya dammar kommer att anläggas inom planområdet och en utanför, men spridningen av groddjur mellan damm 9 och övriga dammar bedöms vara begränsad på grund av biotopen och topografin. Därför bedöms påverkan från de nya dammarna vara liten, men med en möjlig liten positiv effekt för groddjur.

Sammantaget bedöms planalternativets effekt på groddjuren som liten negativ, eftersom vissa miljöer påverkas av avverkning och sprängning. Om skyddsåtgärder, såsom restriktioner för störande arbeten under häcknings- och parningsperioder samt försiktighet vid områden för övervintring av groddjur, följs, kan artskyddet undvikas och påverkan minimeras.

Fladdermöss

De planterade granbestånden, och i viss mån tall-blandskogen inom planområdet, har ett måttligt värde för fladdermöss. Norr om planområdet finns betydligt bättre miljöer för fladdermöss, och dessa områden påverkas inte av planförslaget. I samband med planarbetet genomförde Naturcentrum en inventering 2021, som visade att fladdermusaktiviteten i området överlag var relativt låg. Bland de arter som observerades fanns nordfladdermus och brunlångöra, som båda är rödlistade som nära hotade. Den norra delen av skogen, som ligger utanför planområdet, är särskilt viktig för dessa arters revir och kommer inte att påverkas av exploateringen.

Med tanke på den låga aktiviteten som uppmättes under inventeringen, bedöms fladdermössen kunna fortsätta existera inom området, även om delar av skogen skulle användas för skogsbruk i nollalternativet. Konsekvensen av nollalternativet bedöms därför som liten negativ, och påverkan av planalternativet på fladdermössen anses vara mycket liten negativ.

MILJÖ

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) för Dammsbergen har genomförts av Ramboll 2024, för att identifiera och bedöma de miljöeffekter som kan uppstå vid genomförandet av planförslaget. Syftet med planen är att möjliggöra bostadsutbyggnad samtidigt som naturvärden och

ekosystemfunktioner bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Planen innebär en omvandling av skogsmark till bostäder och infrastruktur, vilket kan påverka naturmiljö, bullernivåer och landskapsbilden.

I nollalternativet är det huvudsakligen buller och landskapsbild som påverkas, särskilt om bostäder byggs på jordbruksmark norr om Ullstorp i enlighet med översiktsplanen i kommunen. Detta kan leda till måttliga konsekvenser för både buller, till följd av ökad trafik, och landskapsbilden, då jordbruksmarken omvandlas till bostadsområde. Den sammantagna konsekvensen av nollalternativet bedöms därför som måttlig.

Vid genomförande av planalternativet påverkas främst naturmiljön negativt, eftersom skog tas i anspråk för bostäder och infrastruktur. Skogen inom planområdet har dock relativt låga naturvärden, med klassificeringar som naturvärdesklass 4 och vissa inslag av klass 3. Skyddsvärda och rödlistade arter finns, men huvuddelen av de områden som är särskilt viktiga för dessa arter ligger utanför planområdet. Konsekvensen för naturmiljön bedöms därför som liten negativ.

Planalternativet medför dock vissa positiva effekter, exempelvis genom förbättrad dagvattenhantering som kan bidra till att minska belastningen på Grannebyån, vilken idag är drabbad av övergödning. Dessutom bidrar systemet till att förebygga översvämningar i Olseröds bostadsområde, vilket är gynnsamt för de bostäder som ligger i riskzonen. Den sammantagna konsekvensen för planalternativet bedöms som liten negativ.

Aspekt	Nollalternativ	Planförslag
Vatten	Liten positiv	Försumbar
Naturmiljö	Liten	Liten
Kulturmiljö	Liten	Liten
Rekreation och Friluftsliv	Försumbar	Försumbar
Människors hälsa – Buller	Måttlig	Liten
Landskapsbild	Måttlig	Liten

Sammanfattning av konsekvenser för identifierade miljöaspekter i nollalternativet jämfört med detaljplanen (Ramboll, 2024).

	Positiva konsekvenser
	Ingen eller försumbar konsekvens
	Liten negativ konsekvens
	Måttlig negativ konsekvens
	Stor negativ konsekvens
	Mycket stor negativ konsekvens

Färgskala för att redovisa konsekvenserna.

MILJÖBEDÖMNING

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

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär en utbyggnad på mark som består av uppvuxen skog med bitvis höga naturvärden.

STRANDSKYDD

Planförslaget berörs inte av strandskydd.

DAGVATTEN

Planförslaget innebär att ett befintligt dike väster om Ullstorpsvägen utökas för att fördröja dagvatten från planområdet. Denna åtgärd bedöms ha en liten negativ konsekvens, då den redan finns som yta. Flödet till det kommunala ledningssystemet förväntas inte öka, eftersom fördröjande åtgärder implementeras inom området. Det nya dagvattenhanteringssystemet syftar till att minska belastningen på Grannebyån, som idag lider av övergödning, samt att förebygga översvämningar i lågpunkten i Olseröds bostadsområde.

Dagvattensystemet, som inkluderar öppna lösningar, kommer att bidra till att stärka de ekologiska värdena genom att rena vattnet från föroreningar. Flödena i området förväntas öka markant efter markanpassning, vilket innebär att flödet kan bli nästan sex gånger större jämfört med nuläget. Nordre älv, som blir den nya mottagaren för dagvatten, bedöms inte påverkas negativt gällande att uppnå recipienternas satta MKN mål.

Genomförandet av planalternativet leder till en minskning av den befintliga groddammens avrinningsområde med 34 procent, men den nya väganläggningen kan skapa en ny vattensamling som gynnar den befintliga dammen. Tekniska skyddsåtgärder kommer att implementeras för att förhindra översvämningar vid extremväder, och justeringar har gjorts för att undvika påverkan på områdets högsta naturvärden.

Sammanfattningsvis bedöms den sammantagna konsekvensen av det nya dagvattenhanteringssystemet som försumbart negativ, med en liten positiv effekt på Grannebyån genom minskad belastning. Förslag till ytterligare åtgärder inkluderar utredningar av dammarnas placering och hydraulisk modellering för att säkerställa att volymen inte överdimensioneras.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av WSP (2023), där inga föroreningar påträffats i jord eller grundvatten som skulle innebära miljö- eller hälsorisker i det aktuella området med avseende på den planerade byggnationen. Följaktligen finns det inget behov av riskreducerande åtgärder baserat på dessa resultat.

Det har dock upptäckts förekomst av metangas, vilket innebär att risk för ånginträngning i byggnader inte kan uteslutas. Djupet till berg varierar mellan 1,5 och 3,5 meter under markytan, och i två provtagningspunkter har berg inte påträffats på maximalt borrhjup (4,0 meter). Om det vid exploatering av området fortsatt finns jord över bergytan, bör ytterligare åtgärder eller byggnadstekniska lösningar övervägas.

Metangas och koldioxidkoncentrationer har uppmätts i marken, troligen som en följd av anaerob nedbrytning av organiskt material (torv överlagrat av lera). Trots avsaknaden av föroreningar som kan leda till miljömässiga eller hälsorelaterade problem, kvarstår en viss risk relaterad till metangasens förekomst.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

I nollalternativet uppstår inget buller från byggverksamhet på Dammbergen, men jordbruksmark norr om Ullstorp bebyggs enligt översiktsplanen. Detta kan leda till ökat trafikbuller när nya bostäder står klara, vilket påverkar boende i Ullstorp negativt. Den totala konsekvensen för buller bedöms som måttligt negativ, eftersom bullret från trafik kommer att påverka invånarna under en lång period.

I planalternativet kommer buller att genereras under byggtiden, främst från sprängning och trafik. Byggandet ska följa Naturvårdsverkets riktlinjer för buller, vilket gör att effekten under anläggningen bedöms som försumbar. När bostadsområdet är klart kommer trafikflödet att ledas bort från Ullstorps bostadsområde, vilket minimerar buller. Sammanfattningsvis bedöms konsekvensen för buller som liten negativ.

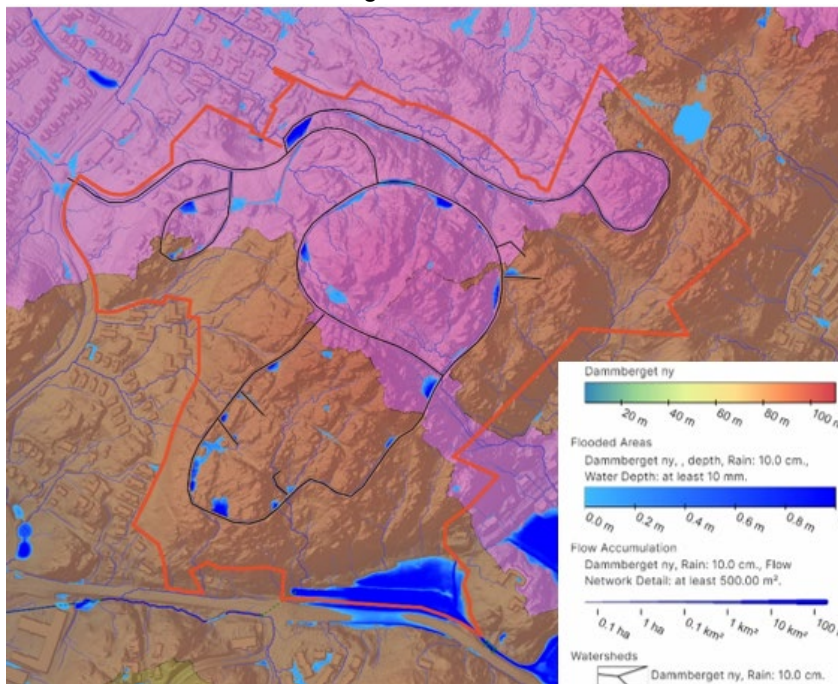
OLYCKOR

Det bedöms inte finnas någon risk för ras eller skred och planförslaget innebär inga konsekvenser för risken för olyckor.

ÖVERSVÄMNING

Den höjddata som använts för att bedöma framtida situationer har varit preliminär och baserad på höjdsättning av vägar inom området. Analysen visar flödesvägar och översvämningsutbredning vid 100 millimeters regn, vilket indikerar att det instängda områdets avrinningsområde har ökat. Detta innebär ett större flöde av vatten till detta område, vilket skapar lokala lågpunkter där vägar blockerar naturliga avrinningsvägar.

För att säkerställa att vatten kan flöda vidare, kan trummor placeras under vägar. Det är viktigt att utformningen och höjdsättningen av planområdet tillåter ytlig avrinning av dagvatten vid extrema regnhändelser, så att byggnader och viktiga samhällsfunktioner inte skadas. Byggnader bör placeras högre än angränsande ytor, och marken bör luta ut från byggnader för att säkerställa effektiv avrinning.



Framtida skyfallssituation för utredningsområdet för 100 mm. Svartmarkerade sträck är den höjdsatta vägen i området.

Planförslaget innebär att avrinningen från den södra lågpunkten minskar, men avrinningen till lågpunkten väster om planområdet ökar. Ingen bebyggelse planeras i lågpunkterna, men det är avgörande att säkerställa att inga lågpunkter skapas efter exploateringen. En analys i samband med projekteringen av gatorna behöver genomföras när de definitiva höjderna för fastigheterna är fastställda.

Det bör noteras att det finns risk för att lågpunkten i det instängda området påverkar befintlig bebyggelse. Ett alternativ för att hantera översvämningar kan vara att bygga ut dammen så att den kan ta emot skyfall. Sammanfattningsvis bedöms risken för översvämning i planområdet

vara acceptabel, förutsatt att erforderliga åtgärder vidtas och framtida bebyggelse planeras med hänsyn till effektiv dagvattenhantering.

RAS

Risk för blocknedfall eller ytliga ras i befintliga bergsslänter bedöms finns huvudsakligen inte (Bergab 2023). Risk för ras i befintliga blockslänter bedöms inte heller föreligga i dagsläget. Vissa blockslänter kan dock destabiliseras vid entreprenaden, om schakt utförs i nederdelen av blockslänterna. Det bedöms dock inte påverka genomförandet av detaljplanen.

SKRED

Generellt finns ingen lera i området (Bohusgeo, 2023). Mindre byggnader och anläggningar som inte är sättningskänsliga alternativt kan grundläggas där lasterna kompenseras bort kan grundläggas direkt i mark. För sättningskänsliga och större byggnader bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att säkerställa jordlagerförhållandena i byggnadsläget. Detta gäller säkerskilt i anslutning till Ullstorpsvägen där lera finns.

EROSION

Vid schaktning bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett maximalt schaktdjup av 1–2 meter (Bohusgeo, 2023). Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning, kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Inom det aktuella området har flera fornlämningar och kulturhistoriska lämningar identifierats, som huvudsakligen består av boplatsoområden, härdar, gropar och stolphål. Dessa lämningar kommer till stor del att bevaras och planläggas som användningen NATUR. Vissa lämningar kommer dock att behöva flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse, vilket kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen och Länsstyrelsens godkännande.

I nollalternativet, där ingen exploatering sker, förblir området skogbeväxt och inga nya ingrepp påverkar fornlämningarna. Men med fortsatt avverkning av skog riskerar fler fornlämningar och kulturhistoriska lämningar att påverkas, vilket bedöms ha en måttlig negativ effekt på kulturmiljön. Sammanfattningsvis bedöms konsekvensen av nollalternativet som liten negativ, eftersom inga kända lämningar berörs direkt.

Planalternativet innebär en exploatering av området för bostäder, förskola och verksamhetsbyggnader, vilket berör 9 fornlämningar och 5 övriga kulturhistoriska lämningar. Trots att området har en rik förekomst av boplatser och gravar från brons- och järnåldern bedöms miljövärdet som litet. Med nya vägar som skapas i samband med exploateringen förväntas vissa lämningar bli mer tillgängliga för allmänheten. Eftersom boplatsoområdena är svåra att se ovan mark, anses effekterna på kulturmiljön vara begränsande. Därför bedöms den sammanlagda effekten av planalternativet som liten negativ.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Planförslaget skapar goda förutsättningar för barn genom att säkra stråk i naturmark och koppla ihop befintliga bostadsområden med varandra och med skolor och förskolor i området. Det kommer att vara möjligt för barn att själva ta sig till skolan från området samt att enkelt hitta områden för lek tack vare god tillgång till nära natur. Planförslaget innebär positiva konsekvenser för barn.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet är en utmaning i området eftersom det är mycket kuperat. Planförslaget förbättrar tillgängligheten genom att skapa nya gator där lutningen är högst 8 procent. Genom att planlägga stigar och stråk inom naturmark kan dessa rustas upp och förbättras, vilket också ger bättre förutsättningar för tillgänglighet.

TRYGGHET

Planförslaget syftar till att bevara ett rekreationsområde samtidigt som nya bostäder tillförs. Detta bidrar till fler "ögon på platsen," vilket kan skapa en förbättrad upplevelse av trygghet i området och uppmuntra fler att vistas i närnaturen. Med närliggande bostäder och fler människor i rörelse ökar tillsynen, vilket kan förebygga otrygga situationer.

För att ytterligare förstärka tryggheten föreslås belysning av gång- och cykelvägar samt i närheten av lek- och rekreationsytor, vilket underlättar trygg användning även under dygnets mörkare timmar. Konsekvensen av planförslaget bedöms som positiv.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Planförslaget skapar bättre tillgänglighet i området för fordonstrafik eftersom nya gator byggs.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget innebär anläggning av nya gång- och cykelvägar samt förbättring av befintliga stigar. Detta kan leda till ökad tillgänglighet för gång- och cykeltrafik i området. Som en följd kan fler människor vistas i området, vilket kan påverka de rekreativa värdena.

MEDVERKANDE

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

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

Från Ramboll har planarkitekter, trafikplanerare, landskapsingenjörer och landskapsarkitekter medverkat. Planbeskrivningen har skrivits av Sara Duvelid, planarkitekt på Ramboll.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk
Planchef, Kungälv kommun

Johan Hellborg
Planarkitekt, Kungälv kommun

Sara Duvelid
Planarkitekt, Ramboll

