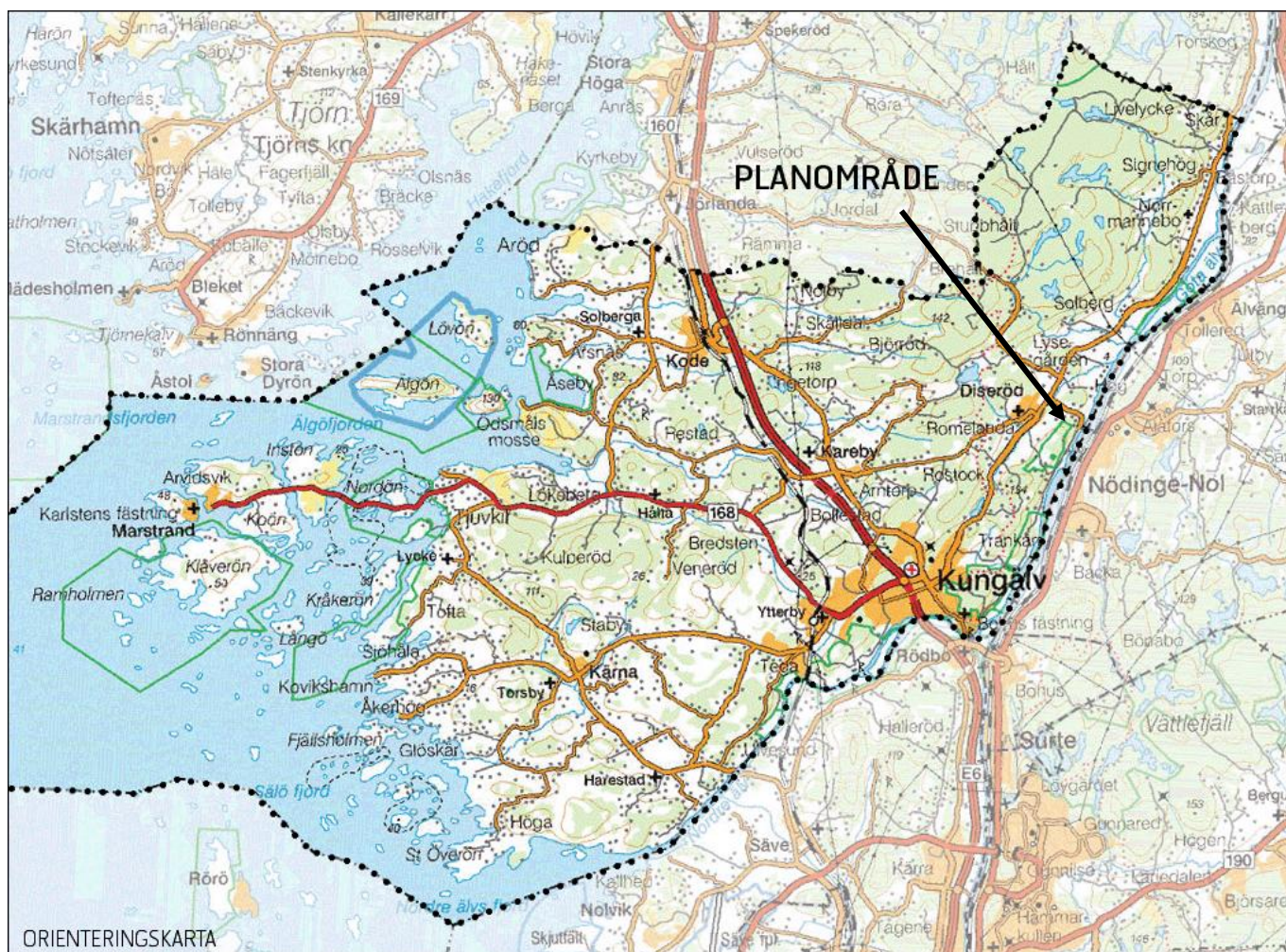


# PLANBESKRIVNING

Antagandehandling 2016-05-13, rev. 2016-11-24



Detaljplan för

## BOSTÄDER PÅ HÅFFREKULLEN

Håffrekullen 1:3 m.fl.

Kungälv kommun, Västra Götalands län

PBL 1987:10

SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLV  
KOMMUN



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [registrator@kungalv.se](mailto:registrator@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH VERKAN	7
Natur	7
Bebyggelseområden	9
Naturmiljö, lek och rekreation	11
Vägar och trafik	11
Störningar och risker	12
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
Miljökonsekvenser	14
Sociala konsekvenser	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER	16

## Planhandlingar

Detaljplanen består av:

Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta, skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3).

Till planen hör:

- Planprogram, godkänt 2011-11-17
- Programrapport, 2011-11-17
- Behovsbedömning nr. 2, 2013-04-24
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Utredningar (finns tillgängliga på samhällsbyggnad):

- Arkeologisk utredning: Håffrekullen – en gård med historia (RAÄ Rapport 2013:74)
- Arkeologisk utredning: Tre boplatser och ett röseområde i Häljeröd (RAÄ Rapport 2015:23)
- Geotekniskt PM, Släntstabilitetsutredning (Flygfältsbyrån, 2003-10-27)
- Geoteknisk undersökning avseende stabilitet (Norconsult, 2013-05-03)
- Geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska förhållanden (Norconsult 2009-11-06, rev. 2016-09-23)
- Miljömedicinskt yttrande angående nybyggnation av bostäder i närheten av hästverksamhet vid Håffrekullen (VG-regionens miljömedicinska centrum, 2013-01-14)
- Naturvärdesinventering (EnviroPlanning, 2013-09-06)
- PM Naturvärden (EnviroPlanning, 2014-10-20)
- Groddjursinventering, PM (EnviroPlanning, 2014-05-15)
- VA- och dagvattenutredning (Norconsult, 2016-03-18)
- Vägutredning (ÅF, 2014-02-14)
- Kompletterande vägutredning (ÅF, 2014-09-19)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### *Bakgrund och syfte*

Håffrekullen är ett område bestående av äldre villabebyggelse med sammanlagt ett 50-tal hus på befintliga tomter, där många fastigheter är mycket stora och delvis skogbevuxna. Planområdet berör något mindre än halva området Håffrekullen. Området är naturskönt och starkt kuperat med delvis mycket branta sluttningar ner mot Göta älv. I direkt anslutning till planområdet finns en hästgård.

Planens syfte är att planlägga befintliga bostadshus och möjliggöra en förtätning av området med avstyckning av nya tomter. I planen skapas nya bostadsgrupper med möjlighet till ett trettiotal småhus på egna tomter. Planområdet har idag en lantlig karaktär och det är önskvärt att ny bebyggelse utformas och anpassas till ett traditionellt uttryck.

### *Huvuddrag*

Planområdet omfattar 23 befintliga bostadsfastigheter samt några större, idag obebyggda fastigheter. Marken inom planområdet är huvudsakligen skogsmark eller tomtmark. En liten del i planområdets norra del består av åker-/betesmark. Planförslaget gör det möjligt att avstycka stora tomter där det är lämpligt med hänsyn till tillfart och terräng. Ett trettiotal nya villatomter föreslås i mindre grupper i anslutning till och inom befintligt område. En liten del av planen berör Dösebacka naturreservat.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Kommunen bedömer att planen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. De förändringar som medges i detaljplanen är förenliga med en lämplig användning av mark och vattenresurser. Planens genomförande innebär inte att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

### *Riksintressen*

Göta älvs dalgångar är riksintresse för naturvård och friluftsliv. Planen omfattar fyra befintliga och tre föreslagna bostadshus som ligger inom riksintresse. Husen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och kommunen bedömer därför att de inte skadar riksintresset. Det enda naturvärdesobjekt som pekats ut inom den nu aktuella plangränsen är en stenmur på gränsen mellan skogsmark och öppen mark. Denna skyddas med planbestämmelse.

Områdena runt om planområdet kommer även efter en exploatering vara tillgängliga för friluftslivet. I den naturvärdesinventering som gjorts i samband med planen bedömdes planförslaget sammantaget få små negativa konsekvenser på riksintresse friluftsliv men måttliga konsekvenser på riksintresse naturvård. Ändringar har därefter gjorts i planen med syfte att minska påverkan på riksintresset.

Den östra delen av planområdet ligger inom område utpekat som riksintresse för farled. Länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen inte medför någon risk för påtaglig skada på riksintresset.

### *Naturreservat*

Planområdet gränsar i söder till Dösebacka naturreservat bestående av vetenskapligt intressanta jordavlagringar. Ett befintligt hus inom planområdet ligger inom naturreservatet. En ny väg föreslås inom naturreservatet för att försörja tre nya bostadstomter norr om reservatet. Dispens har sökts för denna väg. Efter samrådsskedet har detaljplanen justerats för att minska påverkan på naturreservatet. Den bebyggelse som föreslogs inom och i direkt anslutning norr om naturreservatet i samrådsskedet har utgått.

### *Strandskydd*

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

### *Biotopskydd*

Inom planområdet har en naturvärdesinventering genomförts. Inventeringen visar att området som helhet har relativt få naturvärden. De naturvärden som finns är knuten till öppen mark i form av betesmarker, stenmurar, ett dike, dammar och äldre lövträd. De delar som enligt naturvärdesinventeringen innehåller påtagliga till höga naturvärden, och därför bör undantas från exploatering, har efter samrådet utgått ur planen. De naturvärdesobjekt som återstår inom planen redovisas nedan.

#### *Dammar:*

Två dammar finns i området varav den ena fungerar som leklokal för vanlig groda. Denna bör enligt naturvärdesinventeringen undantas från exploatering. Den västligare av dammarna berörs inte längre av exploateringen då föreslagna tomter i närheten har utgått ur planen. För den nordligare av dammarna prövas möjligheten att exploatera. Länsstyrelsen har i dialog med kommunen meddelat att dammen inte

får tas bort under grodornas fortplantningsperiod. Eventuellt kan det krävas samråd med länsstyrelsen inför exploatering av dammen, så att det kan säkerställas att denna hänsyn visas.

#### Stenmurar:

Stenmurar har höga naturvärden och en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i jordbrukslandskapet. Alla stenmurar som ligger i anslutning till jordbruksmark har ett generellt biotopskydd och får inte flyttas eller skadas utan särskilt tillstånd. De biotopskyddade stenmurar som finns inom planområdet skyddas genom planbestämmelse, med undantag för en stenmur i planområdets norra del som måste tas bort för att möjliggöra exploatering av två tomter. Dispensansökan har gjorts för rivning av denna mur. Muren ska återuppföras i nytt läge, vilket redovisas i plankartan.

#### Fridlysta arter:

Inom planområdet har den fridlysta växten revlumner hittats på två platser. Fridlysningen innebär dock endast förbud mot att gräva upp växten med rötterna eller plocka den för försäljning, och gäller inte vid exploatering av mark för bostäder. Växten är relativt vanligt förekommande i och strax utanför planområdet. I områdets nordvästra del är en yta med revlumner undantagen för exploatering genom beteckningen Natur. De bestånd av de fridlysta växterna nattviol och idegran som identifierats i naturvärdesinventeringen ligger numera utanför planområdet.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet ligger söder om väg 629, ca 7,5 km nordost om Kungälv och ca 1,5 km öster om serviceorten Diseröd. Planområdet har en areal på drygt 14 hektar.

### Markägoförhållanden

Inom planområdet är de flesta fastigheter enskilt ägda. En liten del ägs av Kungälvs kommun. Ett par markägare har större markområden där husgrupper föreslås byggas.

### Planprocessen

Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande enligt PBL 1987:10. Detaljplanen har varit på samråd och utställning. Därefter följer antagande och laga kraft.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplanen

I gällande översiktsplan (ÖP 2010) har området inte pekats ut för ny bebyggelse men i samband med planläggning av befintlig bebyggelse bedöms att kompletteringar kan prövas. Målsättningen enligt ÖP är att 4 500 bostäder ska byggas fram till 2020, varav c:a 200-400 i Diseröd.

### Detaljplaner

Området har planerats med avstyckningar (avstyckningsplan). Det finns ingen gällande detaljplan i eller i direkt anslutning till området.

## Bostadsförsörjningsprogram

Styrdokumentet *Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2013-2022* anger som mål för kommunens planeringsberedskap att den ska möjliggöra färdigställande av 400 bostäder per år. Störst andel bostäder ska tillkomma inom tätortsavgränsningen, i närhet av kollektivtrafik, men även de så kallade serviceorterna, däribland Diseröd, ska ges möjlighet till utveckling och komplettering.



*Stora trädgårdar, utblickar och en blandning av nyare och äldre bebyggelse kännetecknar området.*

## Program för planområdet

Kommunstyrelsen beslutade 2006-12-13 om att ge samhällsbyggnad i uppdrag att detaljplanlägga området för fastigheten Häffrekullen 1:6 m fl. I området fanns intresse från flera markägare att stycka av fastigheter i olika omfattning. Planprogram daterat 2011-04-07 över området har varit utsänt för samråd enligt PBL 5:20 under tiden 16/5 – 10/6 2011. Inkomna yttranden och kommentarer har sammanställts i en programrapport daterad 2011-11-17.

## Samråd och utställning

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 27 maj – 24 juni 2014. Synpunkterna från samrådet finns sammanställda i samrådsredogörelsen. Detaljplanen har varit på utställning under tiden 31 maj – 27 juni 2016. Synpunkterna från utställningen finns sammanställda i utställningsutlåtandet. Några mindre justeringar har gjorts av planhandlingarna efter utställningen:

En lokalgata som ger åtkomst till fastigheten Romelanda Häljeröd 1:12 har tillkommit i områdets centrala del. Denna gatubit fanns med i samrådsskedet men föll bort i utställningsskedet då fastigheten 1:12 utgick ur planen. En yta för gemensamhetsanläggning i områdets södra del har anpassats till befintlig gemensamhetsanläggning. Skyddsbestämmelse för en stenmur på fastigheten 1:49 har utgått då muren är övertäckt av sten- och jordmassor och därmed anses vara förstörd. Ytor för dagvattenmagasin har utökats något som en anpassning till VA-utredningens rekommendationer.

## Miljöbedömning

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen, så att hållbar utveckling främjas. Enligt plan- och bygglagen (PBL 1987:10, 5 kap 18 §) och miljöbalken (MB 6 kap 11 §) ska kommunen genomföra en miljöbedömning endast för sådan detaljplan vars genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För alla planer ska en behovsbedömning göras. Det innebär att kommunen ska bedöma behovet av en miljöbedömning.

En behovsbedömning har genomförts i samband med planprogrammet och varit föremål för samråd med länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan, enligt yttrande 2014-06-24. Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2014-05-08 att godkänna behovsbedömningen och att detaljplanens genomförande inte ska anses medföra någon betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH VERKAN

### Natur

#### *Landskapsbild och kulturlandskap*

Håffrekullen ligger i för Kungälv typisk kuperad jordbruksbygd med flikig odlingsmark och skogsbevuxna bergspartier. Planområdet är en del i ett naturskönt, till stor del skogsbevuxet bergsområde som är mycket kuperat. Området präglas av de stora branterna ner mot Göta älv i öster. Höjdskillnaden inom området är nästan 50 meter. Många befintliga hus har utblick över Göta älv och husen i norr och väster har utblick över jordbrukslandskapet i väster och norr. Området gränsar i norr mot jordbruksmark och i väster och söder mot ett skogsområde.

De delar av planområdet som föreslås exploateras består huvudsakligen av skog eller skogsliknande delar av bostadsfastigheter. En mindre yta i norr som föreslås exploateras med tre nya bostadsfastigheter består idag av åker/betesmark. Marken är inte klassad som värdefull åkermark i kommunens inventering (ÖP 2010). I områdets mitt, utanför den aktuella plangränsen, finns ett öppet fält och hästhållning.

Planförslaget innebär en öppnare landskapsbild än den nuvarande, då det till största delen innebär att ytor med skog ersätts av tomtmark. En exploatering med nya husgrupper innebär samtidigt en tätare och mindre lantlig karaktär på området.

#### *Mark, vatten och vegetation*

Förtätning med ny tomtmark och vägdragningar förändrar mark och vegetation lokalt. Håffrekullen som helhet har vacker natur och mycket växtlighet. De delar som ligger inom planområdet består huvudsakligen av tomtmark och skog. Många av de bebyggda tomterna är stora och delvis skogsbevuxna. Trädgårdarna som hör till bostadshusen ger områdets växtlighet karaktär. Den fridlysta växten revlumner finns i området.

Stenmurar som ligger i angränsning till kulturlandskap har ett generellt biotopskydd och skyddas med planbestämmelse i planen. Murar som ligger i skogsmark har inget generellt biotopskydd. Hänsyn har dock tagits även till dessa i planen, och de flesta av dem skyddas genom planbestämmelse. Murarna har ett lokalhistoriskt värde och utgör spår av äldre tiders markanvändning. Vissa murar finns i de delar av planen som ska förbli naturområden, andra kan utgöra naturliga avgränsningar mellan tomter eller mot omgivande natur. Flera murar som idag ligger i skogsmark kommer att hamna på öppen mark och kan därmed bidra till den biologiska mångfalden.

Den öppna bäck som påverkades av planförslaget i samrådsskedet har utgått ur planområdet, liksom en av två dammar som bl.a. innehåller grodor. Den återstående dammen påverkas eller försvinner troligen till följd av nuvarande planförslag, där möjlighet till bebyggelse prövas. Se även avsnittet Biotopskydd.

### Geotekniska förhållanden

Området består av fastmarksområden och lermarksområden. De geotekniska undersökningar som gjorts i samband med program- och planarbetet har delat upp området i olika delområden A – F. De områden som nu ingår i planområdet är delar av område E och F samt en liten del av A vid anslutningsvägen i sydost.

Område E utgör den större delen av planområdet. Jordlagren utgörs huvudsakligen av friktionsjord på berg. Berg i dagen finns på många ställen. Det kan finnas lera/torrskorpelera i avgränsade områden. Ett lager av mulljord finns vid markytan vars mäktighet bedöms vara upp till 0,5 m. Områdets västra del utgörs av sankmark där markytan är plan. Jordlagren är tunna. Blockrika jordar och stora block återfinns vid markytan. Grundvattennivån kan här ibland överstiga markytan. Friktionsjorden i övrigt består mest av sand eller silt med inslag av grus. Jordlagrens mäktighet varierar. Grundvattennivån styrs starkt av nederbörd och terrängförhållanden.

Område F utgör en mindre del av planområdet i nordväst. Jordlagren utgörs av lera som underlagras av friktionsjord på berg. I ytlagren finns mulljord och torrskorpelera. Torrskorpeleran är relativt väl utbildad och dess tjocklek bedöms vara ca 2 m. Leran bedöms vara löst till halvfast lagrad och normalsensitiv. Lerlagrets mäktighet varierar mellan ca 7 och 19 m och avtar mot söder. Friktionsjord under lerlagret bedöms vara sand/silt som till stor del är lerblandad, med mäktighet som varierar mellan ca 1 och ca 4 m. Grundvattennivån bedöms ligga på ca 0,3 till 2,5 m djup.

Område A utgör en liten del av planområdet närmast Göta älv. Jordlagren utgörs av lera som underlagras av friktionsjord på berg. I ytlagren finns mulljord, silt eller torrskorpelera. Ytlagrens mäktighet i närheten av Göta älv varierar, sonderade djup till stopp varierar mellan ca 3-15 m. I den låglänta delen närmast älven är leran är gyttjig i det övre lagret, något högre upp i terrängen är den siltig. Leran är mycket löst lagrad och bedöms vara normalsensitiv och sättningsskänslig. Grundvattennivån styrs starkt av vattenståndet i Göta älv samt nederbörd och kan variera från nära markytan till ca 2 m djup.

En stabilitetsutredning har efter samrådsskedet utförts som detaljerad utredning. Stabilitetsberäkningar har utförts i sex sektioner och de mest utsatta slänterna är utanför planområdet i öster. Dessa bedöms inte påverka planområdet. Planområdet bedöms till övervägande del ha goda geotekniska förutsättningar för att förtäta och utöka befintlig bebyggelse. De erhållna säkerhetsfaktorerna tyder på betryggande stabilitet inom planområdet. Ingen risk för blocknedfall föreligger inom planområdet trots att mycket branta slänter gränsar till planområdet i öster ner mot Göta älv.

Slutsatsen är att planens intentioner kan genomföras med hänsyn till stabiliteten. Restriktioner avseende markbelastning erfordras inte.

### Grundläggning

För område E är förutsättningarna för förtätning och utökning av byggrätter god eftersom jordlagren består av fasta friktionsjordar och marklutningen är måttlig. Uppfyllnad krävs inom västra delen av området där sankmark finns. För område F är förutsättning för förtätning av småhus god. Byggnader inom fastmarksområden kan grundläggas med platta på mark. Byggnader inom lermarksområden kan grundläggas med platta på mark, pålar eller kompensationsgrundläggning beroende på lermäktighet och dess sättningsegenskaper under enskilda byggnader.

För att i detalj bestämma grundläggningssätt bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras när exakta huslägen är bestämda.

Planområdets lägsta punkt för föreslagna bostadstomter mot Göta älv ligger 12 m över Göta älvs strandlinje. Uppfyllnader som säkerhet mot höjd vattennivå krävs därför inte inom planområdet.





*Håffrekullens centrala delar präglas av ängs- och hagmarker och uppvuxna trädpartier mellan husen.*

### *Förorenad mark*

Det finns inga kända områden med förorenad mark inom planområdet.

### *Fornlämningar*

En arkeologisk utredning genomfördes av sex delytor inom och strax utanför planområdet 2012, där några mindre fornfynd gjordes. Undersökningen föreslog att undersökningsresultaten inte föranleder vidare åtgärder. 2015 gjordes en kompletterande arkeologisk utredning av tre boplatser och ett röjningsröse (Romelanda-Häljeröd 1:38, 1:12 och 174:1). Efter att planområdets gräns ändrats ligger dessa fornlämningar utanför det aktuella planområdet.

## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse*

I Håffrekullen finns befintlig villabebyggelse med huvudsakligen äldre byggnader. De flesta av husen ligger i den östra delen av Håffrekullen och har utblick mot Göta älv. Längst i söder ligger husen på rad utmed vägen mellan det höga berget och älven. De befintliga byggnader som ligger närmast Göta älv har inte tagits med i planområdet med hänsyn till bl a riksintresse och bristande geotekniska förutsättningar.

I planområdets nordligaste del ligger fyra hus med utblick över jordbrukslandskapet i nordväst, och något sydväst om dessa ytterligare tre hus som till större delen omges av skog. Det centrala området med betesmarker, fält och hästhållning har utgått ur planområdet.

Området präglas av villabebyggelsen och dess trädgårdar. Eftersom tomterna är så stora uppfattas vissa delar av dessa närmast som skogspartier mellan husen.

### *Ny bebyggelse*

Vid den befintliga infartsvägen i norr möjliggörs c:a sju nya tomter i anslutning till befintliga fastigheter. Denna väg föreslås förlängas mot sydväst där ett par husgrupper med ett tjugotal nya villatomter möjliggörs i skogsområdet. I den södra delen av planområdet möjliggörs tre nya villatomter med infart från Häljeröds backe. Planen medger även viss avstyckning av befintliga fastigheter.

### *Utformning och utförande*

I detaljplanen finns bestämmelser som styr tomtstorlekar och utformning av nya hus i området. I nytillkomna planerade bebyggelseområden är minsta tillåtna tomtstorlek 1000 m<sup>2</sup>. På områdets centrala och sydöstliga del där befintliga tomter kan komma att avstyckas föreslås en minsta tillåtna tomtstorlek om 1500 respektive 2000 m<sup>2</sup>. Syftet med detta är att bibehålla områdets lantliga karaktär med stora tomter vid eventuella framtida avstyckningar.

Endast en huvudbyggnad får uppföras på varje fastighet. Största tillåtna byggnadsarea för bostadshus är 130 m<sup>2</sup>. Förråd och garage tillåts uppföras till en total byggnadsarea om max 50 m<sup>2</sup>. Avstånd mellan byggnad och väg ska vara minst 5 meter. Avståndet från gräns mot intilliggande fastighet till huvudbyggnad ska vara minst 4 meter och till garage och förråd minst 2 meter. Byggnader ska uppföras med radonsäkert utförande.

Den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till områdets naturliga förutsättningar och karaktär. Marken är på vissa ställen starkt kuperad, och tomtmark och bebyggelse bör i möjligaste mån anpassas till befintlig marknivå. Markens naturliga nivåskillnader får inte utjämnas mer än 0,5 meter om inte särskilda skäl finns. Exempel på särskilda skäl kan vara att tillgänglighetsanpassning eller dagvattenhantering inte går att lösa utan större ändring av marknivå, medan enbart önskemål om en viss hustyp som kräver större ändring av marken inte innebär ett särskilt skäl. Souterränglösningar eller annan anpassning av byggnader till markens naturliga nivåer kan komma att krävas i delar av planområdet.

Med hänsyn till karaktären i området har särskilda bestämmelser om byggnadernas utformning införts i planen. Detta gäller såväl husens volym som kulörer och material. Bestämmelse om största tillåtna byggnadsyta begränsar husens utbredning på marken. Bestämmelser om takform och taklutning bidrar till en sammanhållen helhet. Fasader och tak ska ha traditionell färgskala med dova färger och svaga kulörer. Detta skapar en samlad helhet som inte ger alltför skarpa kontraster i landskapet. Starkare kulörer bör endast användas på detaljer. Tak ska vara matta och mörka eller tegelröda.

För befintliga hus vars byggnadsarea, byggnadshöjd eller takvinkel avviker från planbestämmelserna gäller nuvarande utseende enligt beviljat bygglov och hus får också återuppföras till detta efter brand eller dylikt.

### *Tillgänglighet och handikappsanpassning*

Håffrekullen är ett mycket kuperat område och en del tomter kommer att präglas av stora nivåskillnader, vilket kan innebära en utmaning när det gäller tillgänglighetsanpassning. Boverkets krav och rekommendationer kring tillgänglighet ska följas. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Boverkets rekommendationer. Exempel på detta finns i kommunens basutformningsprogram för bostäder. Syftet är att göra det möjligt för fler att bo kvar i sin bostad, att underlätta för eventuell vårdpersonal och att öka tillgängligheten för besökande.

Tillgängligheten till och inom byggnader prövas i samband med bygglovsansökan.

### *Arbetsplatser, service och fritid*

Håffrekullen är ett bostadsområde utan någon service eller verksamheter inom området. Diseröd på 1,5 km avstånd är centralort i Romelanda kommun. Där finns en grundskola F-6, förskolor, bibliotek och pizzeria. All övrig service finns i Kungälv centrum på en knapp mils avstånd. Arbete pågår med att skapa ett attraktivt och levande centrumområde i Diseröd, genom att bland annat komplettera orten med en ny förskola, idrottshall/allaktivitetshus och bostäder samt ge möjlighet att etablera service. Arbetsplatser finns främst i och kring Kungälv samt i hela Göteborgsregionen.

---

## Naturmiljö, lek och rekreation

Området har mycket goda möjligheter för friluftaktiviteter och rekreation, med skogspartier och attraktiv naturmiljö söderut och ner mot Göta älv. Befintliga stigar bör knytas till vägar inom området för att underlätta tillgängligheten till närströvmråden. De stora tomterna medger gott om utrymme för lek. I anslutning till de nya villatomterna i väster föreslås att en lekplats för mindre barn placeras. Illustrationskartan visar en möjlig placering, men planen ställer inget krav på att lekplats ska finnas.

## Vägar och trafik

### Vägar

Området nås via väg 629 (Häljerödsvägen) som leder vidare utmed Göta älv ned till Kungälv. Under våren 2016 har denna väg övergått från Trafikverkets väg till kommunal väg. Flytt av hastighetsskylt på väg 629 kommer att ske, vilket innebär att vägen får en hastighetsbegränsning på 50 km/h utmed hela planområdet.

För vägar inom planområdet ansvarar privata vägföreningar. Kommunen kommer att skriva avtal med exploatörerna om att anslutningarna till väg 629 ska utföras enligt vägutredningen som gjorts i samband med planen. Kommunen ställer också krav på att vägarna inom planområdet ska hålla renhållningens krav på standard.

Detaljplanen innebär att områdets två befintliga vägar byggs ut för att försörja området med trafik. I nordväst leder en väg in vars infart flyttas något österut för att få en kortare infartsväg. Här föreslås en i huvudsak ny vägsträckning som försörjer nya tomter på höjden mitt i området. I söder ansluter Häljeröds backe till väg 629, och anpassas för att mata befintliga och nya tomter inom södra delen av planområdet.

Infartsgatan från norr och Häljeröds backe föreslås i den vägutredning som gjorts för planen få ett totalt vägområde på 8 meter. Dessa vägar får en körbana på 5,5 meter och gångbana på 2 meter. I planen har ett vägområde om 11 m bredd avsatts i områdets norra och södra delar för att rymma diken och även ge möjlighet till snöupplag på allmän mark. Övriga vägar föreslås få ett vägområde på 6,5 meter med en körbana på 5,5 meter.

För att vägar ska vara framkomliga för räddningstjänstens fordon ska vägen klara en belastning på 23 ton (axeltryck 100 kN). På några sträckor har befintliga vägar en lutning på 10-11 %, vilket innebär att de inte uppfyller god standard enligt Trafikverkets definition. Att åstadkomma god standard på dessa avsnitt skulle innebära orimligt stora markuppfyllnader och intrång på befintliga bostadsfastigheter.

Detaljplanen kräver inte att vägarna måste byggas ut i den omfattning som planen medger. Vilken vägbredd som väljs och frågan om genomfartstrafik ska tillåtas är exempel på frågor som istället kommer att hanteras vid lantmäteriförrättning. Tillåten genomfartstrafik innebär dock fördelar för räddningstjänsten och renhållningen. Om genomfartstrafik inte tillåts krävs vändplatser där renhållningsfordon kan vända utan backning. Dessa kommer att behöva ta i anspråk mark avsedd för bostadsbebyggelse, då vändplatser inte får anläggas på mark med användningsbestämmelsen Natur. Genomfartstrafik beräknas också innebära att trafikbelastningen i den södra korsningen minskar något.

### Gång- och cykelstråk

Det finns idag inga särskilda gång- och cykelvägar inom området. En mindre grusväg nordväst om planområdet leder direkt till busshållplatsen i Diseröd och anslutande cykelväg till Kungälv. Denna väg är ingen officiell gång- och cykelväg, men används idag i stor utsträckning för gång- och cykeltrafik då den av många upplevs vara ett säkrare alternativ än att gå och cykla längs väg 629 och Romelandavägen. Kommunen kan i framtiden komma att bygga en GC-väg alternativt gångväg till Diseröd, även om det inte är aktuellt i dagsläget. I planen avsätts därför utrymme för GC-väg på den korta sträckan utmed väg 629.

### *Kollektivtrafik*

Väg 629 trafikeras av busslinje 308 med enstaka turer morgon och eftermiddag. Närmaste hållplats är Häljeröd intill områdets sydöstra infart. Från Diseröd går buss mot Kungälv och Lilla Edet varje timme vardagar. Kommunen verkar för att Diseröd ska få utökad kollektivtrafik i samband med nybyggnation i tätorten. Från Kungälvs busstation går täta expressbussar mot Göteborg.

### *Parkering*

Parkering ska anordnas enskilt på tomtmark. Det ska finnas möjlighet att på tomt ordna två bilplatser per bostad. Besöksplatser ska finnas med minst en p-plats för 10 hushåll. Intill de nya husgrupperna i väster har utrymme avsatts inom vägområdet i planen för att göra det möjligt att anlägga besöksparkering. Dessa ytor kan även användas för snöupplag vid behov.

## Störningar och risker

### *Buller*

Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Fastigheterna inom planområdet bedöms inte utsättas för trafikbuller i en omfattning som kräver att en bullerutredning görs. Väg E45 samt järnvägen som går genom Ale kommun på andra sidan Göta älv hörs från planområdet men Trafikverkets bullerkartering visar inte på nivåer på över 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

### *Farligt gods*

Göta älv är transportled för farligt gods. Kommunen har bedömt att inga särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas i samband med planläggningen. Länsstyrelsen och Räddningstjänsten delade denna uppfattning i samrådet.

### *Radon*

Planområdet utgör riskområde för radon. Byggnader ska uppföras med radonsäkert utförande.

### *Djurhållning*

I direkt anslutning till planområdet finns en hästgård med fyra hästar. Betande hästar är ett sätt att hålla landskapet öppet och för de flesta människor ett trivsamt inslag i landskapsbilden. Ridning är också ett stort och angeläget fritidsintresse. Mot detta skall ställas att djurhållning kan ge störningar i form av lukt och flugor och att allergier har blivit ett allt större hälsoproblem. Aktuella undersökningar har dock visat att beteshagar utgör en förhållandevis liten risk ur allergisynpunkt.

Ett miljömedicinskt yttrande har gjorts för området. Sammantaget tyder den begränsade forskning som finns inom området på att luftburet hästallergen avklingar snabbt (50-100 m). Det är dock sannolikt att hästallergiker som bor inom ett avstånd av ca 100 m från hästverksamhet (stall eller beteshagar) löper en ökad risk att få symptom jämfört om de bor utan närhet till hästar. Det är dock oklart om sådan risk finns på ett avstånd på 50-100 m från denna fastighet som har ett fåtal hästar.

Kommunen har tolkat innehållet i rapporten så att 100 m avstånd till stall och 50 m avstånd till beteshagar kan accepteras med de förutsättningar som råder här. Planen är utformad med utgångspunkten att hästhållningen ska kunna vara kvar inom området tills vidare, genom bestämmelsen att närliggande mark inte får bebyggas om hästhållning sker. Länsstyrelsen bedömde i samrådet att den befintliga hästhållningen inte innebar en olägenhet med föreslagen planutformning. Till utställningsskedet har föreslagen yta för bostäder väster om beteshagarna utgått. Ytan inom 50 meter öster om stallet, som i samrådsskedet saknade restriktioner, har fått en planbestämmelse som förhindrar ny bostadsbebyggelse så länge hästhållning bedrivs. Gränsen har dragits med hänsyn till de befintliga bostadshusens placering för att inte omöjliggöra utbyggnad av dessa.

Den dag hästhållning inte längre bedrivs får ytan bebyggas med bostäder.

## Teknisk försörjning

### *Vatten, spillvatten och dagvatten*

Här sammanfattas förutsättningar och föreslagna lösningar för vatten, spillvatten och dagvatten. För mer information, se VA- och dagvattenutredning (2016-03-18).

I och med planläggningen kommer området som helhet att bli kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Idag har en del fastigheter eget vatten och avlopp. De kommunala ledningarna ska så långt som det är möjligt förläggas i gatumark.

### *Dricksvatten*

Försörjning av hela planområdet med kommunalt vatten efter en exploatering kräver en ökning av kapaciteten i befintlig tryckstegringsstation. Dessutom krävs en utbyggnad av ledningsnätet eftersom flertalet av de befintliga fastigheterna har enskild vattenförsörjning.

### *Brandvattenförsörjning*

Befintlig brandpost finns vid den södra infarten till området. Befintlig brandpost bedöms vara tillräcklig förutsatt att genomfartstrafik tillåts mellan områdets södra om norra del. Om genomfartstrafik inte möjliggörs för räddningstjänstens fordon krävs en separat brandpost för områdets norra del.

### *Spillvatten*

Spillvattenavledningen föreslås utföras separat från dagvattenavledningen. Diseröds reningsverk ska läggas ned och spillvatten ska istället gå via en tryckavloppsledning i Häljerödsvägen västerut till Romelandavägen. Spillvatten från Håffrekullen föreslås avledas via självfall i befintliga och nya ledningar till en befintlig pumpstation som kommer att förnyas, samt för områdets västra och norra delar, till en ny pumpstation utanför planområdet.

### *Dagvatten*

Planerad exploatering kommer att innebära en ökad andel hårdgjorda ytor vilket ökar avrinningen av dagvatten. För att minska dimensionerna på avledningssystemen för dagvatten, reducera risken för översvämningar och reducera belastningen av föroreningar ska dagvatten fördröjas inom varje enskild fastighet. För detta kan krävas enskilda fördröjningsmagasin på tomtmark. Planen reserverar också ytor för fördröjningsmagasin där dagvatten från gatumarken tas om hand. I VA- och dagvattenutredningen beskrivs erforderliga magasinvolymerna samt ges förslag på fördröjningslösningar för tomtmark respektive gatumark. Om gatorna i området asfalteras ökar avrinningen, vilket ställer ökade krav på magasinvolymerna.

De åtgärder som föreslås i VA- och dagvattenutredningen bedöms sammantaget vara tillräckliga för att begränsa riskerna för förorening av vattentäkten Göta älv och inte påverka dess miljökvalitetsnormer negativt.

### *Värme*

Området är inte aktuellt för anslutning till fjärrvärme. Riktlinjerna i Kungälv's miljöprogram för bostäder gäller som rekommendation för uppvärmning och energiprestanda.

### *EI*

Eldistributör inom området är Kungälv Energi. En transformatorstation finns i området och bedöms vara tillräcklig för den föreslagna utbyggnaden.

### *Avfall*

Gatorna ska utformas för säkra avfallstransporter och utformas så att framkomlighet och kärلتömning är möjlig enligt kommunens avfallsföreskrifter. I de fall bostäder ligger utanför avsedd körväg kommer avfallskärl att behöva lämnas utanför tomten, där de kan nås av renhållningen på ett trafiksäkert sätt. Detta gäller även befintliga fastigheter.

I Diseröd finns en kretsloppsstation för förpackningsinsamling och lämning av småbatterier. Återvinningscentralen för grovavfall och farligt avfall som finns i Diseröd kommer att försvinna. Närmaste ÅVC finns i Munkegårde, strax norr om Kungälv.

### *Räddningstjänsten*

Se avsnittet Vägar beträffande de krav som räddningstjänsten ställer gällande vägutformning. Se avsnittet Vatten, spillvatten och dagvatten för information om släckvattenförsörjning.

### **Administrativa frågor**

Detaljplanens genomförandetid är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter fortsätter planen att gälla så länge kommunen inte ändrar eller upphäver planen.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Miljökonsekvenser**

#### *Lokalisering*

Området har idag begränsad kollektivtrafik och kan betraktas som bilberoende. Dock kan avståndet till Diseröd, c:a 1-1,5 km, betraktas som rimligt cykelavstånd till pendeltrafik.

Komplettering med nya hus ger bättre underlag och ekonomi för VA-dragning och förbättrad vägstandard i området.

#### *Miljö kvalitetsnormer för luft*

Planens genomförande kommer att innebära en ökning med cirka 35 bostäder vilket ger en högst marginell trafikökning som inte påverkar miljö kvalitetsnormerna för luft.

#### *Buller*

Tillkommande bebyggelse bedöms inte orsaka störande buller för befintlig bebyggelse.

#### *Miljö kvalitetsnormer för vatten*

En bedömning av den förändrade föroreningsbelastningen på vattentäkten Göta älv har gjorts i VA- och dagvattenutredningen. Föroreningsbelastningen beräknas öka efter exploateringen men med föreslagna åtgärder, där dagvatten renas i fördröjningsmagasin och diken, bedöms exploateringen inte påverka miljö kvalitetsnormerna för Göta älv negativt.

#### *Hotade arter*

Vid naturvärdesinventeringen av området hittades den fridlysta växten revlumner. Fridlysningen gäller dock inte vid exploatering av områden med bostäder. I och med att planområdet har minskat påverkas endast ett av de inventerade områdena med revlumner.

Två dammar finns i det inventerade området varav en är reproduktionslokal för grodor. Efter att planområdesgränsen ändrats ligger den ena dammen nu c:a 75 m utanför planområdesgränsen och bedöms inte påverkas. Den andra dammen ligger på och intill mark som föreslås exploateras. Dialog förs med länsstyrelsen om eventuell ansökan om dispens från artskyddsförordningen.

I området har man i anslutning till betesmark även funnit vattenstånd och de två orkidéarterna nattviol och grönvit nattviol. De platser där dessa växter hittats har nu utgått ur planen.

### *Landskapsbild*

Håffrekullen har ett vackert och mycket varierat landskap med stora höjdskillnader och utblickar ner mot Göta älv. Eftersom många tomter är mycket stora är området till stor del skogsbevuxet. Från mitten av området är det utblickar mot jordbrukslandskapet i norr och väster. De nya tomterna är till största delen placerade bakom befintlig bebyggelse i öster och bergshöjd i väster, vilket innebär att påverkan på det stora landskapsrummet inte bedöms som stor. Lokalt blir dock påverkan delvis stor, då förhållandevis tät bebyggelse ersätter befintliga skogspartier och åkermark.

### *Naturmiljö, rekreation*

Området innehåller rikligt med skogspartier och mycket vegetation. Skogspartier som idag delvis kan användas för rekreation försvinner i och med att de bebyggs. Väster och söder om området breder en större skogsmark ut sig. Delar av denna är ett närströvsområde utpekade i översiktsplanen som även omfattar naturreservatet Dösebacka. Möjligheterna till rekreation i dessa områden är goda. Norr och väster om området finns ett långsträckt jordbrukslandskap.

### *Kulturmiljö*

De fornlämningar i form av boplatser och ett röse som hittats i området bedöms inte påverkas av exploateringen sedan plangränsen ändrats så att dessa numera ligger utanför planområdet. Övriga fornlämningar inom området betraktas som färdigutredda. Skulle andra fornlämningar påträffas i samband med markarbeten i området ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § lagen om kulturminnen. Inga särskilda kulturvärden i övrigt kommer att beröras. Historiska spår i form av stenmurar kommer att behållas.

## Sociala konsekvenser

### *Bostadsförsörjning*

Planen gör det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse i anslutning till tidigare bebyggt område. Kommunens mål att prioritera fler tomter för småhusbebyggelse uppfylls. Då utbyggnaden utgörs av villabebyggelse kommer den att rikta sig till en begränsad, relativt homogen socioekonomisk grupp. Tillsammans med den befintliga, ofta något äldre bebyggelsen kan dock området som helhet antas bli mer anpassat till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende.

### *Bostadsmiljö*

Håffrekullen är ett mycket vackert område med utblickar mot Göta älv och mycket växtlighet, stenmurar och annan natur. Planen ger på så vis tillgång till en attraktiv bostadsmiljö med mycket goda möjligheter till rekreation, lek och friluftsliv. Tydliga mötesplatser och blandade funktioner saknas dock i planen, liksom service. Detta är aspekter som leder till ökat behov av resor. Att bo i Håffrekullen innebär troligen ett bilberoende för de flesta då kollektivtrafiken är begränsad och avståndet till Diseröd där tätare busstrafik finns är 1-1,5 km.

### *Jämställdhet*

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden och villkoren som styr vardagen grundläggs bland annat i hur den fysiska miljön används och utformas. Kvinnors

inkomstnivå och ekonomiska resurser är generellt lägre än mäns. Resmönstren ser olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Planområdet har rimligt god tillgång till kollektivtrafik i och med den relativa närheten till Diseröd. Detta möjliggör i viss omfattning vardagsresor till arbete och till kommunal och kommersiell service.

### *Barnperspektiv*

Barns vardagsmiljö präglas i hög grad av bostadens närområde. Positiva aspekter av planen är att den ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek och upptäckande av naturen, både på de stora tomterna och i varierad natur utanför den egna bostaden. En renodlad bostadsmiljö och en relativt homogen social miljö kan dock anses vara begränsande för barns och ungdomars identitet och förståelse för samhället, liksom bristande möjligheter att på egen hand transportera sig utanför sitt närområde.

Avståndet till skola och förskola i Diseröd är c:a 1,5 km från områdets norra infart från väg 629 och c:a 2,5 km från den södra infarten. Trots mindre goda kollektivtrafikförbindelser i närområdet bedöms området ändå ligga inom ett rimligt avstånd till goda kommunikationer och ett större socialt sammanhang i Diseröd, med bättre förbindelser till Kungälv och övriga regionen.

### Värdering av planens påverkan

Kommunen anser att bostäder är en lämplig användning med hänsyn till att marken ansluter till befintlig samlad bebyggelse. Läget är bra i förhållande till rekreativsmöjligheter och rimligt bra i förhållande till allmänna kommunikationer. De negativa effekterna som ianspråktagande av skogsmark och viss påverkan på landskapsbilden uppvägs av de positiva effekterna.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Anna Helmrot	Efem arkitektkontor
Petter Rydsjö	Efem arkitektkontor
Eva Engman	Explo AB
Linda Andreasson	Samhällsbyggnad/Planering
Lena Hasselgren	Samhällsbyggnad/Planering
Ebbe Borg	Samhällsbyggnad/Trafik
Annelie Svensson	Samhällsbyggnad/VA
Mikaela Eliasson	Samhällsbyggnad/VA
Dan Gorga	Samhällsbyggnad/VA
Anders Finn	Räddningstjänsten
Sigrid Esbjörnsson	Samhällsbyggnad/Miljö
Britt-Inger Rydh	Samhällsbyggnad/Bygglov
Anna Silfverberg Poulsen	Samhällsbyggnad/Bygglov

Planhandlingarna har upprättats av Petter Rydsjö, Efem arkitektkontor



Kungälv dag som ovan  
Samhällsbyggnadskontoret

Linda Andreasson  
Planarkitekt

Maartje Hermans  
Planeringschef