

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 2021-11-25

Diarienummer KS2020/1425



Detaljplan för bostäder, centrumverksamhet och vård- och omsorgsboende.

DETALJPLAN ÄNGEGÄRDE

Ängegärde del av 5:1 m.fl.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00
FAX 0303-190 35
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

INFORMATION	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Syfte	3
Huvuddrag	4
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Kommunala beslut	6
Översiktsplan	6
Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden	7
Bostadsförsörjningsprogram, Trafikplan, Grönplan, Energiplan, Social Översiktsplan etc.	8
Planprogram, Fastighetsplaner etc.	8
FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	9
Miljömål	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan	10
Avvägningar enligt Miljöbalken	10
Riksintressen (3 kap MB)	10
FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR	12
Natur	12
Bebyggelseområden	14
Friytor	20
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	27
Miljökonsekvenser	29
Sociala konsekvenser	29
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	31
Organisatoriska frågor	31
Ansvar för anläggningar	32
Avtal och överenskommelser	32
Markförvärv	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	34
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER	35

INFORMATION

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

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar:

- Trafik- och verksamhetsbulerutredning: PM bullerutredning DP Ängegärde 1:5, SWECO, 2021-11-04.
- Geoteknisk utredning: Detaljplan för Ängegärde 5:1, Trollhättevägen, Kungälv. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik. COWI. Dokumentnr A227397-G-RAP-001. 2021-06-18.
- Geoteknisk utredning: Detaljplan för Ängegärde 5:1, Trollhättevägen, Kungälv. PM Geoteknik för detaljplan. COWI. Dokumentnr A227397-G-PME-001. 2021-06-18.

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälvs kommuns hemsida under planprocess och byggnation: www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/

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

Handläggning

Arbetet med denna detaljplan påbörjades december 2020. Den handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen har inte ett betydande intresse för allmänheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätter för vård- och omsorgsboende, bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en senare utbyggnad längs med Trollhättevägen för att kunna knyta ihop området med centrum och bygga vidare på befintlig stadsmiljö.

Huvuddrag

Planområdet består idag av ett idrottsområde, en större dagvattendamm samt fem bostadshus med tidsbegränsat bygglov samt en infartsväg på kvartersmark. I och med den nya detaljplanen möjliggörs ett flertal flerbostadshus bestående av ca 250 bostäder uppdelat i 2 etapper med möjlighet till centrumbebyggelse. En tredje etapp är utredd men på grund av stora ledningar i den delen av planen sparas planläggningen av den bebyggelsen till ett senare skede och området planläggs i denna plan som park. Ett vård- och omsorgsboende i 5 våningar placeras i planområdets östra del. De fem bostäderna med tidsbegränsat bygglov kan med planen permanentas. Infartsvägen går från att vara på kvartersmark till att bli allmänplats. I och med genomförande av planen kommer dagvattendammen att byggas om och utöver dagvattenfunktion ges en mer estetisk utformning med parkkaraktär.

Strukturen i området med bebyggelse och vägar möjliggör för en framtida utveckling längs med Trollhättevägen med en mer stadsmässig gata ner mot Kungälv's centrum i sydväst.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget en kilometer nordöst om centrum och avgränsas i väster av Trollhättevägen och industriområde i väster, i norr av Tvetgatan och bostadsområde, i öster Tvetgatan och skola, i söder av förskola och befintligt bostadsområde.

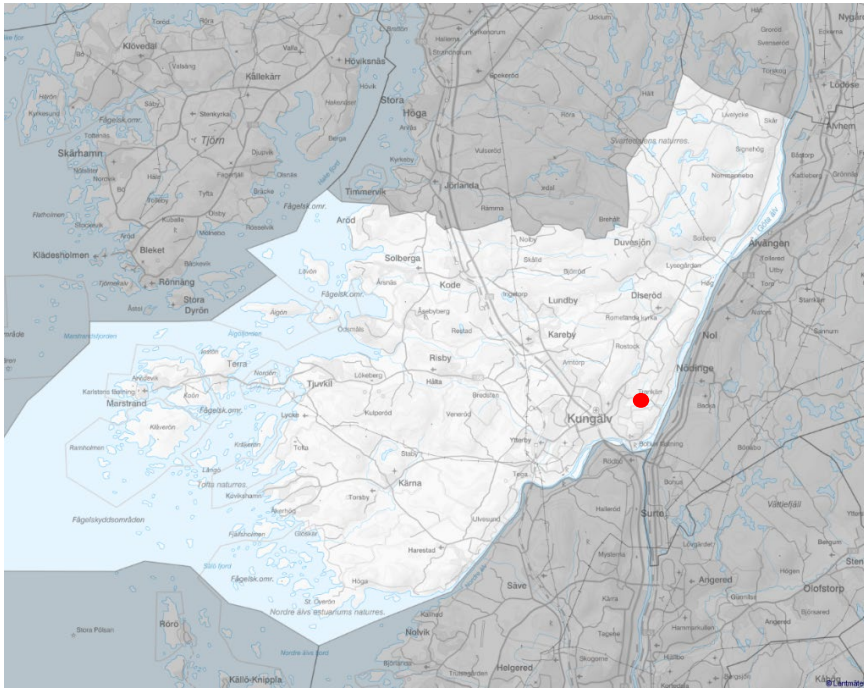


Areal

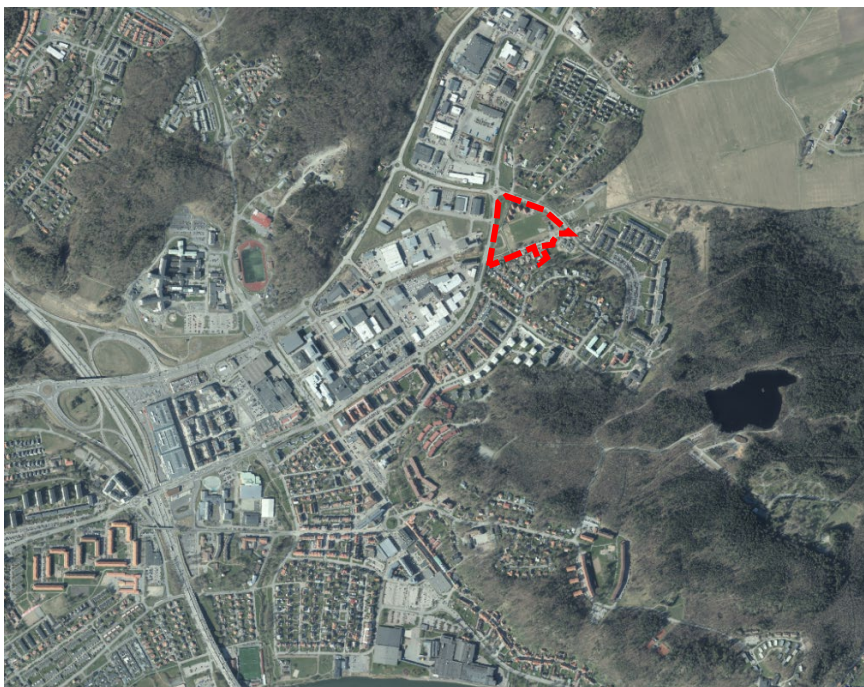
Planområdet är 3,5 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av kommunen och omfattar delar av fastigheterna Änggårde 1:5, Änggårde 2:6 och Tveten 1:1. Den befintliga gatan i planområdets sydöstra del utgörs dock av en gemensamhetsanläggning som ägs av kommunen, Hemsö och Förbo.



Planområdets ungefärliga läge i kommunen



Planområdets läge i Kungälv stad markerat med röd streckad linje



Planområdets läge markerat med röd streckad linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

- Detta planuppdrag: Kommunstyrelsen, 2020-12-16, planbesked och planuppdrag, Planbesked för vård- och omsorgsboende, Änggårde 5:1 (Dnr KS2020/1425).
- Tidigare vilande planuppdrag: Kommunstyrelsen, 2018-08-15, planbesked och planuppdrag, Planbesked för skolområde Kungälv nordost, Änggårde 5:1 m.fl. (Dnr KS2018/0781). Efter att Lokalförsörjningsplanen för ny skola pekat ut ett annat lämpligt område är planuppdraget inte längre aktuellt.

Översiktsplan

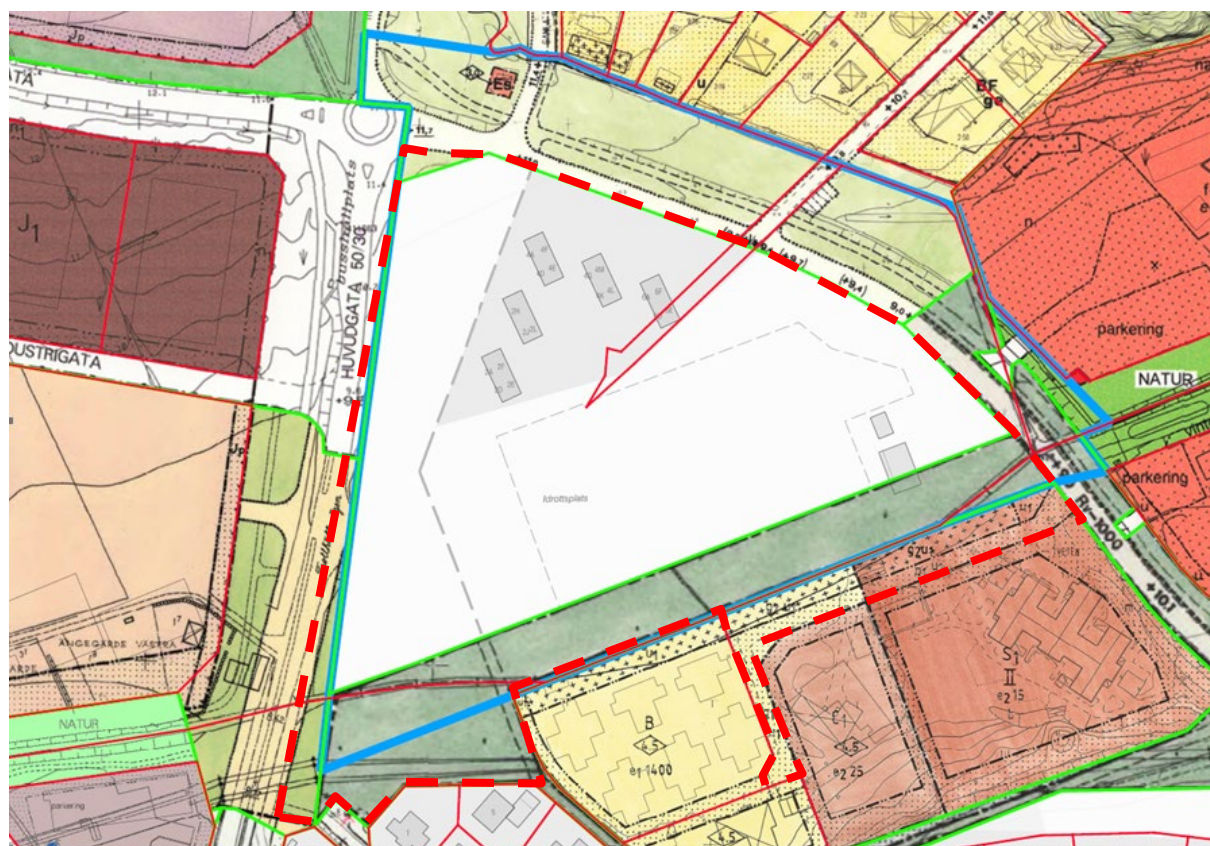
Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19 och aktualiserad 2016-04-21, anger bostadsbebyggelse på den aktuella platsen. En blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform ska eftersträvas i alla kommunens delar och områden. Utbudet på bostadsmarknaden ska passa människor i olika livssituationer, med skilda ekonomiska förutsättningar och egna personliga uppfattningar om livskvalitet. En mer koncentrerad och sammanhållen bebyggelse i orterna är ett sätt att ge jämlikare levnadsvillkor, genom att de kan bidra till kortare avstånd mellan exempelvis bostaden och arbetsplatsen eller mellan bostaden och livsmedelsbutiken eller närhet till kompisar och idrottsanläggningar. Ett tätare samhälle med fler invånare innebär att underlaget för service och kollektivtrafik ökar. Andra skäl till att bygga tätt kan handla om att skapa stadsmässiga kvaliteter men också om att exempelvis den tekniska försörjningen kan lösas mer tillfredsställande och att åkermark kan bevaras. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

Större delen av planområdet är inte detaljplanlagt. Planområdet omfattas idag av 3 detaljplaner.

- Kungälv 1719: Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för del av Kungälv Norra Fridhemsområdet. Fastställt: 1972-07-14 Laga kraft: 1972-10-10. Parkmark tas i anspråk.
- Kungälv 1770: Detaljplan för Tveten - Ungdomsbostäder mm, del av fastigheten Tveten 1:1 m fl, Kungälvs kommun, Göteborgs och Bohus län. Laga kraft: 1992-04-28. Kvartersmark pick- och korsmark görs om till allmänplats väg.
- Kungälv 1770a: Ändring av detaljplan, Detaljplan för förskola Fridhems förskola, Tveten 1:1, Kabbelekan 1 & 2. Laga kraft: 2018-04-18. Kvartersmark pick- och korsmark görs om till allmänplats väg samt vård och vårdbostäder.

Genomförande tiden har gått ut för samtliga detaljplaner.



Karta över gällande planer, röd streckad linje är planområdet

Bostadsförsörjningsprogram, Trafikplan, Grönplan, Energiplan, Social Översiktsplan etc.

I "Bostadsförsörjningsprogram för Kungälvs kommun 2020-2022" redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode samt i kommunens serviceorter. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i alla kommunens delar.

Målbilden är att nå 50 000 invånare och översiktsplanen ger möjlighet för ungefär 4 500 nya bostäder fram till år 2020. Kungälvs kommuns planeringsberedskap ska möjliggöra att bostäder kan färdigställas varje år.

Centralorten ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter under översiktsplanens period. Där strävan är en mer sammanhållen bebyggelse och kortare avstånd. Nya områden ska tillkomma i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och nyttja befintlig infrastruktur i så stor utsträckning som möjligt. Kungälv och Ytterby ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter. Kungälv och Ytterby bör i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna. Framförallt i de stationsnära lägena bör en hög bebyggelsetäthet eftersträvas. Det finns goda möjligheter att förtäta inom befintlig bebyggelse både i Kungälv och Ytterby. Planförslaget innebär att ca 250 lägenheter kan byggas centralt i Kungälv med närhet till kollektivtrafik och service. Detaljplanen reglerar inte bostadsstorlek eller upplåtelseform. Detaljplanen stödjer målen i bostadsförsörjningsprogrammet.

Inom Kungälvs kommun finns särskilt boende för äldre som benämns Vård och Omsorgsboende. Här bor personer med stora vård och omsorgsbehov samt demenssjuka på olika anpassade enheter. Medellivslängden ökar i Sverige idag vilket främst beror på minskad dödlighet bland äldre. Från och med 2020 börjar även den stora gruppen 40-talister flyttas över och tillhöra gruppen 80 år och äldre, vilket gör att tillväxttakten för den här gruppen då kommer att öka. Prognosen för antal nya lägenheter som behövs fram till år 2024 är 90 stycken under förutsättning att kommunen fortsätter att hyra 54 lägenheter. Planförslaget innebär att behovet av äldreboende fram till 2024 täcks.

I *"Trafikplan 2017"* beslutad 2015-12-10, anges målet om minskad miljö- och klimatpåverkan som är drivande. Det strategiska målet konkretiseras av kommunstyrelsens resultatmål genom målen om att öka andelen hållbara resor och minska energiförbrukning, utsläpp till vattenmiljö och koldioxidutsläpp. Förvaltningens tolkning av kommunstyrelsens resultatmål är bland annat att andelen som åker kollektivt, går och cyklar ska öka medan ensambilåkandet ska minska samt att energieffektivisering och utbyte till förnybara bränslen ska genomföras succesivt både internt i kommunförvaltningen och externt i den geografiska kommunen. Trafikplanen är en även konkretisering av Översiktsplan 2010 där den övergripande trafikrelaterade inriktningen är att ny bebyggelse ska stödja, och stödjas av, god kollektivtrafik.

I *"Energiplan för Kungälvs kommun"*, antagen 2010-02-11, anges bland annat kommunala klimatmål. Vid byggnation rekommenderas det att i första hand välja fjärrvärme där det är möjligt.

I *"Social översiktsplan"* beslutad 2016-03-23 (steg 3) redovisas som övergripande mål att sträva efter att skapa ett socialt hållbart samhälle för medborgarna i Kungälvs kommun genom att stärka den sociala hållbarheten. Bland annat ska det vid nyproduktion av bostäder finnas ett tydligt socialt ansvarstagande. Det är särskilt angeläget vid utbyggnad i serviceorterna att investera i mjuka värden som livet mellan husen, lekplatser och mötesplatser.

I *"Grönplan för Kungälvs kommun antagen"* oktober 2011 redovisas som övergripande mål att öka den biologiska mångfalden och utöka antalet biotoper. Värna om och utveckla platsernas identitet och kulturhistoriska värde. Underlätta och inspirera till rekreation, naturstudier och aktiviteter i park- och naturmark

Aktuellt planförslag har bedömts överensstämma med/stödja styrdokumentens mål.

Planprogram, Fastighetsplaner etc.

Det finns inget program eller fastighetsplan för planområdet.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

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

Miljömål

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

Begränsad klimatpåverkan handlar om att minska utsläppen av växthusgaser till atmosfären orsakade främst av transporter, elförbrukning samt uppvärmning av byggnader. Området ligger centralt i Kungälv med god service inom gångavstånd och en väl utbyggd kollektivtrafik och cykelnätet byggs ut och förbättras inom planområdet. Fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Frisk Luft handlar främst om att minska luftföroreningar, bland annat genom minskad biltrafik. Åtgärder kopplat till detta mål omfattar till största delen samma åtgärder som för målet om begränsad klimatpåverkan.

Grundvatten av god kvalitet handlar främst om att säkerställa en säker dricksvattentillgång och kvalitet, inom planområdet planeras det för kommunalt VA

Levande sjöar och vattendrag handlar om att skydda livsmiljöerna i sjöar och vattendrag från bland annat förorening. Göta älv och Nordre Älv är planområdets recipient. Dagvatten fördröjs och renas inom planområdet innan det når älven. En Vatten- spillvatten och dagvattenutredning (VSD-utredning) är beställd och konsekvenser av den kommer att beskrivas i granskningskedet.

Giftfri miljö handlar om att minska farliga ämnen i miljön. Aktuellt kan vara bland annat förorenad mark, föroreningar i hav och vattendrag samt avfallshantering. Det finns inget som tyder på att detta skulle vara aktuellt för planområdet.

Ett rikt växt och djurliv innebär främjandet av biologisk mångfald. Inom planområdet finns det en pilallé med biotopstatus. Syftet är att större delen av allén kommer att bevaras. Dock kan vissa träd behöva tas ner dispenser för detta kommer då att behöva sökas.

God bebyggd miljö är det mest centrala målet i planeringen. Det handlar om hur den bebyggelse som skapas kan bidra till att främja en hållbar utveckling genom hur planeringen genomförs, hur miljöerna utformas och hur natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas. Buller är ett av de största miljöproblemen i tätorterna. En bullerutredning är beställd och planområdets eventuella påverkan av buller kommer att beskrivas i granskningskedet.

Aktuellt planförslag har redovisats i relation till de lokala miljömålen och bedöms stämma överens med dessa.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska tidigt under processen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 miljöbalken (MB)). Undersökningen ska innebära att kommunen (1.) identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och (2.) samråder i frågan med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen eller programmet. Särskilda föreskrifter om de omständigheter som avses har meddelats (6 kap. 6 § MB) i miljöbedömningsförordningen. Undersökningen bidrar till att integrera miljöaspekter i planen eller programmet, vilket i sin tur i främjar en hållbar utveckling.

Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § MB). I en strategisk miljöbedömning ska kommunen bl.a. (1.) samråda om hur omfattningen av och detaljeringsgraden i en miljökonsekvensbeskrivning ska avgränsas (avgränsningssamråd), och (2.) ta fram en miljökonsekvensbeskrivning (6 kap. 9 § MB).

Om genomförandet av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning inte ska göras, ska skälen för bedömningen i frågan anges i planbeskrivningen (4 kap. 33 § (4.) och 33 b § Plan- och bygglagen (PBL)).

Undersökning av betydande miljöpåverkan (identifiering av omständigheter) har utförts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken, eller risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Riksintressen (3 kap MB)

Inga riksintressen berör planområdet. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Riksintressen (4 kap MB)

Området omfattas inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer (5 kap MB)

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

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

Kommentar

Samtliga miljö kvalitetsnormer utom luft och fisk- och musselvatten är aktuella för planområdet. Bullerutredningen visar att bostäder och vård- och omsorgsboende bör kunna uppföras enligt planförslaget. Byggnader inom etapp 1 och 2 kan uppföras utan avsteg eller behov av anpassning, för att innehålla gällande riktvärden för buller vid fasad. En dagvattenutredning och har beställts resultatet kommer att redovisas i granskningskedet.

Biotopskydd (7 kap 11 § MB)

Inom planområdet finns en pilallé längs med en gång och cykelbana i norr. Trädalléer med träd som är äldre än 30 år eller har minst 20 cm i diameter i brösthöjd kan omfattas av biotopskydd. För träd som omfattas av biotopskydd krävs ansökan till Länsstyrelsen om dispens innan nedtagande. Pilallén inom planområdet uppfyller troligtvis kraven för att omfattas av generellt biotopskydd.

Alléer utgör viktiga restbiotoper i ett i övrigt rationaliserat landskap och har stor betydelse som tillflyktsorter, spridningskorridorer och ledlinjer för olika växt- och djurarter. I och med planförslaget kommer en mindre del av allén tas bort.

Kommentar

Avsikten med planförslaget är att träden inom planområdet ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Ingrepp kommer dock att behöva göras i alléerna för att ge plats åt utfarter. Om det blir aktuellt med ett nedtagande kommer nödvändiga dispenser sökas.



Pilallé inom planområdet

Vattenverksamhet (11 kap MB)

Planen omfattas av vattenverksamhet konsekvenser av detta kommer att beskriva i granskingskedet.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består idag av gräsytor, enskilda träd i söder, två trädalléer och en större dagvattendamm.



Foto över planområdets som visar dagvattendamm och trädallé.

Planförslag

Större delarna av planområdet kommer att bestå av kvartersmark där vistelseytor finns på bostadsgårdarna. Befintlig trädallé kommer i stort att bevaras. Dagvattendammen kommer att byggas om för att utöver dagvattenfunktion även kunna fylla rollen som rekreationsyta. Marken kring Trollhättevägen, dagvattendammen och trädallén får användningen allmänplats PARK.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En geoteknisk utredning har utförts av COWI 2021-06-18. Utförda undersökningar visar att ytskikten generellt utgörs av mulljord, fyllning av mullhaltig friktionsjord och torrskorpelera. Under ytlagren består jordlagerföljden inom området av lera på friktionsjord. Den övre delen av leran utgörs av torrskorpelera. I leran förekommer ett sand- eller siltskikt på djupet.

Enligt utförda stabilitetsberäkningar bedöms totalstabiliteten ur geoteknisk synvinkel vara tillfredställande för såväl befintliga som för utbyggda förhållanden under förutsättning att planerade flerbostadshus grundläggs på pålar till fast botten. Vid lokala schakter i samband med grundläggning eller ledningsläggning ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

Leran inom aktuellt område är sättningskänslig och skadliga icke önskvärda sättningar undviks genom att befintlig marknivå inte höjs.

Bedömningen, utifrån den geotekniska utredningen, är att marken går att bebygga i enlighet med planförslaget.

Förorenad mark

Förutsättningar

Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet, dock kan det finnas en viss risk att lättflyktiga markföroreningar spridit sig till planområdet via grundvattnet från intilliggande industriområde.

Utredning kring detta planeras granskningsskedet.

Sociala aspekter

Utformning, innehåll och organisation av bebyggelsestrukturen skapar rumsliga förutsättningarna för livet och genom sociala aspekter framhålls det mänskliga perspektivet i olika fokus. Sammanhållen stad handlar om sociala och rumsliga sammanhang och kopplingar, vardagslivets utgångspunkt är rutiner och tillgänglighet till dagliga aktiviteter, samspel och möten handlar om gemensamma arenor och miljöer för kontakt och integration, identitet hänger samman med speciell karaktär, igenkännande och tillhörighet till områden.

Förutsättningar

Sammanhållen stad: Planområdet ligger i de östra delarna av Kungälv, mellan bostadsområden och industri. Gång och cykelbanekopplingar finns genom området i nord/sydlig riktning samt två bilvägskopplingar österifrån. Ett fåtal bostäder finns i planområdets norra del.

Vardagsliv: Större delen av planområdet är idag ett idrottsområde. Planområdet ligger i nära anslutning till både skola och förskola. Kungälvs centrum ligger en kilometer från planområdet, dit finns utbyggt gång och cykelbana. Fontins naturreservat ligger ca 500 meter sydöst om planområdet.

Samspel och möten: Människor passerar området i väst längs med gång- och cykelbana som löper genom området. Både Idrottsområdet och dagvattendammen är inhägnade vilket försvårar för rekreation.

Identitet: Området saknar en tydlig identitet i dag då områdets olika funktioner inte samspelar med varandra.

Planförslag

Sammanhållen stad: Planområdet binder samman bebyggelse norr om planområdet med bebyggelsen söder om planområdet. Gång och cykelbanor behålls och förstärks. Två nya infarter till planområdet förläggs på den västra sidan vilket möjliggör två öst/ västliga kopplingar till planområdet. Bebyggelsen består av flerbostadshus mellan fyra och tio våningar i tre kvarter. Vilket ger en hög koncentration på bostäder på en mindre yta och ett tillskott på lägenheter som annars sakas i området. Bebyggelsen har en stadslik karaktär och kommer på sikt att byggas ihop med centrum längs med Trollhättevägen.

Vardagsliv: Planförslaget ger möjlighet för centrumverksamhet i området som det annars är stor brist på. Planen har utformats för att stärka stråk mot kollektivtrafik och längs med gång och cykelbanor. Flera av gatorna inne i området planeras som gångfartsgator. Idrottsområdet inom planområdet försvinner.

Samspel och möten: Planen möjliggör affärer i bottenplan och ett mindre torg där människor kan mötas. Bebyggelsen är uppdelad i flera kvarter med gårdar med vistelseytor. I samband med

uppförande av planen kommer dagvattendammen och dess omgivning byggas om för att utvecklas och planläggas som park.

Identitet: Planen har en stadskarakter med en hög täthet. Med en högre bebyggelse mot Trollhättevägen och en lägre bebyggelse inne i området. Inom planområdet skapas en ny attraktiv stadsdel med lägenheter med hög täthet i större kvarter längs med ett stadslikt gaturum.

Radon

Förutsättningar

Enligt kommunala kartor ligger planområdet inom förhöjda värden av radon.

Planförslag

I aktuell detaljplan regleras inte skydd mot radon, detta görs senare i bygglovssked. Byggnader ska konstrueras så att konstruktionen är tät mot marken. Gällande riktvärden för radon ska beaktas och får inte överskridas i enlighet med BBR.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Planområdet bedöms inte ha några kända skredrisker. Planområdet omfattas inte av höga vattenstånd.

Kulturmiljö & Fornlämningar

Förutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet Fornsök.

Planförslag

Om fornlämningar skulle påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Bostäder, arbetsplatser och service

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag fem tvåvåningshus med tidsbegränsat bygglov som i och med planen kommer att permanentas. Inom planområdet finns även två byggnader som tillhör idrottsändamålet som i och med planen kommer att tas bort. Norr och söder om planområdet finns villaområden. Intill planområdet finns en förskola som kommer ersättas med en större förskola i två våningar. Väster om planområdet finns industriområde och öster om planområdet finns två skolor. Planområdet ligger en kilometer från Kungälv centrum där det finns ett stort utbud av kommersiell och kommunal service. I områdets direkta närhet saknas kommersiell service.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör nya stadskvarter med bostäder med centrumverksamheter. Mot Trollhättevägen där bebyggelsen tål högre volymer tillåts byggnader i höjder motsvarande fyra till tio våningar. Inne i området är bebyggelsen något lägre, fyra till fem våningar. Längs med parkstråket närmast Trollhättevägen finns utrymme för en etapp tre i framtiden med ytterligare ca 100 bostäder.

Det är utrett men på grund av ett större ledningsstråk läggs det på framtiden. Detta kommer att kräva en planändring men ett av syftena med denna plan är att inte försvåra för detta i framtiden.

Planen kommer att möjliggöra för centrumverksamhet i större delen av planområdet. Troligtvis kommer en majoritet av bebyggelsen bestå av bostäder i ett första skede varpå servicen troligtvis kommer att vara begränsad. Runt det lilla torget i planområdet sätts bestämmelser som endast möjliggör centrumverksamhet i bottenplan. Tanken är att torget ska kunna fungera som en mötesplats i området.

Användningen C – centrum möjliggör en kombination av handel, service, samlingslokaler, kontor och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå för många människor. Idag saknas detta i närmiljön.

Större del av planområdet kommer att bestå av bostäder och i bostadsanvändningen ingår även bostadskomplement av olika slag, t ex tvättstuga, närlokal och förråd. Större delen av parkeringen anordnas i garage under de nya kvarteren och viss parkering genom gatuparkering och markparkering i norr.

Totalt ryms cirka 250 bostäder uppdelat på 2 etapper varav den första etappen inrymmer ca 180 bostäder och ett vård- och omsorgsboende i fem våningar med ca 90 stycken vård- och omsorgsplatser. Under den första etappen kommer de fem befintliga bostäderna att stå kvar. För att kunna genomföra etapp två krävs att de befintliga fem bostäderna rivs vilket det inte finns några planer på i nuläget. Etapp tre ligger ut mot Trollhättevägen och för att den ska kunna genomföras krävs en större ledningsflytt. Detta tros bli aktuellt när planområdet sammanbyggs med centrum och Trollhättevägen omvandlas till en stadsgata. Etapp tre är inte med i denna detaljplan men planen ska inte försvåra för den i framtiden.



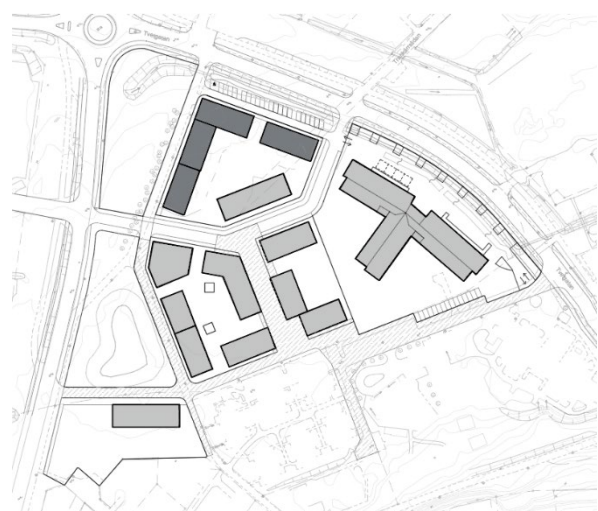
Illustration som visar möjlig ny bebyggelse enligt planförslaget. Vy från väster.



Illustration som visar möjlig ny bebyggelse enligt planförslaget. Vy från sydväst.



*Situationsplan
Mörkgrått-etapp 1, Ljusgrå-befintlig bebyggelse*



*Situationsplan
Mörkgrått-etapp 2, Ljusgrå-etapp 1*



Situationsplan över planområdet med etapp ett och två. Etapp tre som är utrett men som inte ingår i detaljplanen är skrafferat.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Var femte person i Sverige har någon form av funktionsnedsättning. De har samma rätt till ett liv i oberoende och att fullt ut kunna delta på livets alla områden som de övriga 80 %. Utgångspunkten är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, där artikel 9 särskilt behandlar den fysiska miljön. Att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla. Det är till exempel lättare att manövrera en barnvagn där tillgängligheten är god. Marken inom planområdet är platt vilket ger goda förutsättningar för att kunna uppnå god tillgänglighet inom allmän plats.

Planförslag

Byggnaderna ska utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade och synskadade och entréer mot gata ska ha god tillgänglighet. Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska följas inom planområdet. 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. Tillgängligheten till och inom byggnaderna prövas vid bygglovgivningen.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

I nordväst angränsar planområdet till ett bostadsområde med friliggande villor i trä från tidigt 1900-tal. I sydväst gränsar planområdet till friliggande villor i ett plan från 50- till 90-tal. I norra delen av planområdet finns sex mindre flerbostadshus i två våningar från 2010-talet med tidsbegränsat bygglov.



Bostadsområde inom planområdet från 2010-talet inom planområdet



Vänster; Bostadsområden norr om planområdet från tidigt 1900-tal Höger; Bostadsområde söder om planområdet från 50- till 90-tal.

Planförslag

Kvarterstruktur

För att knyta an till de centrala delarna av Kungälv föreslås den nya bebyggelsen utformas som stadskvarter med byggnader mot gatan och med möjlighet till en del lokaler med centrumverksamhet. Planförslaget består av flera kvartersindelningar. Bebyggelsen placeras mot gatan för att stärka gaturummen och stråken. Flera stråk går genom området och knyter samman det med omkringliggande bebyggelse och stärker redan befintliga stråk och knutpunkter.

Ett av de viktigaste stråken är det i söder som knyter samman busshållplatsen, förskolan, vård- och omsorgsboende och bostäder utanför området. Eftersom detta är vägen till busshållplatsen är det rimligt att det är många som rör sig här redan idag. Stråket förstärks med bebyggelse i liv längs med gatan och ett litet torg med söderläge. Gatan är bred för att få plats med sittmöjligheter och växter, både för dagvattenfunktionen men också för att gatan ska inbjuda till låg hastighet. Här ska man

kunna gå tryggt till skola och förskola och att anlägga vägen som gångfartsgata är därför lämpligt. Längs med det norra stråket finns trottoarer, gångbanor och gatuparkering.



Exempel på gångfartsgata och mindre torg från Kvillebäcken i Göteborg



Illustration som visar möjlig ny bebyggelse enligt planförslaget. Vy från sydväst.

Skala och volym

Mot Trolhättevägen har byggelsen en högre utformning från fem till tio våningar för att på sikt knyta an till Kungälv's centrumstadsstruktur. Tiovåningshuset har placerats i sitt läge för att kunna fungera som en entré in i området men också utifrån att påverka den övriga bebyggelsen negativt så lite som möjligt. Inne i området är kvarteren lägre med fyra- och femvåningshus och ett enstaka femvåningshus. I bottenplan sätts en bestämmelse om att lägsta rumshöjd i entrévåning ska vara 3,6 meter för att möjliggöra för handel och annan verksamhet i bottenplan. För lamellhusen ställs krav på sadeltak, för att bebyggelsen ska harmoniera med omgivningen och för att hålla nere intrycket av bebyggelsens höjd. Sadeltaket får endast en lägsta vinkel på 27 grader för att möjliggöra en flexibilitet och en varierad uttrycksform. På dessa hus medges även takkupor och frontespiser utmed som mest sammanlagt 35 % av fasadens längd mot gatan. Detta ger ett mer varierande och uppbrutet intryck.



Karta våningsantal

Friytor

Lek & rekreationsområden

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga allmänna mötes- eller lekplatser. Den idrottsanläggning som finns på platsen idag är sparsamt använd. Kommunen arbetar för att hitta en ersättningsplats för de idrottsgrenar som utnyttjar anläggningen. De aktiva är upplysta om att planarbetet pågår och att en flytt krävs. Fontins naturreservat ligger ca 500 meter sydöst om planområdet. Idrottsplatsen IK Kongahälla ligger 800 meter från planområdet. Inom planområdet finns ett inhägnat idrottsområde.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för allmänna ytor för rekreation inom användningen PARK. Inom kvartersmark i bostadsområden finns möjlighet för respektive fastighetsägare att ordna med lekmöjligheter. Idrottsområdet kommer tas bort i samband med att planen byggs ut.

Naturområden

Förutsättningar

Naturområde finns strax öster om planområdet.

Planförslag

Planförslaget tar inte något naturområde i anspråk.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Förutsättningar

Gångtrafik är ett viktigt färdssätt och det är ett färdssätt som börjar eller avslutar i princip alla förflyttningar oavsett vilket annat färdssätt som används i övrigt. Fotgängare bidrar till rörelse och möten varför det är viktigt att skapa bra miljöer för fotgängare framförallt i Kungälv's tätort där bebyggelsestätheten kommer att öka med ny exploatering av bostäder och verksamheter. Attraktivitet, komfort och orienterbarhet är tre aspekter som är grundläggande för ökad gångtrafik. I kombination med tillgänglig kollektivtrafik är gångtrafik ett attraktivt alternativ för allt fler kommuninvånare och besökare.

Genom att kontinuerligt säkerställa att gångvägar är gena i sin dragning, standarden är hög i sin utformning, stråken är sammanhållna, gångpassager är trafiksäkra och tryggheten är hög genom exempelvis belysning skapas en hög tillgänglighet och framkomlighet i gångtrafiknätet. Detta är viktiga grundstenar för att fler ska välja att gå för resor under tre kilometer och i förlängningen att målet om minskade koldioxidutsläpp ska uppnås. Därtill har den fysiska aktiviteten mycket goda hälsoeffekter.

Kungälv's kommun är starkt bilberoende med en befolkning som är vana vid att använda sig av bilen. Cykeln behöver bli ett reellt alternativ till bilen för kortare resor under fem kilometer. För att öka andelen cykelresor i kommunen behövs ett attraktivt cykelnät med gena och sammanhängande stråk och om möjligt även övriga kommunen samt trafiksäkra passager i korsningspunkter inom tätbebyggt område. Precis som för den strategiska inriktningen för gångtrafik är det viktigt att detta kontinuerliga arbete fortsätter. Cykling behöver prioriteras högre i tätbebyggda områden än idag, sett till yta och framkomlighet. Cykelvägnätet behöver koppla samman viktiga målpunkter i kommunen. Inom tätbebyggt område ska cykelbanor prioriteras framför framkomlighet för bil.

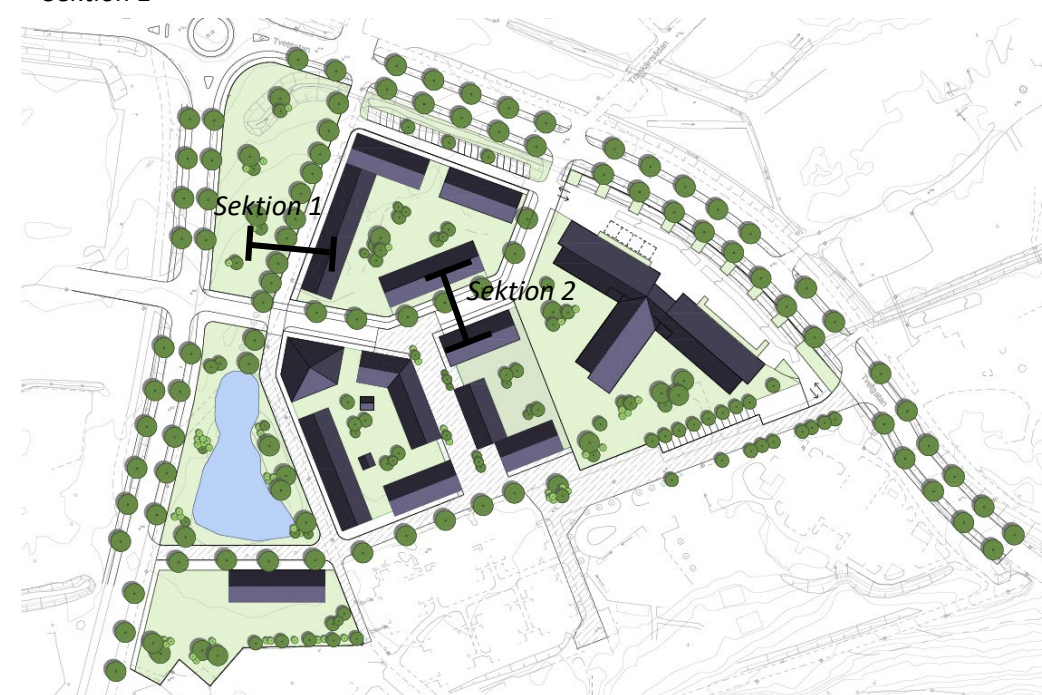
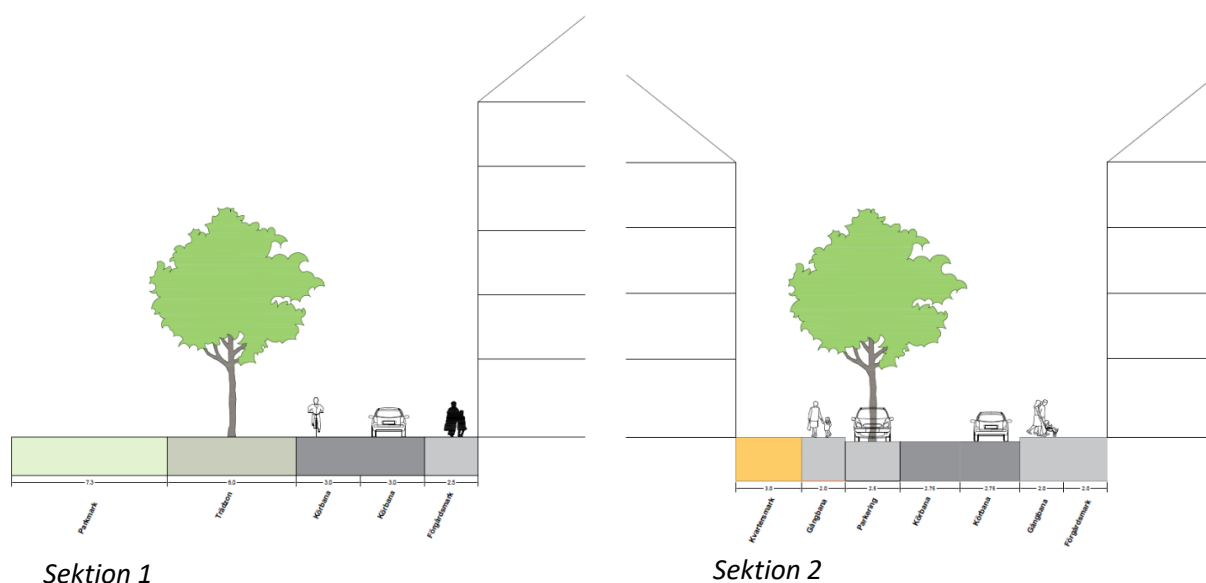
Vinsterna av att investera i insatser för en ökad och säker cykling är bland annat bättre folkhälsa, attraktivare livsmiljöer, mindre miljöpåverkan och ett ökat kollektivtrafikresande (om goda kopplingar görs till kollektivtrafiken).

Ett cykelstråk går igenom planområdet i nord/sydlig riktning och kopplar samman planområdet med cykelbanestråk till centrum. I och med att planområdet ligger endast en kilometer från centrum finns goda förutsättningar att både gå och cykla. Planområdet saknar idag kopplingar i öst/ västlig riktning.

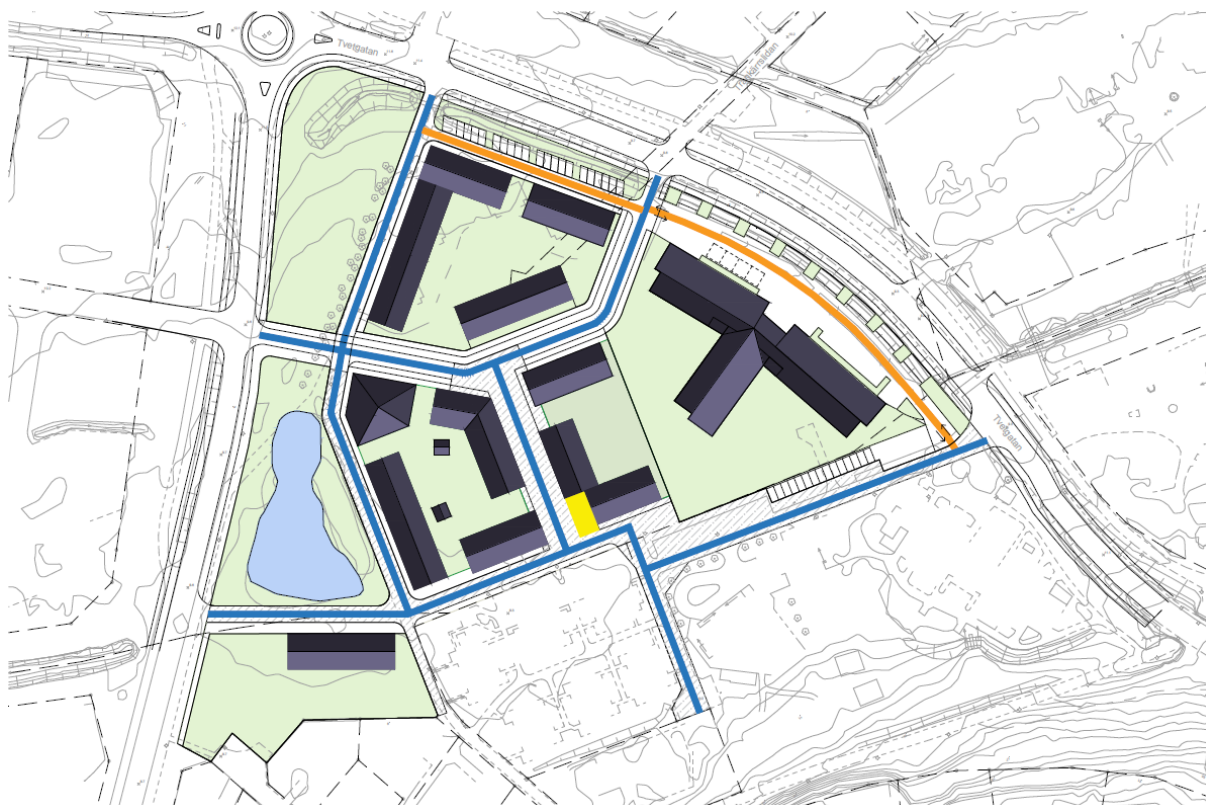
Planförslag

Planförslaget möjliggör nya vägkopplingar som knyter samman området med intilliggande områden och vägarna utformas som stadsgator med byggnader som placeras i liv med dessa och bildar tydligare gaturum. I söder finns ett litet torg som vetter mot söder och runt omkring det möjliggörs butiker och tanken är att det ska fungera som en mötesplats i området. Ambitionen är att gaturummen ska vara attraktiva och trygga för gående vilket kommer kräva att de utformas för att stärka gående och cyklister och för att sänka hastigheten för biltrafikanter. Planens utformning ger möjlighet att kunna genomföra detta. I norr finns den enda vägen som ligger på kvartersmark och längs med den läggs bostadsparkering.

I planområdets sydvästra del, i anslutning till parken, planläggs en liten del som lokalgata för att för att göra den vändplats som finns där idag planerlig.



Karta Sektioner



Karta trafik, blå-gata allmänplats, orange-väg kvartersmark, gul-torg allmänplats.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Den övergripande målsättningen för centrala Kungälv är att fördubbla invånarantalet och skapa en attraktiv och hållbar stads kärna. Samtidigt har Kungälvs kommun målet att minska utsläpp av koldioxid och förbättra luftkvaliteten genom att minska körsträckan med bil och ställa om till en större andel hållbara resor i kommunen, främst genom en ökad andel kollektivtrafikresor och gång- och cykelresor. Kollektivtrafik skapar tillgänglighet för stora delar av kommunens invånare. Den ska vara pålitlig, konkurrenskraftig gentemot bilen och enkel att använda i vardagen. Ytterligare satsningar på verksamheter och boendemiljöer i kollektivtrafiknära lägen är avgörande för att Kungälv ska bli en hållbar och attraktiv kommun. Kommunen ska verka för att kollektivtrafiken har hög turtäthet, hög pålitlighet och korta restider samt att infrastruktur för kollektivtrafiken har god standard.

Planområdet har närhet till kollektivtrafik vid Trollhättevägen där buss 3 och 422 stannar på väg mot centrum med halvtimmestrafik.

Planförslag

Hållplatsen för kollektivtrafik kommer att ligga i nära anslutning till nyttillkomna bostäder. Nya stråk kopplas genom planområdet till Trollhättevägen vilket underlättar för människor i och intill planområdet att ta sig till busshållplatsen. Planen ger ett tillskott på ca 250 bostäder vilket skulle kunna ge ett visst underlag för högre turtäthet vilket hade gynnat de kommunala målen att ställa om till en större andel hållbara resor i kommunen, främst genom en ökad andel kollektivtrafikresor och gång- och cykelresor.

Parkering, varumottagning, utfarter

Förutsättningar

För att skapa ett hållbart resande är det viktigt att inkludera parkering i samhällsplaneringen då dess inverkan på ytor, val av färdmedel, tillgänglighet och stadens karaktär kan vara mycket stor. Genom att ytterligare utveckla bestämmelser för parkering kan kommunen planera för att parkeringsmöjligheterna i kommunen ska bidra till att uppfylla olika målsättningar. Detaljplanen ska följa Kungälvs gällande parkeringsnorm. Planen ligger inom Zon B. För planområdet finns två planlagda infarter/utfartsvägar i väst från Tvetgatan.

ZON B – MELLANSTADEN

I mellanstaden, Zon B, är staden inte riktigt lika tät som i zon A men det finns fortfarande god tillgång till kollektivtrafik och cykelbanor. Även i denna zon beräknas parkeringstalet för bil relativt lågt. Detta område är närliggande områden till Kungälv tillsammans med Ytterby, Kode och Marstrand. Konkurrensen om marken är i dessa lägen fortfarande hög och yteffektivitet bör eftersträvas.

För flerbostadshus beräknas behovet till 8 parkeringar plus 1 besöksparkering per 1000 kvm BTA. För vård- och omsorgsboende beräknas behovet till 8 parkeringar plus 1 besöksparkering per 1000 kvm BTA.

Reduktionspaket

Flexibla parkeringstal innebär att en sänkning av parkeringstalen erbjuds mot att byggherren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkering. För att en sänkning ska bli aktuell behöver exploateringen ske i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik och cykelstråk. Till dessa lägen räknas primärt zon A och zon B. Att erbjuda möjlighet till flexibla parkeringstal är ingen rättighet byggherren har, utan avgörs av kommunen. Upplägget medför totalt sett en subvention för byggherren i form av lägre anläggningskostnader. Trafikplanen och underliggande planer framhäver att andelen hållbara resor i kommunen ska öka. Kommunen erbjuder då nedanstående reduktionspaket för att möjliggöra fler hållbara resor. En beskrivning av åtgärderna ska redovisas i samband med bygglovsansökan. En fastighet kan få maximalt 20% utfall med reduktionspaket. Reduktionspaketen kan inte appliceras på tillägg för besök utan endast för boende/arbetande.

Planförslag

Bostadsparkering ska anordnas inom kvartersmark och planeras till största del som garage under bostadsgårdarna. I Nordöst föreslås ca 23 markparkeringar som till en början främst kommer att täcka behovet för de befintliga bostäderna. För bostadshuset i sydväst finns det också möjlighet för markparkering på kvartersmark.

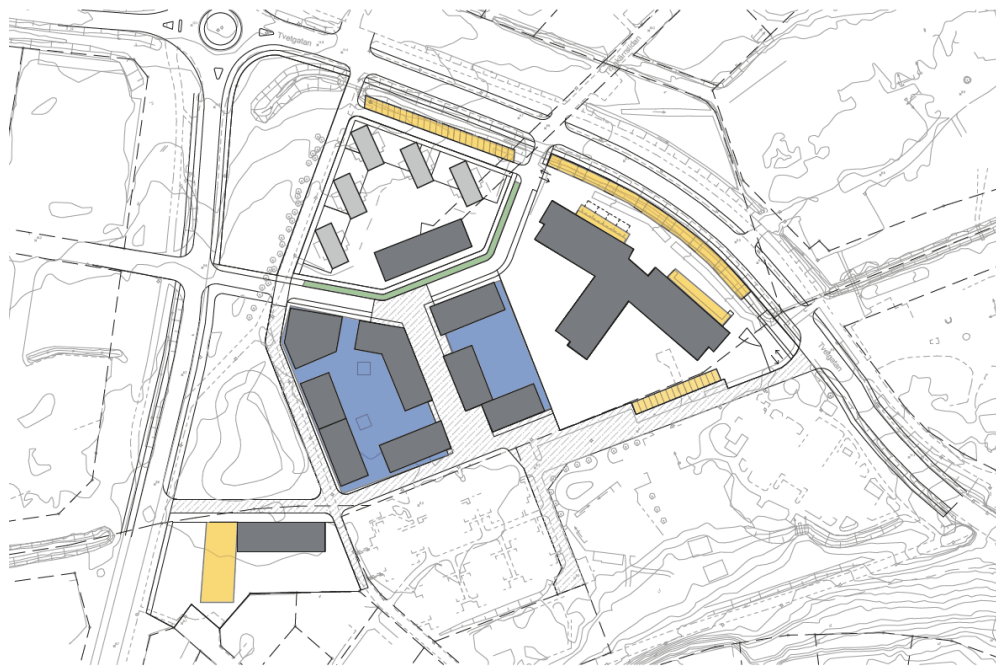
Parkeringsbehovet för etapp ett planeras i garage under de två mittersta kvarteren. För att minska behovet av parkering kan parkeringsreduktionsåtgärder tillämpas. Under den västra gården går det att möjliggöra ca 115 parkeringsplatser i garage och under den östra möjliggörs ca 60 parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för etapp 1 med maximal reduktion uppgår till 128 parkeringsplatser.

För att klara behovet för parkering för etapp två kan det norra kvarteret behöva utformas med garage. Ett garage skulle kunna möjliggöra ca 100 parkeringsplatser vilket tillsammans med markparkeringen på kvartersmark skulle ge maximalt ca 123 parkeringsplatser. Behovet vid maximal utbyggnad av etapp 2 motsvarar ca 67 parkeringsplatser vilket skulle täcka och ge ett överskott av parkeringsplatser.

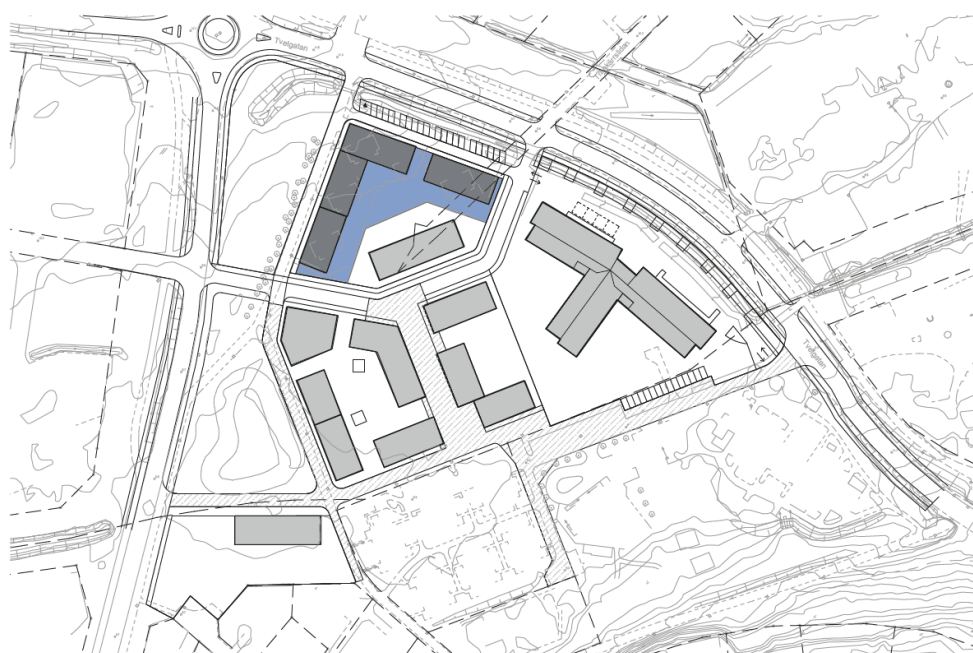
Parkering för vård- och omsorgsboendet sker på den egna fastigheten som markparkering. Parkeringsbehovet med maximal reduceringar uppgår till ca 90 parkeringsplatser.

15 stycken parkeringsplatser i sydvästra delen av planområdet inom beteckningen vård/vårdbostäder kommer att nyttjas av förskolan söder om planområdet.

Längs med den norra gatan i öst/västlig riktning möjliggörs ca 12 gatuparkeringar på allmänplats som kan nyttjas av allmänheten. Dessa ligger inom beteckningen GATA.



Parkering etapp 1. Mörkgrått-Ny bebyggelse, Ljusgrått-Befintlig bebyggelse, Blått-Garage under mark, Gul-markparkering på kvartersmark, Grönt-markparkering på allmän plats.



Parkering etapp 2. Mörkgrått – Ny bebyggelse etapp 2, Ljusgrått-Bebyggelse etapp 1, Blått-Garage under mark.

Nya in- och utfarter planeras i området västra del vilket möjliggör för trafik att ta sig i öst/västlig riktning igenom området. Varumottagning för vård- och omsorgsboendet kommer att anordnas inom kvartersmark. Varumottagning för butiker sker via gatan på allmän plats.

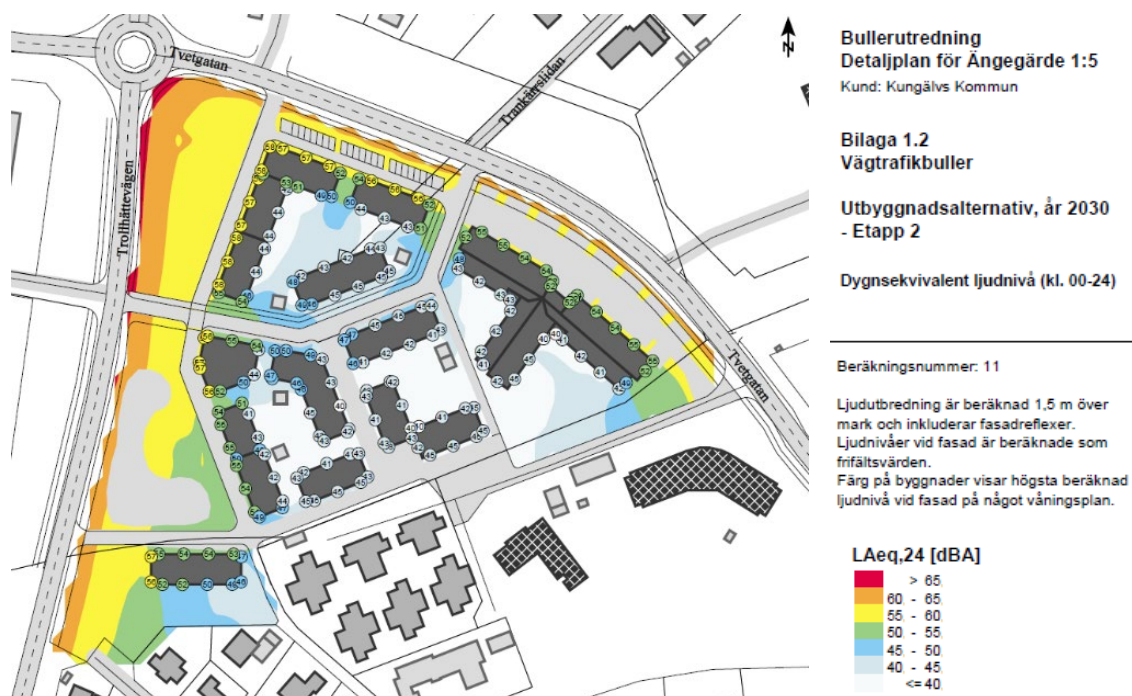
Störningar och risker

Förutsättningar

Riktvärden för trafikbuller

Beräkningsresultat för planalternativet utan bullerskyddsåtgärder visar att nya bostäder och vård- och omsorgsboende bör kunna uppföras enligt planförslaget. Byggnader inom etapp 1 och 2 kan uppföras ytutan avsteg eller behov av anpassning för att innehålla gällande riktvärden för buller vid fasad.

Fasader, inklusive fönster och eventuella fasadventiler, ska utformas så att de innehåller de riktvärden som gäller för buller inomhus enligt gällande Boverkets byggregler.



Bullerkarta beräkning för 2030.

Riktvärden för industribuller

För att bedöma bullerpåverkan från det närliggande verksamhetsområdet, har ett fältbesök vid planområdet utförts dagtid. Under besöket konstaterades att trafikbuller är dominerande i området och att verksamhetsbullret är för lågt för att kunna urskiljas. Eftersom trafikbuller inte beräknas överstiga 60 dBA vid någon byggnad inom etapp 1 & 2, bedöms alla byggnader i dessa etapper innehålla riktvärden för Zon B eller Zon A enligt Boverkets vägledning (rapport 2015:21).

Uteplatser och balkonger

Om detaljplanen medger att varje bostad har tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, i nära anslutning till bostaden så bör den uppfylla de ljudnivåer som anges i tabellerna. I zon B bör balkonger och andra uteplatser normalt placeras på bostadens ljuddämpade sida. Om det inte är möjligt kan en acceptabel ljudmiljö ibland skapas till exempel med en delvis inglasning eller ett

Ljudabsorberande ytskikt. En helt inglasad balkong eller uteplats erbjuder inte utevistelse och bör därför inte användas som metod för att begränsa bullret. Normalt bör halv eller i enstaka fall tre fjärdedels inglasning av balkong eller uteplats accepteras som åtgärd för att begränsa bullret.

Ljudnivåerna bör uppfyllas för minst en uteplats per bostad, gemensam eller privat. Det innebär att det exempelvis är möjligt att ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad uteplats, gemensam eller privat, på gården där bullerriktvärdena klaras, kompletterat med en balkong med högre ljudnivåer men som kan ha andra kvaliteter som utsikt eller solljus.

	Leq dag (06-18)	Leq kväll (18-22) Lördagar, söndagar och helgdagar Leq dag + kväll (06-22)	Leq natt (22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Tabell. Högsta ekvivalenta ljudnivå (Leq) från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

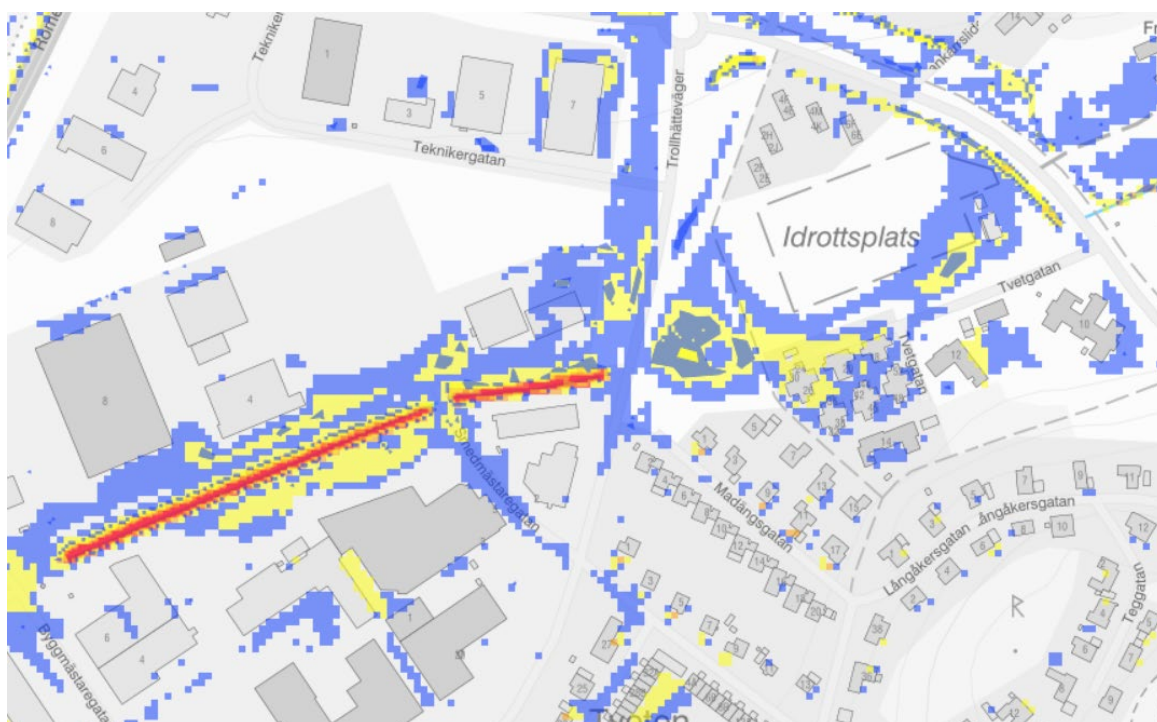
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och det finns både privat spill-, vatten- och dagvattenledningar inom området. Tveten är ett flackt område inom staden Kungälv. Planområdet gränsar i nordost till en vattendelare, men området som helhet avrinner till sydväst via dike. År 2014 skedde det översvämningar på fastigheterna Tvetgatan 16-54 i samband med kraftigt skyfall (SMHI mätstation i Gbg 15,3 mm regn). Efter fastighetsöversvämningarna byggdes en dagvattendamm (ca volym 1200 m³) som skydd för fastigheterna.

En VSD- utredning (vatten, spillvatten, dagvatten) är beställd och konsekvenser av den kommer att beskrivas i granskningskedet. Detaljplanen kommer att utformas så att planområdet och dess omgivning inte kommer påverkas negativt av den planerade utbyggnationen. Detta kan innebära att planområdet och bebyggelsestrukturerna kommer behöva förändras till granskningskedet. I samband med detaljplanens utbyggnad kommer dagvattendammen att byggas om så att den utöver sin dagvatten- och skyfallsfunktion även får en mer estetisk och rekreativ funktion.



Utklipp av området Tveten ur WebGIS med lagret för skyfall och lågpunkter tänt.

Planförslag

Planförslaget kommer justeras utifrån den VSD- utredning som är beställd.

Värme

Förutsättningar

Ledningar för fjärrvärme finns utbyggt i gatorna runt planområdet.

Planförslag

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

EI

Förutsättningar

Ledningsnätet för elkraft och tele finns utbyggt i anslutning till planområdet. Dialog förs med ledningsägare avseende behov och eventuell placering av transformatorstation.

Avfall

Förutsättningar

Kungälv's kommuns renhållningsordning beskrivs i A2020 Avfallsplan för Göteborgsregionen. Den rymmer gemensamma mål för en framtida hållbar avfallshantering inom regionen. I renhållningsordningen ingår också kommunens Avfallsföreskrifter, antagna 2015-10-01. I avfallsföreskrifterna specificeras bland annat lutning och avstånd mellan angöringsplats och soprum.

Avståndet från byggnaders entré till avfallsutrymmet ska inte överstiga 50 meter enligt Boverkets och Avfall Sveriges rekommendationer. Avfallsrummen bör om möjligt placeras på vägen mellan entré och målpunkt såsom exempelvis busshållplats.

När det gäller tömning ska så kort dragväg som möjligt eftersträvas. Längre dragväg än 10 meter debiteras extra avgift. Dragvägen får inte överstiga 25 meter enligt gällande föreskrifter.

Närmaste kretsloppsstation för källsorterat avfall som tidningar och förpackningar finns idag vid Gamla Trollhättevägen 30 meter norr om planområdet. Återvinningscentral finns i Munkegårde.

Planförslag

För tillkommande bebyggelse krävs avfallsutrymme för både verksamheter och bostäder, med flera olika fraktioner i enlighet med Kungälv's kommuns riktlinjer.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt om undantag från kravet på miljöbedömning. Regeringen får också meddela föreskrifter om samråd i samband med bedömningen av om en plan, ett program eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2004:606).

En miljöbedömning har gjorts för planförslaget. Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidra till att uppfylla miljömålen. Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner om ett förtätat samhälle. Kommunen har ett högt uppsatt bostadsmål och förtätningen är i linje med övriga styrdokument. En hög exploatering motiveras av närhet till Kungälv's centrum och mål om täthet i kommunens serviceorter.

Planförslaget är utformat så att större delen av trädallén bevaras. Ansökan om biotopskyddsdispens och/eller artskyddsdispens samt anmälan om vattenverksamhet görs till Länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet.

Fler boende och verksamma inom området innebär påverkan på buller och luft då transporterna ökar men bedöms inte överskrida gällande riktvärden eller påverka hälsa eller miljö negativt. Det finns goda förutsättningar för att använda buss, cykel eller att gå istället för att använda egen bil.

Sociala konsekvenser

I plan och bygglagens portalparagraf 1 kap, 1§ anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Sociala konsekvenser belyser planering utifrån ett människoorienterat perspektiv och berör både jämställdhetsfrågor och barnperspektiv.

Kommunen arbetar med social hållbarhet genom översiktsplan 2010 och Social Översiktsplan. Mål och utgångspunkter är att minska segregation och genom planering skapa ett gott socialt liv som underlättar för människors vardag och lägger grunden för att på lika villkor få goda sociala levnadsförhållanden.

Planförslaget har utifrån detta analyserats genom begrepp som vardagsliv vilket hanterar människors tillgång till service, arbetsplatser och bra resvägar, identitet som berör samhörighetsaspekter samt samspel och möten som redogör för olika människors möjligheter att mötas. Begreppet sammanhållen stad hänger samman med mål om att minska segregationen i Kungälv kommun.

Konsekvenserna av planförslaget innebär att planområdet binder samman bebyggelsen norr och söder om planen med fler bostäder vilket det är brist på i närområdet. Bebyggelsen ger stadslik karaktär längs med Trollhättevägen vilket bidrar till en mer sammanhållen stad. En koncentrerad och sammanhållen bebyggelse är ett sätt att ge jämnare levnadsvillkor genom att bidra till kortare avstånd mellan bostad och målpunkter, samt att det ger underlag för kollektivtrafiken. Genom en attraktiv gång- och cykelväg finns möjligheter för fler att bo i området och vidare att välja ett hållbart resande.

Planförslaget föreslår en park i planområdets östra del, som kan bli en mötesplats. Planen möjliggör för centrumverksamhet i bottenplan och ett mindre torg förläggs i planområdets södra del som avses bli en gemensam mötesplats.

Planområdet ligger intill både förskola och skola. Gatorna inom planområdet planeras som gångfartsgator där bilarna kör på de gåendes villkor. Övriga gator har separerade trottoarer vilket skapar möjlighet att ta sig till skolområdena på säkra gångvägar.

Den idrottsanläggning som finns på platsen idag är sparsamt använd. Kommunen arbetar för att hitta en ersättningsplats för de idrottsgrenar som utnyttjar anläggningen. De aktiva är upplysta om att planarbetet pågår och att en flytt krävs

Jämlikhet

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden och villkoren som styr vardagen grundläggs i hur den fysiska miljön används och utformas. Kvinnors inkomstnivå och ekonomiska resurser är lägre än mäns. Resmönstren ser olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Kvinnor tar ett större ansvar för hem och familj.

Positiva aspekter på planen är att relativt god kollektivtrafik och cykelavstånd till Kungälv centrum underlättar vardagsresor till arbete och till kommunal och kommersiell service. Planen möjliggör för centrumverksamhet och ligger intill både förskola och skola vilket möjliggör att en stor del av vardagens behov av kommunal och kommersiell service skulle kunna ske på gångavstånd. Planen planeras uppföras med flerbostadshus av olika upplåtelseformer vilket det är brist på i närområdet. Detta kan underlätta för fler ekonomiska grupper att kunna bosätta sig i stadsdelen.

Barnperspektiv

”Barnperspektiv I juni 2018 röstade riksdagen för regeringens förslag att göra FN:s konvention om barnets rättigheter till svensk lag. Lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter träder i kraft den 1 januari 2020. Beslutet innebär ett förtydligande av att domstolar och

rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barnets rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. En inkorporering av barnkonventionen bidrar till att synliggöra barnets rättigheter. Det är ett sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet.”

Barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. Planen ger möjlighet för lek på de egna bostadsgårdarna men lek och möten utanför den egna bostadsgården är begränsad. Planområdet har goda kommunikationer vilket kan överbrygga barnens barriärer och underlättar sociala sammanhang. En busshållplats vid området ger barn och ungdomar rörlighet i samhället. Gång- och cykelvägar finns till skola och förskola som ligger strax utanför planområdet och till Kungälv centrum som ligger ca 1 km söder om planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Avsnittet om genomförandefrågor har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Detta avsnitt tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av aktuell detaljplan.

Avsnittet om genomförandefrågor är inte juridiskt bindande.

Preliminär tidplan

Planen förväntas antas under andra halvan av år 2022 varpå infrastrukturen behöver byggas ut. Om så är möjligt kan byggnadernas byggnation påbörjas parallellt med infrastrukturutbyggnaden. Detta beräknas pågå etappvist under ett antal år.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till tio år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap inom all allmän platsmark. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark

som ligger inom privatägda fastigheter. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande.

Tillgänglighet under produktionstiden

Befintliga hus och verksamhetslokaler ska kunna nås under produktionstiden.

Ansvar för anläggningar

Allmän plats

Kommunen ansvarar för iordningställande och framtida drift och underhåll av all allmän platsmark i detaljplaneområdet.

Kvartersmark

Kommande fastighetsägare ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. T.ex. ansvarar Hemsö för uppförande av äldreboendet om marköverlåtelseavtal kan träffas med kommunen.

Avtal och överenskommelser

Eftersom all mark ägs av kommunen har hittills inga avtal eller överenskommelser behövt tecknas för att köpa eller sälja mark.

Det bör dock tecknas en överenskommelse med de övriga delägarna av gemensamhetsanläggningen om att den ska ersättas av en kommunal gata eftersom anläggningen i planförslaget lagts ut som allmän platsmark.

Kommunen och vårdbolaget Hemsö tecknade år 2019 ett samverkansavtal i vilket parterna bl.a. avtalade om ett nytt äldreboende som Hemsö ska bygga på kommunal mark. Detta äldreboende kommer att lokaliseras inom denna detaljplan varför kommunen kommer behöva ta fram ett marköverlåtelseavtal som reglerar denna överlåtelse till Hemsö. Marköverlåtelseavtalets villkor kommer att förtydligas i granskningshandlingen.

Markförvärv

Något markförvärv är inte aktuellt då kommunen redan äger all mark. Däremot kan kvartersmark överlåtas till privata fastighetsägare (t.ex. Hemsö) om marköverlåtelseavtal ingås med kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Den enda konsekvensen för de två privata fastighetsägarna Hemsö och Förbo är att infartsvägen i sydöstra delen av planområdet som idag utgörs av en gemensamhetsanläggning ersätts av en kommunal gata. I förlängningen innebär det att varken Hemsö eller Förbo ansvarar för drift och underhåll av denna gata när gemensamhetsanläggningen är ersatt och kommunen tagit över ansvaret helt.

Erforderlig fastighetsbildning

Utöver ovan nämnd gemensamhetsanläggning som behöver omprövas bör planområdet delas upp i en kvartersstruktur där sammanhängande kvartersmark styckas av för att bilda nya och renodlade fastigheter för bl.a. bostads- och centrumändamål.

Kommunen kommer precisera beskrivningarna kring all fastighetsbildning till granskningskedet.

Gemensamhetsanläggningar

Som ovan nämnts kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen att omprövas och ersättas av en gata inom allmän platsmark.

Nya gemensamhetsanläggningar kommer troligtvis att behöva bildas för att trygga en samordnad förvaltning av anläggningar som blir gemensamma för fler än en fastighetsägare.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdet ligger idag befintliga ledningar som är tryggade med antingen ledningsrätt och/eller servitut. Om vissa ledningar mot förmodan skulle behövas flyttas på t.ex. till förmån för nya byggnader ska ledningsrätten och/eller servitutet omprövas och lokaliseras till de nya ledningslägena.

Ekonomiska frågor

Detaljplaneekonomi

Kommunen bekostar detaljplanen i egenskap av ensam markägare.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen i rollen som markägare bekostar detaljplanearbetet. Detaljplanen kommer att ge möjlighet att bebygga området vilket i sig höjer markvärdet avsevärt. Om kommunen säljer kvartersmarken (för t.ex. äldreboendet) kommer intäkterna att vida överstiga detaljplanekostnaderna.

Eventuell omläggning av ledningar görs i samarbete med berörd ledningsägare och bekostas av intäkterna från eventuella framtida markförsäljningar.

Framtida driftkostnader

Eftersom planområdets allmänna platsmark ges kommunalt huvudmannaskap kommer kommunen i framtiden ansvara för och bekosta drift och underhåll av dessa platser.

De privatägda fastighetsägarna som idag är delägare i befintlig infartsväg kommer i framtiden slippa betala drift- och underhållskostnader när gemensamhetsanläggningen har omprövats.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Eftersom detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA kommer samtliga byggnader anslutas till det kommunala VA-nätet.

Nya ledningar kommer dock behövas anläggas vilket förslagsvis sker inom den allmänna platsmarken.

Förbindelsepunkter skapas i de kommande fastighetsgränserna. När en ny förbindelsepunkt är upprättad kommer berörd fastighetsägare behöva betala anläggningsavgift till kommunens VA-kollektiv.

Eventuell omläggning av befintliga ledningar bekostas av projektet.

Den kommande VSD-utredningen kommer behöva arbetas in i detaljplaneförslaget och eventuella förändringar kan behövas beskrivas vid behov.

Dagvatten

Den befintliga dagvattendammen kommer även att tjäna för områdets dagvattenhantering och kan komma att utökas vid behov. Avledning av dagvatten till dammen sker genom ledningar och/eller öppna diken. Respektive fastighetsägare ansvarar dock för fördröjningsåtgärder i enlighet med kommunens dagvattenpolicy före avledning av dagvatten till det kommunala nätet.

Dagvattendammen ska, i samband med utökningen, ges ett estetiskt lyft för att bidra till gestaltningen av parkområdet. Detta kommer att kunna finansieras av projektet genom intäkterna från markförsäljningen.

Den kommande VSD-utredningen kommer behöva arbetas in i detaljplaneförslaget och eventuella förändringar kan behövas beskrivas vid behov.

Gator och allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av samtliga gator, parken och andra anläggningar inom allmän platsmark.

Parkering

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ordna sitt parkeringsbehov inom det egna kvarteret. Ett förslag på lösning ges ovan under stycke Förutsättning och förändringar. I de fall parkeringsanläggningar ska användas av fler än en fastighetsägare kommer en gemensamhetsanläggning behöva inrättas.

Avfall

Avfallshantering ska ordnas genom anläggning inom kvartersmark på egen fastighet eller genom gemensamma lösningar i form av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Kommunens renhållningsordning gäller.

Marksanering

Planområdet tros inte vara påverkat av föroreningar. Markprover ska alltid tas i samband med byggstart vilket respektive markägare/byggherre ansvarar för.

Värme

Området ligger i närheten av befintliga fjärrvärmeledningar och planeras anslutas genom nya ledningar inom den allmänna platsmarken. Kungälv Energi äger fjärrvärmenätet i närområdet, bygger ut nya ledningar och tar ut en anslutningsavgift för nya anslutningar.

El-, bredband och teleförsörjning

Området ligger i närheten av befintliga elledningar och de nya byggnaderna planeras anslutas genom nya ledningar. En ny transformator planeras byggas ut inom området av ledningsägaren som även tar ut anslutningsavgifter för nya anslutningar.

Inom området finns befintliga teleledningar som ligger längs med Trollhättvägen och är säkrade med ledningsrätt. Dessa bör studeras närmare för att säkerställa att de inte kommer i konflikt med ny byggnation i närheten av ledningsläget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

Detaljplanens samrådshandling var på uppdrag av Kungälvs kommun upprättad av AL Studio genom Åsa Edvardsson, Helena Rengemo och Johan Altenius i samarbete med en projektgrupp bestående av tjänstemän från Samhälle och utveckling. Ulf Liljankoski och Kristina Stenström Samhällsbyggnad Planering handlade planarbetet. Denis Nähring upprättade genomförandebeskrivningen.

Kungälvs kommun 2021-11-25

För Samhälle och utveckling

Kristina Stenström, Ulf Liljankoski
Planarkitekt

Ida Brogren
Enhetschef Plan