

# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 2021-04-20  
Diarienummer KS2018/1483  
Kommunstyrelsen 2021-05-26



Figur 1 inom röd markerat område Planområdesgränsen och detaljplanens läge i kommunen.

## Detaljplan för **BOSTÄDER I BJÖRKÅS**

Baljan 1 m.fl.

**SAMHÄLLE OCH UTVECKLING**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-190 35  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INFORMATION</b> .....                               | <b>3</b>  |
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....               | <b>5</b>  |
| SYFTE .....  | 5         |
| HUVUDDRAG .....  | 5         |
| <b>PLANDATA</b> .....                                  | <b>6</b>  |
| <b>LÄGESBESTÄMNING</b> .....                           | <b>6</b>  |
| <b>AREAL</b> .....                                     | <b>6</b>  |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....                              | 6         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....               | <b>7</b>  |
| <b>KOMMUNALA BESLUT</b> .....                          | <b>7</b>  |
| ÖVERSIKTSPLAN .....                                    | 7         |
| DETALJPLAN, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN ..... | 11        |
| BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM .....                       | 12        |
| <b>GÖTEBORGSREGIONENS STRUKTURBILD</b> .....           | <b>12</b> |
| <b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b> .....               | <b>13</b> |
| MILJÖMÅL .....   | 13        |
| UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN .....          | 14        |
| RIKSINTRESSEN (3 KAP MB) .....                         | 15        |
| AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN .....                   | 15        |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; FÖRÄNDRINGAR</b> .....        | <b>17</b> |
| SÖDRA KVARTEREN .....                                  | 26        |
| CENTRUM KVARTEREN .....                                | 27        |
| NORRA KVARTEREN .....                                  | 28        |
| FÖRHÅLLANDE TILL BEFINTLIG BEBYGGELSE .....            | 30        |
| BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSER .....                  | 32        |
| FRIYTOR .....  | 34        |
| GATOR OCH TRAFIK .....                                 | 38        |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                              | 45        |
| MILJÖKONSEKVENSER .....                                | 51        |
| SOCIALA KONSEKVENSER .....                             | 51        |
| BARNPERSPEKTIV .....                                   | 52        |
| <b>GENOMFÖRANDEDELEN</b> .....                         | <b>53</b> |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR .....                           | 53        |
| PRELIMINÄR TIDPLAN .....                               | 53        |
| HUVUDMANNASKAP .....                                   | 53        |
| ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR .....                          | 53        |
| AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER .....                       | 53        |
| MARKFÖRVÄRV .....                                      | 54        |
| ANSVARIGA MYNDIGHETER/UPPLYSNINGAR .....               | 54        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                        | 54        |
| EKONOMISKA FRÅGOR .....                                | 55        |
| TEKNISKA FRÅGOR .....                                  | 55        |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN &amp; KONSULTER</b> .....    | <b>57</b> |

## SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är att planlägga området för att möjliggöra nybyggnation av cirka 400 bostäder i stadsdelen Björkås i Ytterby, och stärka kopplingen till Ytterby station. Bostadsområdet bedöms få en ökad variation av bostäder och underlätta boendekarriär inom stadsdelen. Ny bebyggelse utvecklar marken för närservice och bedöms även medföra ökad trygghet då relativt öde parkeringsytor ändras. Förslaget intensifierar markanvändningen, tar ett mindre område naturmark i anspråk, men bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Planen innebär en förtätning av området med flerbostadshus med blandade upplåtelseformer samt parhus. Detaljplanen möjliggör också för nya målpunkter och torg i området för en mittpunkt där möten främjas. Detaljplanen syftar även till att skapa goda rekreations- och lekmiljöer.

## 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:

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

### Utredningar:

- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2019-12-13
- Geoteknisk och bergteknisk utredning, Cowi, 2020-02-05
- Trafik- och mobilitetsutredning, Sigma Civil 2020-09-18
- VA- och dagvattenutredning, Markera, 2021-01-29.
- Invånardialog, AL Studio ihop med Förbo och Kungälvs kommun 2020-02-05
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum.

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälvs kommuns hemsida under planprocess och byggnation: [www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/](http://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 Stadshuset, kontakta Kundcenter på telefonnummer 0303 – 23 80 00.

## Handläggning

Arbetet med denna detaljplan påbörjades september 2019 då projektdirektiv färdigställdes och godkändes av planchef. Den handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen. På grund utav många berörda hyresrätter och att delaktighet i processen är viktigt ur social synpunkt sker därför också dialoger utöver den vanliga detaljplaneprocessen.

### Utökat förfarande



Planprocessen vid ett utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900, i dess lydelse efter 1 januari 2015. Aktuell skede markerat med orange. Källa: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

## Medborgardialog

Som en del av planarbetet har AL Studio, på uppdrag av Förbo och Kungälv kommun, genomfört en dialog med de boende i Björkås, ca 20 personer deltog och alla boende fick inbjudan via post i brevlådan. I dialogarbetet har befintliga stråk, kopplingar och uppskattade platser identifierats tillsammans med områden som upplevs som otrygga. Som en del av processen kartlades även önskemål kring förbättringar av området. Utöver detta har de boende haft möjlighet att komma med inspel och tankar kring hur en förändring av antalet parkeringsplatser i området påverkar dem, om det finns faktorer som kan bidra till valet att inte ha egen bil samt vad som kan underlätta vardagen om man inte har bil. Resultatet av dialogarbetet har sammanställts i en rapport, som återfinns som en bilaga till planhandlingarna. Rapporten har varit ett viktigt kunskapsunderlag i utarbetandet av planförslaget. Flera av de synpunkter som framkommit är sådant som inte kan hanteras eller säkerställas i en detaljplan men är viktigt underlag till Förbos utvecklingsarbete i området. De synpunkter som rekommenderas att bearbetas i planförslaget är:

- Tryggare genare stråk.
- Bättre belysta gångstråk genom nya bostäder längs med gång och cykelvägar.
- Bevara grillplatser och ytor mellan gårdarna.

---

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

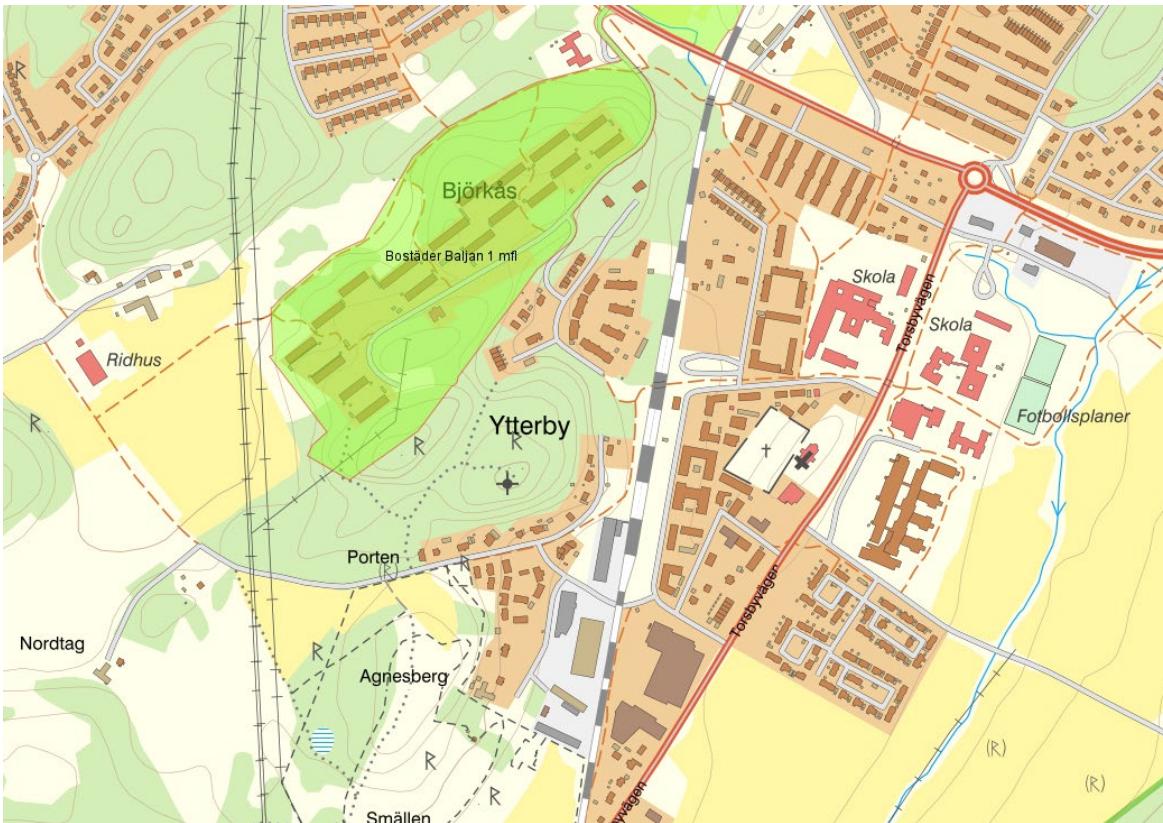
Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnation av cirka 400 bostäder i stadsdelen Björkås i Ytterby, som ska utformas med god gestaltning och samverkan med befintlig bebyggelse.

Syftet med planen är även att möjliggöra ökad service i området och att sammanlänka den nya bebyggelsen med det befintliga Björkås och stärka kopplingen till Ytterby station genom gena, tydliga och säkra stråk. Den nya bebyggelsen ska möjliggöra fler boendeformer som anpassas till områdets förutsättningar. Viktigt att beakta i planarbetet är bebyggelsens gestaltning och möte med intilliggande bostadsbebyggelse samt trygghetsaspekten i den tillkommande miljön.

### Huvuddrag

Detaljplanens huvuddrag innebär en möjlighet till förtätning av Björkåsområdet med tillbyggnad av befintliga flerbostadshus, nybyggnad av flerbostadshus och nybyggnad av radhus/parhus. Inom planområdet föreslås 21 flerbostadshus i 2–7 våningar med totalt cirka 380 lägenheter. Planförslaget ger även möjlighet att uppföra ett nytt torg med service. På plankartan regleras bostadshusens placering och utformning. Detaljplanen innebär att västra delen av planområdet planläggs för bostadsändamål och att bostadshus upp till sju våningar kan uppföras inom området. I den centrala delen planläggs för service och torg samt bostäder i upp till 2–7 våningar. På befintliga parkeringar mitt emot torget planläggs det för lamellhus i 4 våningar. I norr planläggs för flerbostadshus i 2–7 våningar längs ena sidan av en ny kvartersgatan och för parhus på andra sidan den nya gatan. Sammantaget bedöms ett 380-tal bostäder och service på cirka 750kvm LOA kunna uppföras inom planområdet. Dessutom planläggs befintlig förskola så att den blir planenlig men också möjliggör för en annan framtida användning för en större flexibilitet. En del av tidigare kvartersmark planläggs som naturområde. Ny gång- och cykelväg möjliggörs längs delar av Hällebergsgatan.

## PLANDATA



Figur 2 Inom grönt område syns detaljplaneområdet, beläget precis norr om Ytterby station i Kungälv kommun.

## LÄGESBESTÄMNING

Planområdet ligger i centrala Ytterby och omfattar fastigheterna Baljan 1–3, Kastellegården 1:379, Ytterby-Tunge 2:89 och delar av fastigheterna Ytterby-Tunge 2:66, 2:72, s:8 och Kastellegården 1:49 och 1:284.

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

## AREAL

Planområdet omfattar cirka 14 hektar.

## Markägförhållanden

Fastigheterna Ytterby-Tunge 2:66 och Kastellegården 1:49 och 1:284 ägs av Kungälv kommun. Övriga fastigheter är privatägda. Förbo är den största fastighetsägaren i området och äger Baljan 1, 2 och 3 samt Kastellegården 1:379. För en fullständig beskrivning se under GENOMFÖRANDEDELEN.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### KOMMUNALA BESLUT

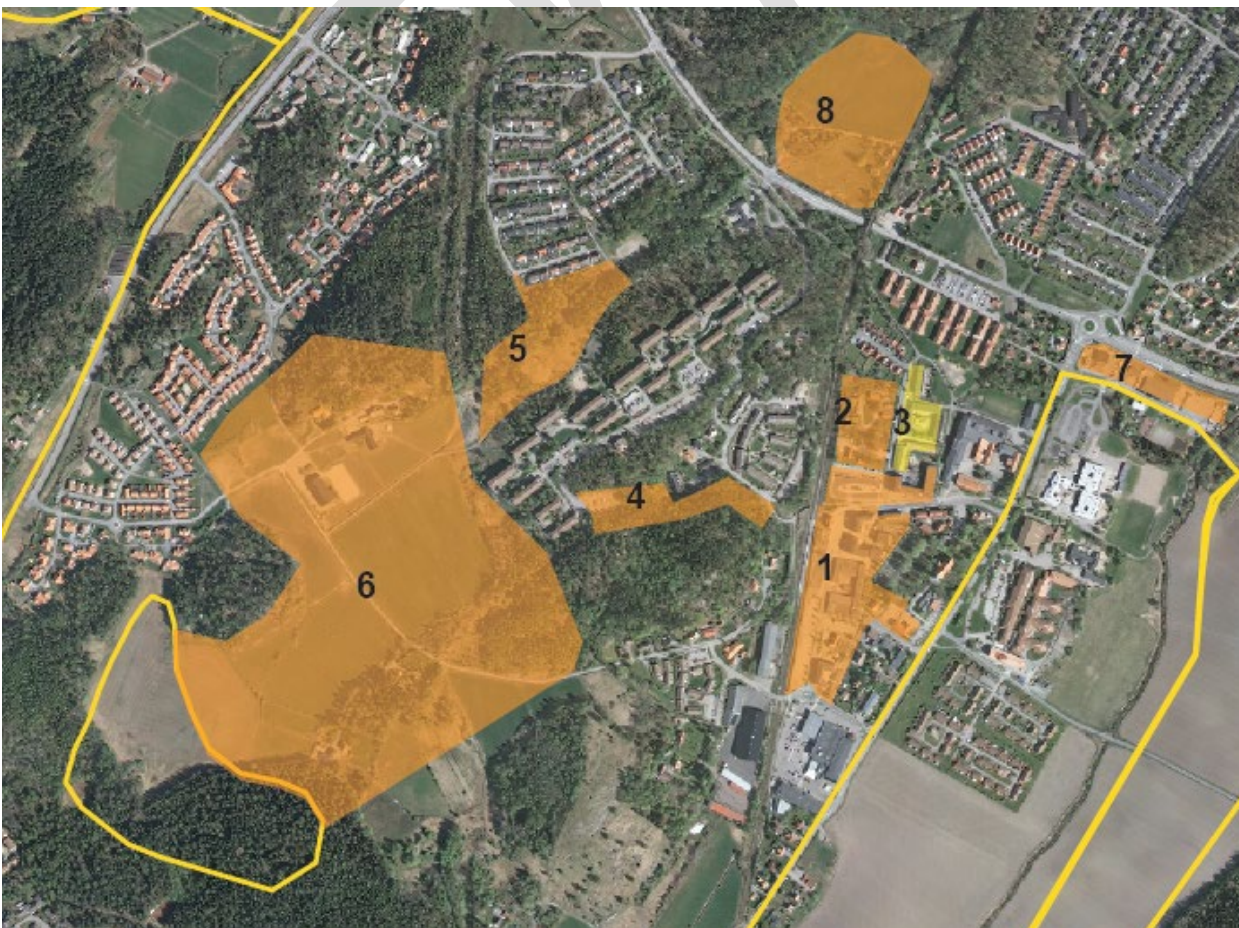
- Beslut om planbesked KS2018/1483 2019-05-07

#### ÖVERSIKTSPLAN

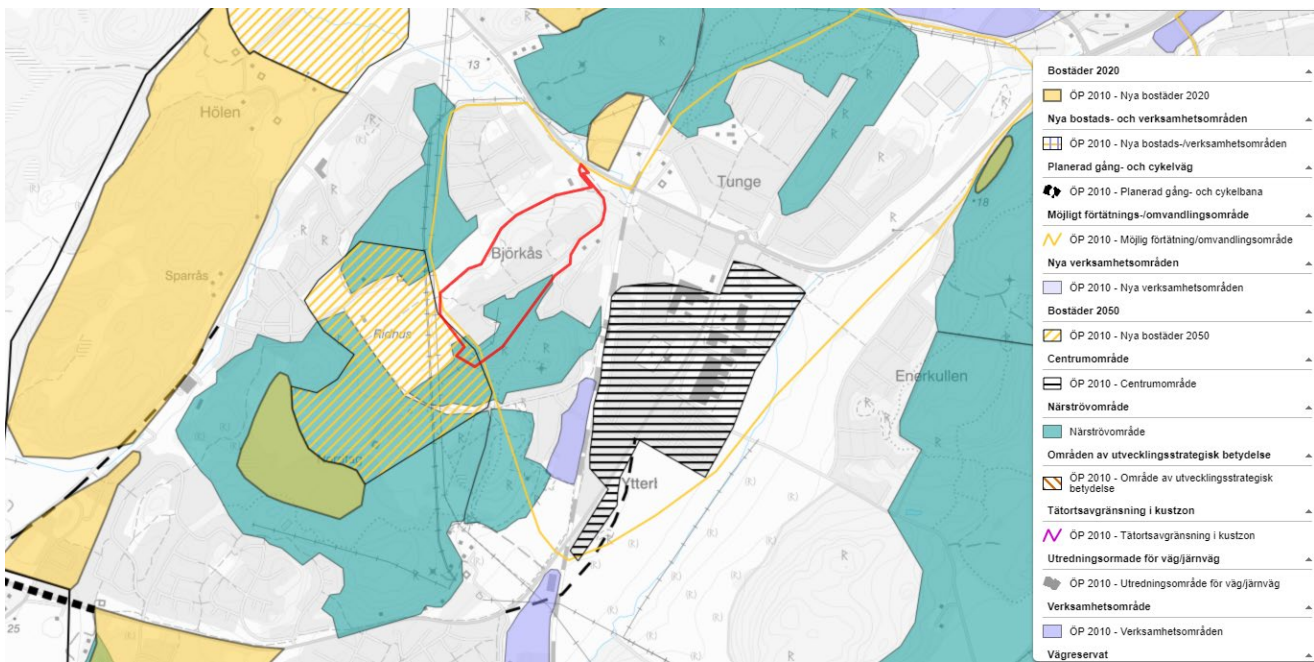
Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19, anger för aktuell plats möjligt förtätning/omvandlingsområde. Aktuell plats ligger även inom tätortsavgränsningen för Kungälv-Ytterby. I anslutning till aktuellt område finns ett i gällande Översiktsplan (ÖP 2010) utpekade närströvområde.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

I översiktsplanen beskrivs att för tidigare icke ianspråktagen mark bör en försiktighet råda mot att ta grönytor eller naturmark i anspråk för bebyggelse. I Kungälv-Ytterby går det dock att finna ytor och områden som har ett lågt värde utifrån rekreation och stadsbildsmässigt perspektiv. Kompletterande bebyggelse på vissa av dessa ytor kan bidra till att knyta samman olika delar av orten och ibland öka tryggheten på avsides belägna stråk.

”Grönplan för Kungälv kommun” utgör ett bra underlag för beslut i dessa frågor. Samråd med boende i ett tidigt skede är också alltid värdefullt för att kartlägga hur en grönyta används eller har för betydelse i övrigt. Översiktsplanen föreslår att pröva möjligheten att med bostäder knyta samman Björkas med stationen och på så sätt skapa en trygg förbindelse. Blandade boendeformer lyfts också, samt risken med delvis norrläge.



Figur 3 orangea områden föreslås i ÖP 2010 för nybyggnation. Område 4 ligger delvis inom nu aktuellt planområde.



Figur 4 Utsnitt ur Översiktsplanen ÖP 2010. Röt område visar Planavgränsning.

### Avvikelser från översiktsplanen

Delar av planområdet utmed Hällebergsgatan ligger inom område som enligt översiktsplanen anger närströvsområde. En yta inom detta område föreslås för bostadsändamål, som idag till största delen är parkering. Det större naturområdet mellan gång- och cykelvägen och Tornhaga villabebyggelse kommer fortsatt vara tillgängligt för rekreativa ändamål och inga rekreativvärden bedöms påverkas negativt. Ökat bostadsbyggande är av stort allmänt intresse. Planförslaget överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Ytterby som ersätter Översiktsplanen inom sin avgränsning. FÖP för Ytterby antogs 2021-04-15. När detaljplanen påbörjades gällde ÖP 2010. Sedan har FÖP Ytterby tagits fram och är nu antagen. Därför utgör detaljplanen ingen avvikelse.

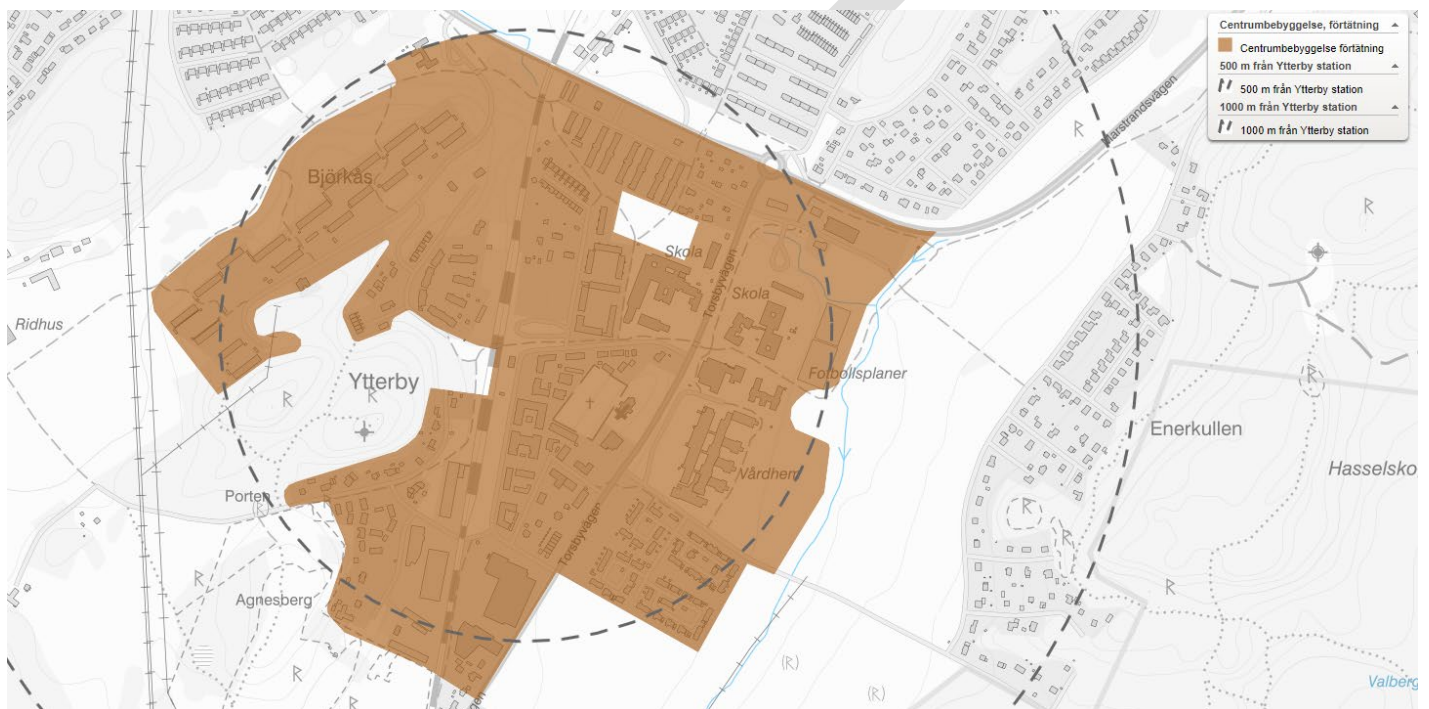


## FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR YTTERBY

Kommunen arbetar för närvarande med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby som utreder möjligheter till förtätning och nybyggnation av bostäder och verksamheter i och i anslutning till aktuellt område. FÖP Ytterby har varit på granskning och antagande planeras under 2021. Den fördjupade översiktsplanen kommer efter antagande att ersätta översiktsplan 2010 för aktuellt planområde. Aktuellt förslag till detaljplan överensstämmer med FÖP Ytterby.

I FÖP Ytterby föreslås bland annat att bostäder byggs på Porteberget, sydöst om aktuellt område. Hällebergsgatan kommer i samband med en sådan exploatering att förlängas upp på Porteberget. I arbetet med FÖP:en föreslås också kopplingarna till stationsområdet att stärkas med nya gång- och cykelstråk för att öka tillgängligheten till goda kollektivtrafikförbindelser och den service som finns i centrala Ytterby. Norr om aktuellt område pekar den grönstrukturplan, som tagits fram som underlag till FÖP:en, ut ett viktigt grönstråk. Detta område innefattar även lågpunkter och föreslås användas som översvämningssyta vid kraftig nederbörd.

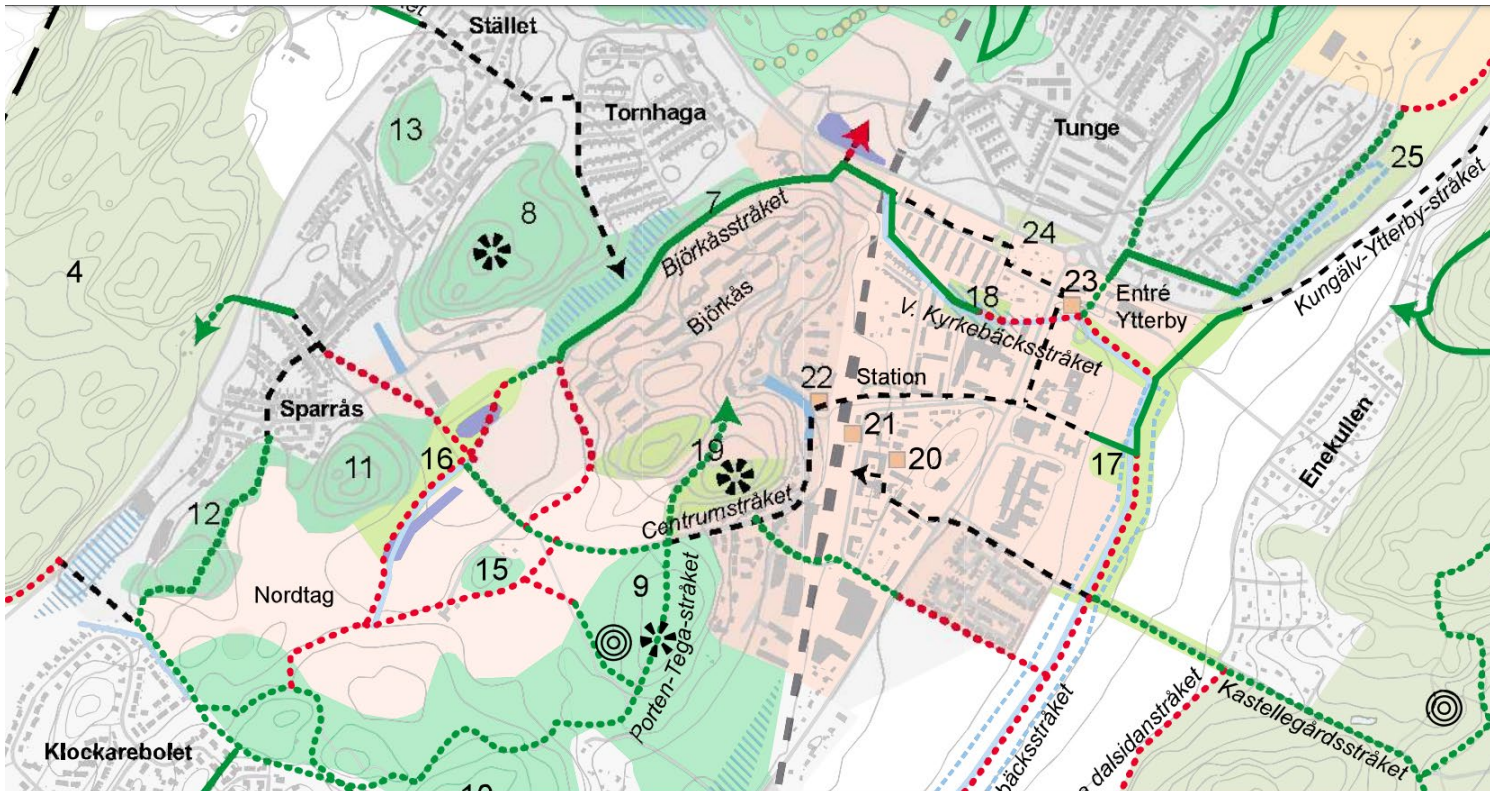
Detaljplanen följer ambitionerna i Fördjupad Översiktsplan för Ytterby.



Figur 5 Brunt område visar centrumbebyggelseförtätning den så kallade "Urbana zonen". Utsnitt från FÖP granskningshandling.

FÖP Ytterby har tagit fram riktlinjer för Björkås detaljplaneområde vilka är:

- Komplettera med i huvudsak bostäder av olika bostadstyper och upplåtelseformer.
- Gena trygga stråk ska skapas mot stationsområdet.
- Vid detaljplaneläggning ska utfarter mot Hällebergsgatan och Hällebergsgatans anslutning till Marstrandsvägen särskilt studeras. Anslutningen till Marstrandsvägen har inte studerats vidare i denna detaljplan utan korsningen ska ses över i angränsande detaljplan Ytterby-Tungs på andra sidan Marstrandsvägen. Gatuområdet har utökats i Björkås detaljplan för att möjliggöra framtida korsning som tar större mark i anspråk.



Figur 6 Utsnitt från Grönstrukturplanen FÖP Ytterby.

Björkås naturområde norr om planområdet har värdeklass: C. Området fungerar som bostadsnära grönområde, men är delvis brant, snårigt och svårframkomligt. Fin utsikt på toppen, men med ett visst trafikbrus. I FÖP:en och i grönstrukturplanens utvecklingsförslag benämns detta område Björkåsberget.

Det finns en utsiktsplats i området.

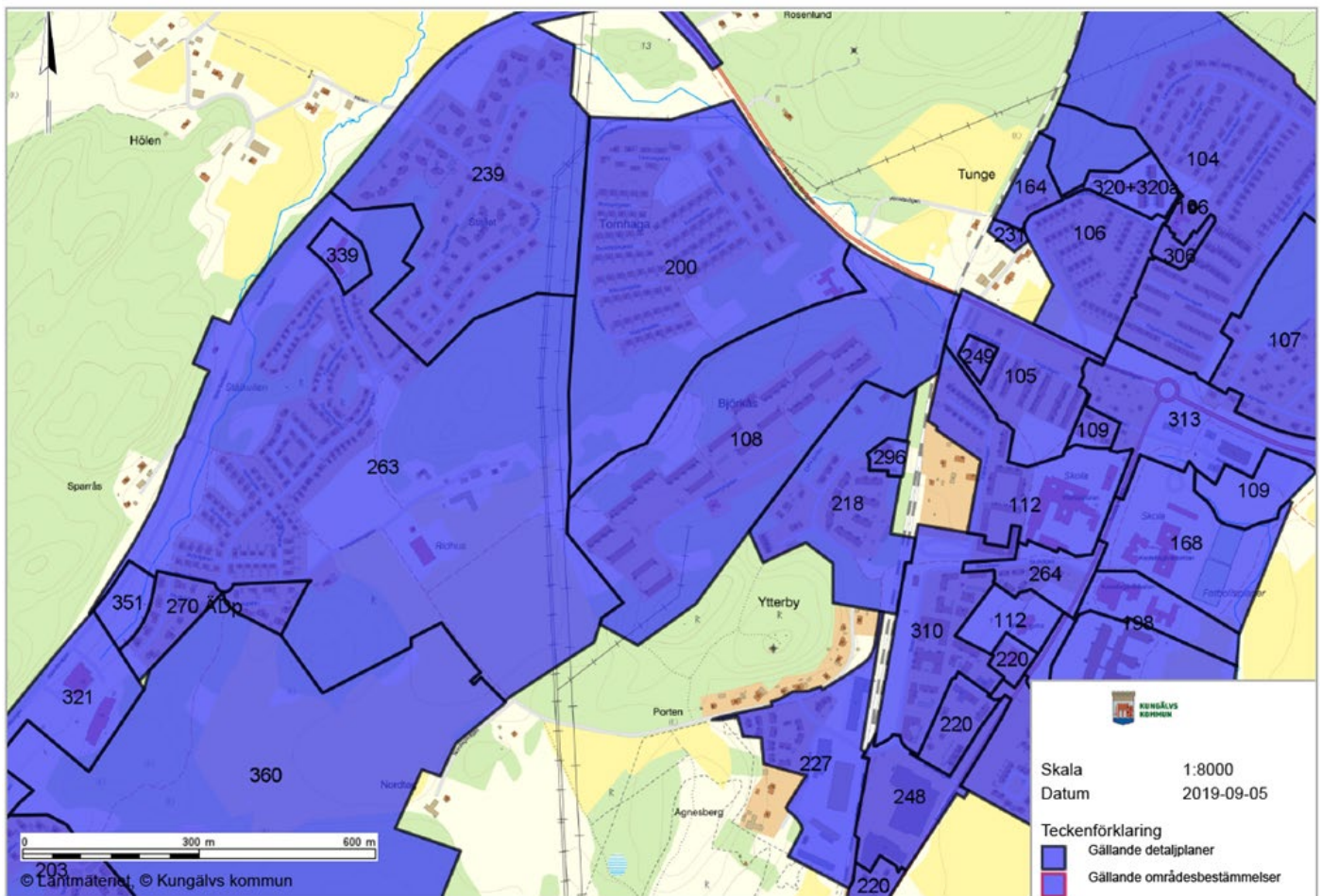
Detaljplaneförslaget går i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner om det gröna Björkåsstråket och förslaget att ta hand om vatten i den nordvästra delen.

I översiktsplanen pekas delar av Björkås ut som närströvsområde. Detta ändras i den fördjupade översiktsplanen och tas bort.

## DETALJPLAN, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

För planområdet gäller följande detaljplaner:

Stadsplan för del av Kastellegården 1:55 m fl. Akt nummer 108, lagakraftvunnen 1969 som anger markanvändning område för bostadsändamål och, garage, park med mera. Akt nummer 2018 går in i planområdet vid Hällebergsgatan. På områdena som föreslås för ny bebyggelse anges i gällande detaljplan i huvudsak bostadsändamål med ”mark som icke får bebyggas” (prickmark) eller område för garageändamål. För befintlig bostadsbebyggelse finns bestämmelser om högsta våningsantal, som i dagsläget är maximalt utnyttjade.



## BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2020–2022 redovisar övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bostadsbyggnationen under perioden ska främst ske inom tätorterna. Bostadsbebyggelse ska ske med hög täthet, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur så som kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, väg, VA.

En förtätning och omvandling av Björkås ger ett betydande ökat antal lägenheter i ett centralt läge, med närhet till handel, service, kollektivtrafik och grönområden. Det bidrar till Göteborgsregionens bostadsförsörjning på ett hållbart sätt och tillskapar nya bostäder i blandade upplåtelseformer som inte finns på platsen idag.

## GÖTEBORGSREGIONENS STRUKTURBILD

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



Figur 7 Göteborgsregionens strukturbild.

---

## NATURVÅRDSPLAN

Naturvårds- och friluftspan för Kungälv kommun från år 2005 anger riktlinjer för kommunens naturområden som innehar olika klassningar där hänsynsnivå 1 är mest känslig för påverkan. Naturvärdesklass 3 i den standardiserade naturvärdesinventeringen motsvarar hänsynsnivå 2 i kommunens Naturvårds- och friluftspan. Kommunens antagna riktlinje för sådana områden är följande:

Omfattande exploatering i hänsynsnivå 2-områden får ej förekomma och mindre omfattande exploatering bör ej förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftspanvärdena. Exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvårds- och friluftspanvärdena.

## 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:

God bebyggd miljö

Rikt växt- och djurliv

Begränsad klimatpåverkan

Frisk luft

## 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).

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 och samråd) har utförts. Länsstyrelsen inkom med samrådsyttrande 2019-12-12. Kommunen har i särskilt beslut, USU 2021-05-11, avgjort att genomförandet av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, och i beslutet redovisat de omständigheter som talar för eller emot det. Beslutet har gjorts tillgängligt för allmänheten (6 kap. 7 § MB). Beslutet får inte överklagas (6 kap. 8 § MB).

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

### Kommunens bedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Ingen strategisk miljöbedömning har utförts, och ingen miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess.

Detta med hänsyn till detaljplanens förutsättningar och dess påverkan på människors hälsa, miljö och hushållning av mark och vatten.

Planen bedöms ej påverka Natura 2000-området. De frågor och risker som framkommit i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms kunna hanteras inom ramen för detaljplanarbetet. Detta gäller bl.a. en eventuell begränsad påverkan på miljö kvalitetsnormer för luftkvalité, risk för ökad avrinning av dagvatten från planområdet i samband med byggnation, översvämningsrisk, buller, fornlämningar, ras- och skredrisker etc. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte innebära att enskilda eller kumulativa effekter medför betydande miljöpåverkan.

I den aktuella detaljplanen bedöms främst följande miljömål beröras: God bebyggd miljö, Frisk luft, Ett rikt växt- och djurliv samt Begränsad klimatpåverkan. Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Inga tidigare kända fornminnen förekommer inom planområdet, dock flertalet i nära anslutning till planområdet. I detaljplanarbetet kommer miljöfrågor relaterade till ovan nämnda miljömål att hanteras.

Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga, utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Detaljplanen innebär tillskapande av flerbostadshus och radhus/parhus i ett befintligt bostadsområde som i dagsläget är bebyggt med flerbostadshus. Kringliggande bebyggelse utgörs av detaljplanlagda flerbostadshus och småhusbebyggelse.

De tillskapade nya byggnaderna för bostadsändamål nyttjar främst befintlig infrastruktur. Platsen är belägen nära kollektivtrafik, Ytterby station. Gång och cykelvägar i direkt anslutning leder till centrala Ytterby och vidare till Kungälv. Förtätning genom flerbostadshus och radhus/parhus medför endast marginellt tillskott av luftföroreningar.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har kommit fram till att det är viktigt att belysa följande frågor som kommer att studeras vidare inom ramen för detaljplanearbetet:

- Arkeologi
- Naturvärden
- Buller
- Risk (närhet järnväg, kraftledningar)
- Trafik
- Dagvatten/skyfallshantering
- Geoteknik
- Solförhållanden

### Riksintressen (3 kap MB)

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

Inga riksintressen bedöms påverkas av planförslaget.

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

### Avvägningar enligt Miljöbalken

#### Riksintressen (4 kap MB)

Planområdet ingår inte i område för riksintresse eller Natura 2000 enligt 4 kap MB.

#### 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.

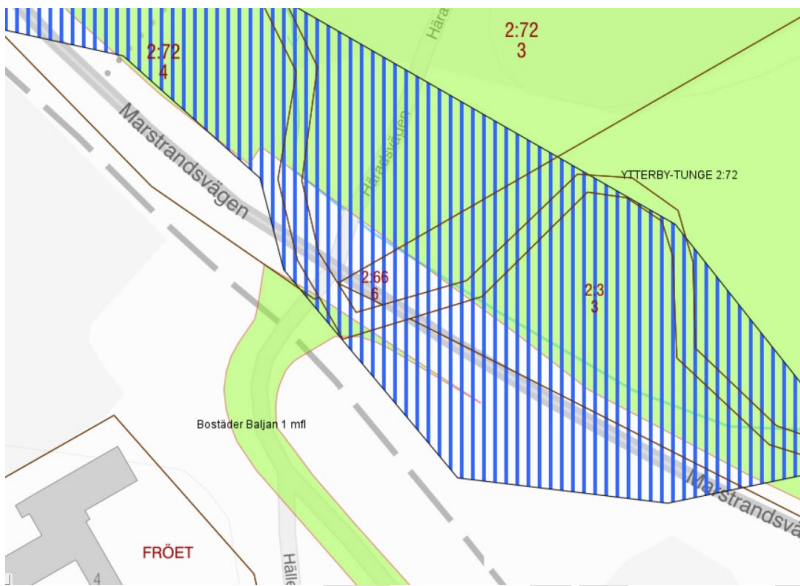
Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. I dagvattenutredning (Markera, 2021-01-12) som har gjorts för planområdet anges att MKN vatten inte bedöms påverkas. Så länge utredningens rekommendationer följs. Bullerutredning har inte gjorts för planen.

#### Biotopskydd (7 kap 11 § MB)

En naturvärdesinventering har gjorts för planområdet (Naturcentrum AB, 2019-12-31). Inga delar av inventeringsområdet utgörs av jordbruksmark, därigenom har inga objekt bedömts omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11§ och förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken.

## Vattenverksamhet (11 kap MB)

Vid Marstrandsvägen, precis där Hällebergsgatan börjar, finns ett markavvattningsföretag, med benämningen Guddehjälm mfl. DF 1922. Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas negativt av planläggningen då inga åtgärder med bäcken/diket som markavvattningsföretaget förvaltar, ska utföras, inte heller andra dagvattenåtgärder inom det området planeras. Inga åtgärder planeras vid korsningen Hällebergsgatan och Marstrandsvägen i denna detaljplan. Dock kan planläggningen påverka vattenföringen i bäcken genom förändrad dagvattenhantering inom planområdet innan avledande till bäcken. För att se markavvattningsföretagets utbredning, se blåskrafferat område på kartan nedan.



Figur 8 Blått skrafferat område visar på befintligt Markavvattningsföretag inom planområdet. Gröna området visar på kommunalägd mark.



## FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

### Geotekniska och bergtekniska förhållanden

#### Förutsättningar

Inför framtagandet av detaljplanen har en geoteknisk och bergteknisk utredning utförts (COWI AB, 2020). Undersökningen visar att jordlagerföljden inom detaljplaneområdet huvudsakligen utgörs av friktionsjord som vilar på berg alternativt berg i dagen. Friktionsjordens mäktighet bedöms variera mellan cirka 0 och 3 meter.

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

Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden och planerad byggnation. Inom området längst i nordöster, där det finns höga naturvärden får ingen förändring av markytans nivå ske utan vidare geoteknisk utredning.

Planområdet utgörs av ett utbrett höjdparti med befintlig bebyggelse, omgivande av sluttande terräng. De obebyggda delarna av området utgörs övervägande av slänter med varierande lutning och riktning. Vegetationen består huvudsakligen av öräsvisor, lövskog, buskar och slv. Markytans nivå varierar inom området mellan cirka +10 och +42.

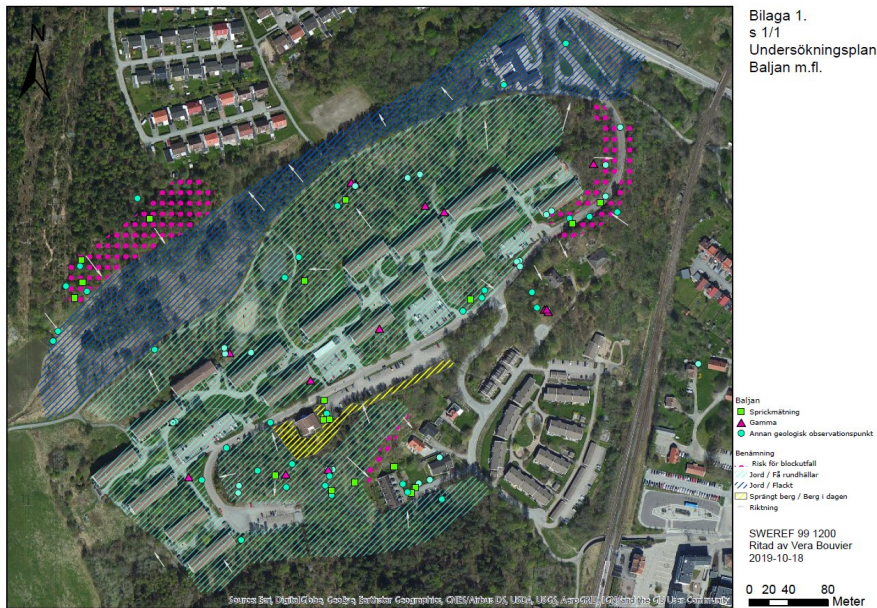


Figur 9 Topografi i de nordliga delarna av området (COWI AB, 2019-11-19)

De norra och västra delarna av området har en varierande topografi med både skogbeväxt fastmark med berg i dagen och ett låglänt område med grönområden och befintliga gator. Den västra delen av området utgörs i norr av slänter med skogsmark och ställvis berg i dagen och i söder av grässlänter. Släntlutningen är brantast i söder, med en medellutning på ca 1:5 till 1:6, för att sedan flackas ut norrut till en medellutning på ca 1:8.

Bergmassan i undersökningsområdet består enligt SGU:s kartvisare främst av tonalit-granodiorit med gnejsig struktur. Huvudspricksystemet inom området är brantstående sprickor med en strykning/stupning (S/D) på omkring 260°/70 - 80°. Övriga förekommande, randomiserade sprickriktningar påverkar bergmassans tekniska egenskaper och stabilitet. Den bergtekniska utredningen visar att bergarten i området utgörs huvudsakligen av en förhållandevis kvarts- och kalifältspatrik, medel- till finkornig, ljusgrå granitisk gnejs. Fördelningen av bergarter och sprickor inom det undersökta området är snarlika. Generellt utgjordes området av varierande topografi, där slänterna i huvudsak var flacka med jordtäckte och träd. Berg i dagen utöver de områdena med jordtäckte och enstaka rundhällar observerades främst i den södra delen, i närhet till förskolan och tillhörande parkeringsyta samt i den nordvästra delen. Färska brottytor och nyligen nedfallna block har inte observerats i någon anmärkningsvärd omfattning vid fältarbetet. En del äldre block förekommer.

Blockutfall kan förekomma även om sprickriktningar i berget är förhållandevis gynnsamma för den storskaliga stabiliteten. Utanför planområdet (nordvästra slänten) har redan nedrasade block observerats vid fältarbetet. Inga av dessa är närmare planområdesgränsen än cirka 50 meter. Den befintliga situationen bedöms som tillfredsställande. Vibrationsalstrande arbeten (ex. Sprängning) kan lösa ut ytterligare, mindre massrörelser. Inga befintliga eller planerade bostäder påverkas av blockutfall.



Figur 10 Utsnitt från bergteknisk utredning (COWI AB, 2019-12-20, rev 2020-02-27). De rosa prickmarkerade områdena markerar risk för blockutfall..



Figur 11 Utdrag ur SGU:s berggrunds- och strukturgeologiska karta över aktuellt, rödmarkerat undersökningsområde (Källa SGU).

Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden och planerad byggnation. Inom delområde 1 i den geotekniska utredningen (nordöstra delen av planområdet) bedöms kvicklera finnas och det är av yttersta vikt att stabilitetsförhållandena kontrolleras vid lokala schakter eller om yttre belastningar eller topografiska förhållanden förändras. Inom denna del kommer en ny lokalgata anläggas. Planområdet har minskat sedan utredningen gjordes och Marstrandsvägen ingår inte längre i planområdet.



Figur 12. Delområde 1 i den geotekniska utredningen där kvicklera bedöms finnas (COWI AB, 2019-12-20, rev 2020-02-27).

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

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

### Planförslag

Vid grundläggning av nya byggnader rekommenderas i den geotekniska utredningen att bergytan schaktas fram och att grundläggning sker på packade fyllning på berg alternativt plintar.

Enligt gällande exploateringsförslag ska ungefär 1/3 av befintliga lamellhus utökas med ytterligare 1–2 våningar. Troligtvis är befintlig bebyggelse grundlagd på berg alternativt packad fyllning. Ur sättningssynpunkt bedöms en tillbyggnad av befintliga byggnader inte innebära nya sättningar. Huruvida byggnadens konstruktion hanterar en ytterligare last behandlas inte inom utförd utredning.

Eftersom gällande exploateringsförslag är en tidig skiss, krävs ytterligare kontroll när hustyp och våningsantal är bestämt för att en fullgod grundläggning ska kunna erhållas.

## Elektromagnetisk strålning

### Förutsättningar

Det befintliga luftburna ledningsnätet i planområdet ger upphov till elektromagnetiska fält. Riktlinjerna för säkerhetsavstånd ska följas och lovprövning ska ske i samråd med Vattenfall respektive Kungälv Energi. Med dessa förutsättningar bedöms inte detaljplaneförslaget motverka att miljömålet Säker strålmiljö uppfylls.

Väster om planområdet finns en ledningsgata för en 130 kV regionnätledning samt en kommunalägd ledning. Regionnätledningen, som är ledningen närmast planområdet, kräver från sin yttersta anläggningsdel 20 meters skyddsavstånd av säkerhets- och underhållsskäl. Tillkommande bostäder ska i enlighet med översiktsplanen placeras så att det elektromagnetiska strålningsfältet inte överskrider riktvärdet 0,2 mikroTesla. Vilket avstånd som krävs mellan ledning och bostäder beror på spänning och maximal strömstyrka.

### Planförslag

Inga nya bostäder planeras närmare än att översiktsplanens riktvärde om 0,2 mikroTesla klaras. Skyddsavståndet 20 meter klaras med god marginal. De tre befintliga transformatorstationerna finns idag och utökas något och får ett E-omde. Tre byggrätter för transformatorstation införs vid parkeringshus och parkering längs med Hällebergsgatan.

Transformatorstationer avger elektromagnetisk strålning. Riktvärdet för elektromagnetisk strålning som Kungälvs kommun och Kungälvs energi förhåller sig till är 0,2  $\mu\text{T}$  på platser där människor varaktigt vistas såsom bostäder eller skolor. Forskningen kring elektromagnetismens hälsoeffekter vilar inte på fast grund men riktvärdet är en rimlig nivå i beaktande av miljöbalkens försiktighetsprincip och de bakgrunds nivåer allmänheten normalt utsätts för. Befintliga luftledningar i planområdets södra del kommer att grävas ner på annan plats, detta är en förutsättning för att kunna exploatera i området.

## Störningar och risker

### Förutsättningar

Ytterby är ett stationssamhälle och Bohusbanan går i nordsydlig riktning öster om planområdet. Farligt gods fraktas på järnvägen. Närmaste bostad inom planområdet ligger cirka 100 meter från järnvägen och är befintliga bostäder inom Björkåsområdet.

### Planförslag

För de befintliga flerbostadshus som ligger närmast järnvägen möjliggörs inte utbyggnation av nya bostäder, enbart en mindre utökad byggrätt för att underlätta vid renovering och tillgänglighetsskapande åtgärder såsom installation av hiss och förändring av trapphus. Komplementbyggnader såsom förråd och cykelparkering tillåts närmare järnvägen, dock som närmast cirka 100 meter från järnvägen.

Befintliga bostäder inom planområdet ligger som närmast 100m ifrån järnvägen, dessa planläggs på nytt. De tillkommande bostäderna genom förtätning ligger alla längre ifrån järnvägen än 150m. -Björkås ligger på en bergsplåta på en högre nivå än järnvägen vilket bedöms minska risken för påverkan från järnvägen.

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

För planområdet har ingen bullerutredning tagits fram. Området ligger på sådant avstånd från Marstrandsvägen och järnvägen att trafik- och järnvägsbuller från dessa inte bedöms överskrida bullerförordningens riktlinjer. För Hällebergsgatan kommer viss trafikökning ske jämfört med idag. Bullerförordningens riktlinjer gäller för planområdet och bedöms kunna följas.

## Förorenad mark

### Förutsättningar

Med tanke på tidsperioden då Björkåsområdet exploaterades kan tjärasfalt förekomma i de äldre asfalterade ytor som nu avses bebyggas. Tjärasfalt innehåller skadliga mängder PAH vilket innebär att den behöver omhändertas på ett säkert sätt. Enligt avfallsförordningen (2011:927) utgör tjärasfalt farligt avfall. Bostadsområdet Björkås byggdes under efterkrigstidens stora satsning på bostadsproduktion och bostäderna uppfördes med en för tiden tämligen typisk teknik. Husstommarna utgörs av betongelement vilka sammanfogades och tätades med fogmassor. Sådana fogmassor har i vissa fall visat sig innehålla miljögiften PCB, ett ämne som användes mellan 1956 och 1972 då det förbjöds i byggmaterial på grund av sin spridning och påverkan i naturmiljön. En inventering av fogmassor har utförts på Baljan-fastigheterna. Provtagningarna har inte gett utslag på PCB och på adresserna Hällebergsgatan visar provtagningen som mest på ”spår av PCB” och någon sanering har därför inte varit nödvändig att utföra. Gränsen för åtgärd av PCB-förekomst är 0,005–0,05 vikt% (Förordning 2007:19) och sanering ska utföras senast i samband med renovering ombyggnad eller rivning.

### Planförslag

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

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

## Radon

### Förutsättningar

En heltäckande kartering av markradon för Kungälv saknas. SGUs kartsikt Gammastrålning, uran visar fördelningen av uran i den översta delen av berggrunden eller jordarterna. För Björkåsområdet visar kartsiktet låga strålningshalter.

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

Under 2016 genomfördes långtidsmätningar av radonhalten i husen på Baljan-fastigheterna. Mätningarna som konstaterade årsmedelvärde för inomhusluftens radonhalt genomfördes med hjälp av så kallad spårfilm i olika delar av husen. Halterna som uppmättes var betydligt under referensnivån om 200 Bq/m<sup>3</sup> i inomhusluften som inte bör överskridas. Några radonsänkande åtgärder har därför inte varit aktuella att utföra.

### Planförslag

Berggrunden i planområdet kan övergripande klassas som lågradonmark. Dock rekommenderas i den bergtekniska utredningen (Cowi, 2020) att uppförandet av planerade byggnader utförs radonskyddande i enlighet med riktlinjer för normalradonmark, då kostnaderna för sådana åtgärder är mycket begränsade i förhållande till nyttan. Det rekommenderas även att tillfört material, t.ex. fyllnadsmassor, bör ha liknande eller bättre strålningsegenskaper än berggrunden, alltså att de innehar antingen låg- eller normalradonklassning.

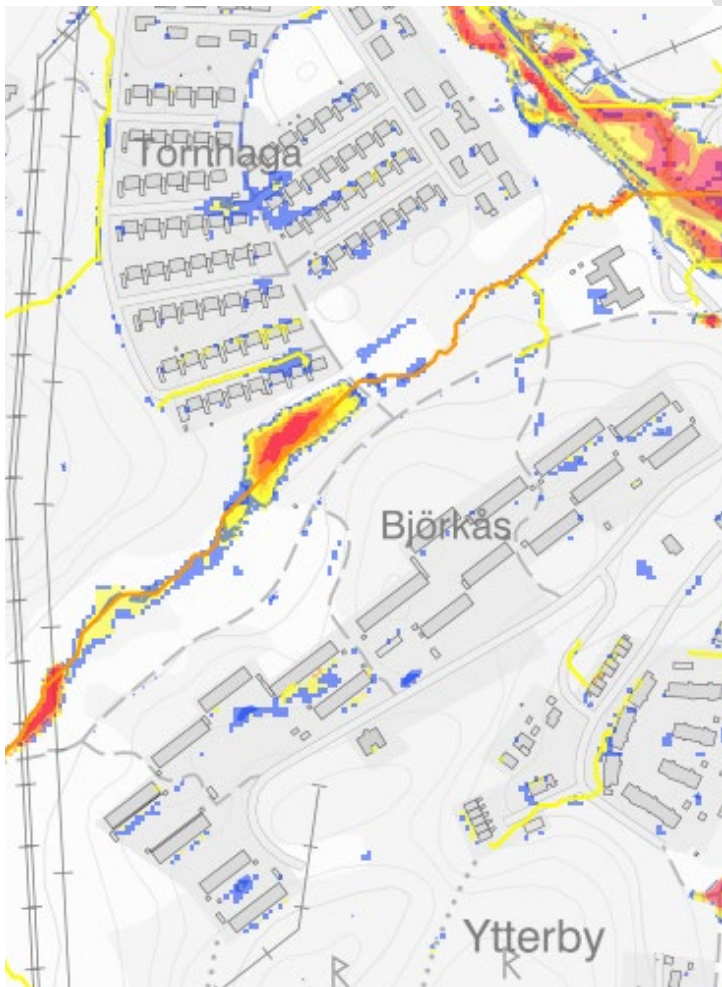
## Risk för skred/höga vattenstånd

### Förutsättningar

Planområdet är kuperat och inga nya allvarliga lågpunkter har identifierats som problematiska vid kraftiga regn. I Översiktsplan för Kungälv kommun, 2012, anges att golvyta för ny byggnation av samhällsviktiga funktioner och sammanhållen bostadsbebyggelse alltid ska ligga ovan + 3,4 m och bör överstiga + 4,4 m. (Nivåer översatta till höjdsystemet RH2000.) Marknivån inom planområdet varierar mellan cirka +12 m till +43 m (RH2000) och ligger därmed över de nivåer som anges i översiktsplanen. Se vidare om skyfallshantering under rubriken "Dagvatten och skyfall". Konstruktionen behöver vara vattentät och tillfarter vara säkrade mot översvämning.

### Planförslag

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



Figur 13 Lågpunktskartering och skyfall (WSP 2017).

## Kulturmiljö & Fornlämningar

### Förutsättningar

Det finns några tidigare kända fornlämningar inom planområdet och flera kända inom närområdet. Riksintresse för kulturmiljövården finns strax söder om planområdet. Bohusläns Museum har gjort en arkeologisk utredning för området.

Befintliga bostäder i Björkås är tidstypiska från sin tid, se vidare under rubriken Byggnadskultur och gestaltning.

### Planförslag

Planförslaget påverkar inga nu kända fornlämningar.

Utformning av planförslaget med placering av byggnader, volymer och höjder har som utgångspunkt att anpassas till omgivningens förutsättningar och ta tillvara på de positiva delarna i den befintliga bebyggelsen. Det har gjorts genom att reglera våningsantal och lämnat siktlinjer för nya och befintliga bostäder. Befintliga 70-tals lamellhus ligger kvar i sina väl placerade ljusa luftiga lägen på höjden, men några av dessa föreslås byggas på eller ersättas.



Figur 14 Från Arkeologisk utredning i samband med detaljplanen, Bohuslänsmuseum 2021.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder och befintlig bebyggelse

#### Förutsättningar

Planområdet är i dag till största delen bebyggt. Björkås är ett typiskt område från miljonprogramsåren avseende utseende, bebyggelse- och trafikplanering. Stadsdelens bebyggelse består av flerbostadshus, som är byggda i huvudsakligen två parallella rader uppe på en bergsplåt och följer bergets nordostliga/sydvästliga riktning. Byggnaderna är förskjutna sinsemellan vilket, tillsammans med terrängen, delar upp det stora gårdsrummet i flera mindre bostadsgårdar. I södra delen ligger husen lite mer friliggande som ”hus i park” och följer terrängen. Husen är varierande i höjd om 2–3 våningar. Området är storskaligt med upprepning av likadana loftgångshus placerade i samma riktning. Området upplevs ändå ganska luftigt med goda solljusförhållanden och med utsikt över landskapet omkring. Bebyggelsen omgärdas av naturområde och möjlighet till utblickar mot naturen och de höga träden syns framför allt från bostadshusen i nordväst och söder, men delvis även från gårdarna mellan husen.

Hällebergsgatan går längs med området i söder, och i norr ringar gång- och cykelvägen in området. Parkeringen är samlad längs Hällebergsgatan med större markparkeringar och parkeringsdäck. Infrastrukturen karaktäriseras av överdimensionerade vägar och funktionsseparering, vilket skapar trygga och bilfria miljöer på bostadsgårdarna, men samtidigt gör det svårt att orientera sig mellan gångväg och bebyggelse. Bristen på sammanhängande struktur försämrar orienterbarheten i synnerhet för fotgängare och cyklister, varför kopplingar inom och mellan områdena bör förstärkas. Vägkopplingar från Björkås finns till Kungälv, Marstrand och vidare till Göteborg och Stenungssund. Via Marstrandsvägen nås även ut på E6:an. Björkås läge relativt högt över havet bidrar även till en viss barriäreffekt. Terrängen, den omgivande naturen och planeringen av området med ensidig bostadsbebyggelse och trafikseparering gör att området kan upplevas isolerat från intilliggande områden. Det finns en befintlig privat förskola inom planområdet. Precis norr om planområdet, vid infarten från Marstrandsvägen, finns även en kommunal förskola.



Figur 15 Bild från Förbo Björkås bostadsområde 2021.



## Planförslag

En stor del av planområdet är sedan tidigare planlagt för kvartersmark bostadsändamål och de delar som inte är bebyggda utgörs till stor del av prickmark (som inte får bebyggas). Planförslaget möjliggör i stora drag för ny bostadsbebyggelse i norra delen, södra delen och i centrala delen av området. I centrala delen möjliggörs även centrumverksamhet. Planen möjliggör även för påbyggnation på en del av de befintliga husen samt mindre utbyggnader för att möjliggöra hissar och andra förändringar vid kommande renovering. Nuvarande förskola planläggs då den idag är planstridig. En del av tidigare kvartersmark som har natur- eller rekreationsvärden planläggs istället som naturområde på allmän plats. En del av nuvarande markparkeringar tas i anspråk för nybyggnation och istället möjliggörs påbyggnation på befintliga parkeringsdäck. Områden för tekniska anläggningar så som transformatorstationer och dagvattenanläggningar planläggs. Hällebergsgatan får delvis ny utformning vid busshållplatsen i den centrala delen, samt förlängs med en ny vändplats i södra delen. Och gång- och cykelbana planeras längs del av gatan. Detaljplanen möjliggör att uppföra flerbostadshus i 2–7 våningar samt rad/parhus som ger en dynamik till området. Den nya bebyggelsen binder samman området och skapar olika densitet och skala. De bärande arkitektoniska idéerna bygger på att berika gaturummet med liv och skapa en dynamik till de annars homogena bebyggelsen. Bebyggelsen är tänkt att underlätta för orienteringen i området. Centrumbebyggelsen runt torget möjliggör för en mittpunkt där möten främjas.

Bostadsområdet förlängs i sydost där det finns gångstråk vidare mot stationen. På sikt planeras den södra delen utvecklas ytterligare med bostäder på Porteberget och därmed stärka kopplingen till stationen ytterligare. Detaljplanen reglerar huvudsakligen markanvändningen bostadsändamål, centrum, skola och parkering på kvartersmark samt naturområde, gata och gång- och cykelvägar på allmän platsmark. Den nya bebyggelsen omfattar bostäder i flerfamiljshus, parhus/radhus. Centrumändamål anges för de nedre våningarna vid torget där det är av stor vikt att fasaderna är livfulla och en rörlighet och samband finns mellan inne och ute. Nedan följer beskrivning av förändringar av stadsdelen Björkås inom respektive kvarter.



Figur 16 Illustrationskarta/exploatörsskiss med möjlig ny bebyggelse (Liljewall arkitekter 2021-04-06). Delområden som beskrivs i texten nedan är inringade i gult.

## Södra kvarteren

I den södra delen av planområdet knyts området samman. På norra sidan av Hällebergsgatan ersätts det befintliga parkeringsområdet samt en del av skogsområdet med ny bebyggelse. Här föreslås tre punkthus, där våningsantalet trappar upp från 4 till 6 våningar som ger en variation. Platsen är tålig för högre bebyggelse men placering och utformning ska anpassas till terrängen. Bostadsgårdar föreslås mellan och framför husen i söderläge. Naturområdet intill ger lekmöjligheter. Byggnaderna bör inte sammanbyggas utan fortsatt ge möjlighet till siktlinjer och möjliggöra för boende att gå emellan husen till naturområdet bakom. Parkeringen placeras under mark med infart från vändplatsen där bussen och renhållningsfordon kan vända. På sikt planeras Hällebergsgatan förlängas till ett nytt bostadsområde, Porteberget, och vändplatsen kan då komma att ändras eller tas bort. På västra sidan vägen möjliggör planen att ersätta två av de befintliga lamellhusen med nya byggnader. Här föreslås tre punkthus och tre lamellhus i 4–7 våningar som stegvis trappas upp i höjd och skapar en dynamik sinsemellan. Byggnaderna ska placeras så att en eller flera bostadsgårdar bildas mellan dessa. Volymerna skapar släpp och siktlinjer för att anpassa sig till terrängen och tillåta kopplingar mot naturen i söder. Rotationen av volymerna som visas i illustrationen maximerar möjligheten till soliga balkonglägen och utblickar över ängarna i väst. Byggnaderna som placeras längst i söder behöver byggas i suterräng för att ta upp höjdskillnaden i slänten. Majoriteten av parkeringen är planerad att ske i parkeringshuset norr om tomten.



Figur 17 möjlig placering och utformning av Södra området.

## Centrum kvarteren

Centralt i Björkåsområdet, i mötet mellan den befintliga och den nya bebyggelsen, föreslås ett nytt torg istället för markparkering. Där kommer finnas möjlighet för handel och service i bottenvåningarna vilket kan bidra till en livfull och inbjudande plats. Kvarteret rymmer cirka 750 m<sup>2</sup> lokalyta. Torget ligger i en knutpunkt vid Hällebergsgatan som korsas av flera befintliga och nya gångstråk mellan aktivitetsparken, befintliga och nya bostäder och stråk till stationen. Busshållplatsen som flyttas blir också en målpunkt vid torget.

Vid torget möjliggörs att ersätta ett av de befintliga lamellhusen med ett punkthus samt fyra stadsradhus. Punkthuset möjliggör för ett högre antal lägenheter kring torget samt att det blir ett landmärke att ta fasta vid när man rör sig mellan befintlig struktur som annars är ganska homogen. Den planerade bebyggelsen är också ett sätt att öka den upplevda tryggheten. Vid torget ges även byggrätt för nya lamellhus i 2–3 våningar som ramar in torget. Släpp mellan husen möjliggör för passager och siktlinjer. Byggnaden i väster är lägre för att minska skuggning av torgytan. De olika byggnadshöjderna och volymerna bidrar till en större variation och dynamik i kvarteret. Busshållplatsen placeras centralt vid torget.

Kvarteret längsmed och söder om Hällebergsgatan används idag för markparkering. Planen möjliggör för bostäder i 4–5 våningar som bryter upp det annars relativt monotona gaturummet längs med Hällebergsgatan, och ger mer liv och rörelse till torget intill, när man färdas längs Hällebergsgatan. Genom att vinkla volymerna skapas fina gavelmotiv och släpp till den bakomliggande naturen. Mellan byggnaderna föreslås markparkering samt gemensamma bostadsgårdar i skyddat läge. Utformningen av byggnaderna och gårdarna mot gatan blir viktiga för tryggheten och upplevelsen av gaturummet. En gångstig kopplas an mot en av gårdarna som sedan leder vidare från torget ner mot Ytterby Station. Detaljplanen möjliggör också för skola och centrumbebyggelse längs med Hällebergsgatan.



Figur 18 möjlig placering och utformning av Centrumbebyggelsen.

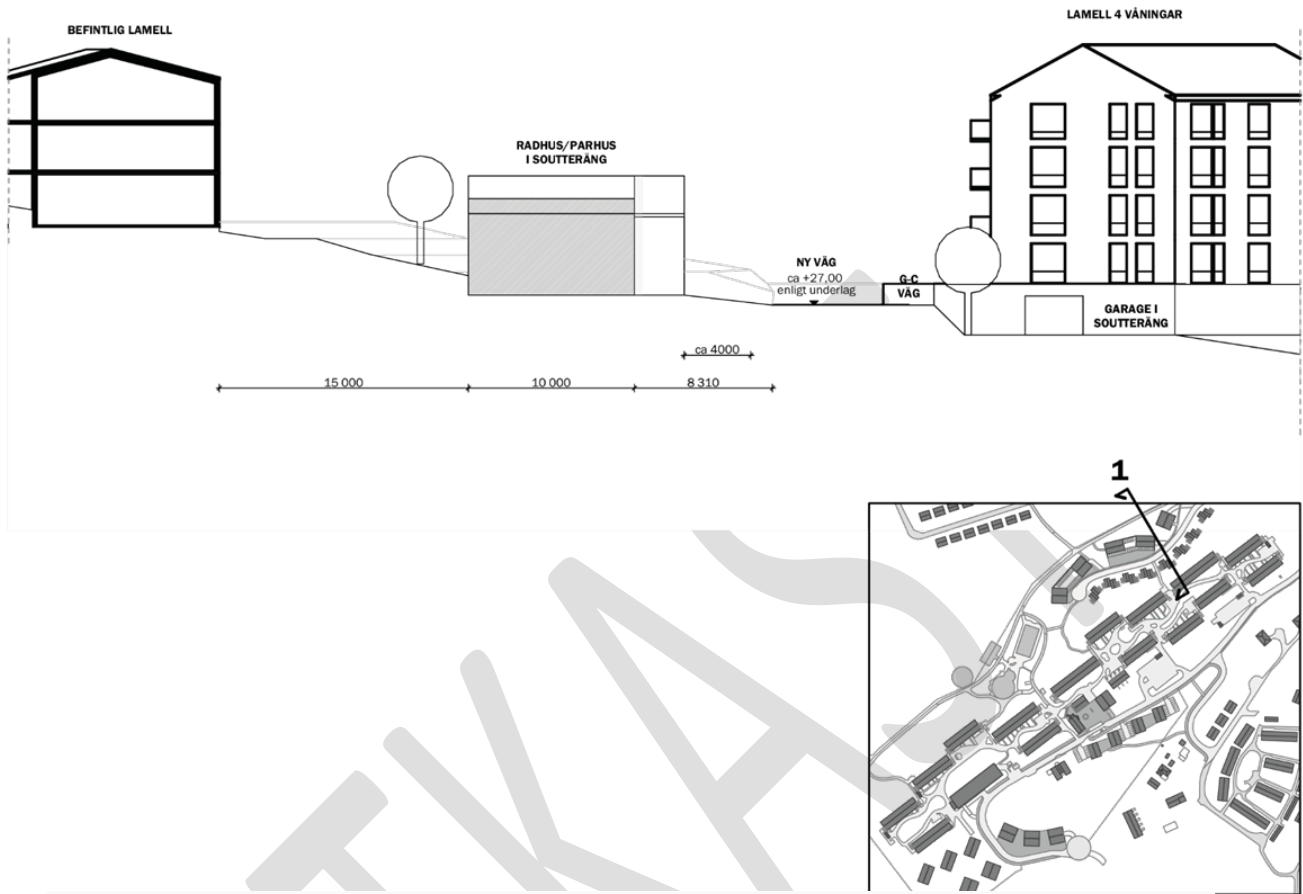
## Norra kvarteren

Kvarteret, som i dag består i prickad kvartersmark bebyggs med bostäder och en ny kvartersstruktur bildas genom en ny tillfartsväg. Radhus/parhus om två våningar med egna tomter möjliggörs i skyddat läge. Medans flerbostadshus i lamellhus och punkthus mellan 4–6 våningar tillskapas längs med gång och cykelvägen vilket ger ett tryggare stråk för boende och passerande. Från gångvägen i norr kommer kopplingar hela vägen till Björkås centrala torg och vidare till Ytterby station att anläggas.

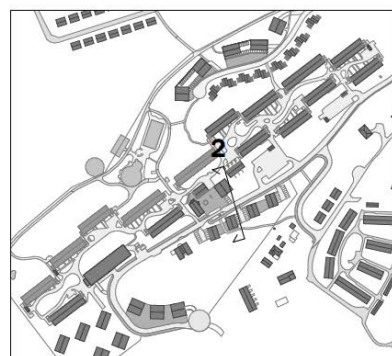
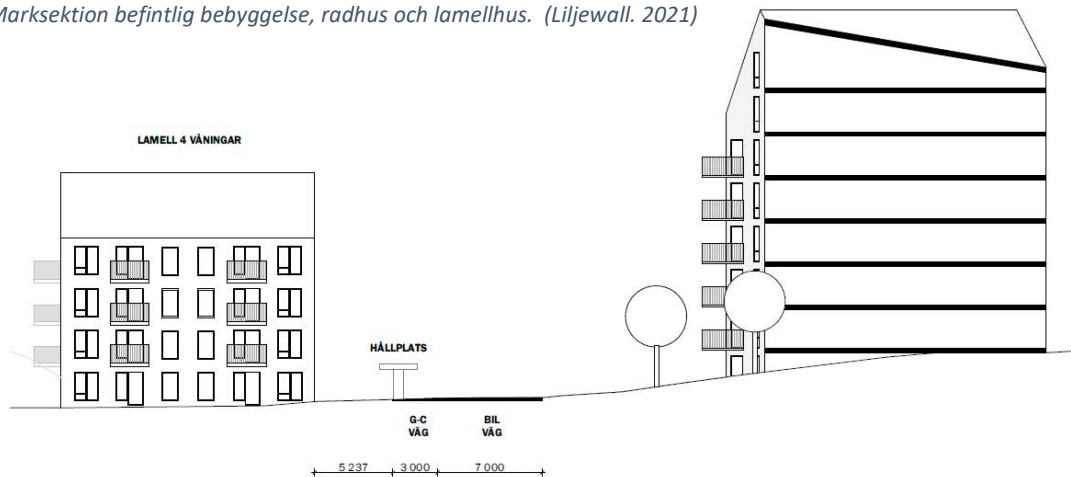


Figur 19 Illustration, möjlig placering och utformning av norra området.

Sektionen nedan visar förhållandet mellan parhuset som är närmast beläget befintligt lamellhus. Parhusen är justerade för att möta vägen med ett avstånd på 4 meter. Detta skapar en distans på befintligt hus med ca 15 meter. Övriga parhus har en distans på 20–50 meter till befintliga hus.



Figur 20 Marksektion befintlig bebyggelse, radhus och lamellhus. (Liljewall. 2021)



Figur 21. Marksektion lamell, G&C, bilväg och punkthus. Liljewall. 2021)

## Förhållande till befintlig bebyggelse

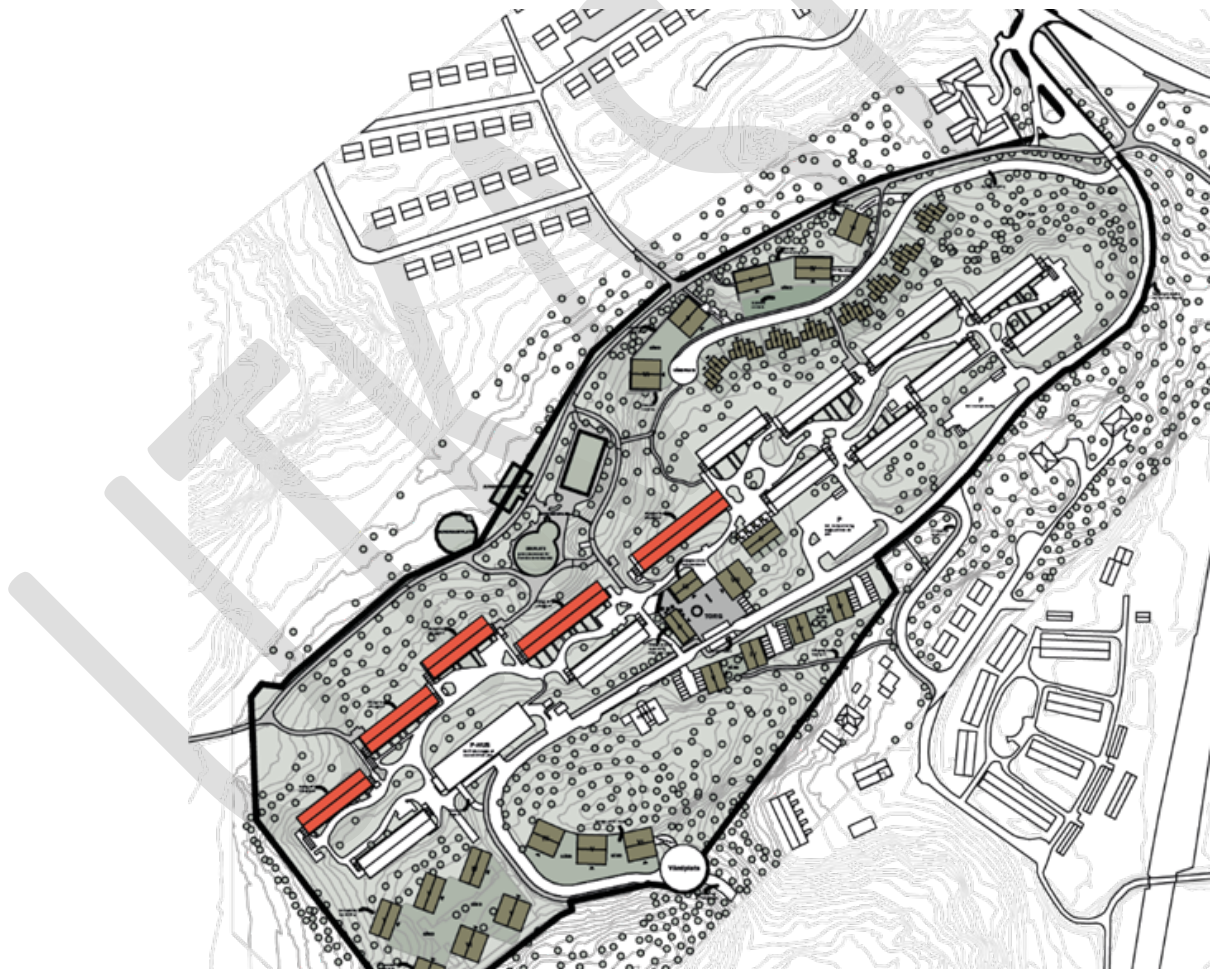
För att länka samman den nya bebyggelsen med den befintliga skapas platser och stråk som kan nyttjas av alla boende i området. Kopplingarna säkerställs genom genare stråk och gång- och cykelväg för att bidra med kvalitéer till både befintligt och nytt område. Kopplingen mot Ytterby centrum stärks via ett tydligt stråk ner mot centrum samt en central och synlig hållplats för att underlätta kollektivt åkande.

En högre exploatering i Björkås kan öka trygghetskänslan och närvaron i området. Den planerade bebyggelsen ger ett större bostadsutbud och tillåter en mix av boendetyper i området.

## Påbyggnad av befintlig bebyggelse

Alla de befintliga lamellhusen ges möjlighet för nya trapphus och hiss. Detta skapar tydligare och mer tillgängliga entréer till befintlig struktur. Kryssmark mellan de befintliga lamellerna möjliggör för mindre komplementbyggnader så som förråd eller cykelförvaring.

Detaljplanen möjliggör påbyggnad på utvalda lameller i nordvästra delen med 1 våning. Detta skapar fler hyresrätter utan att ta obebyggd mark eller grönsstruktur i anspråk. Den tänkta påbyggnaden är placerad för att inte förhindra dagsljus på de befintliga gårdarna.



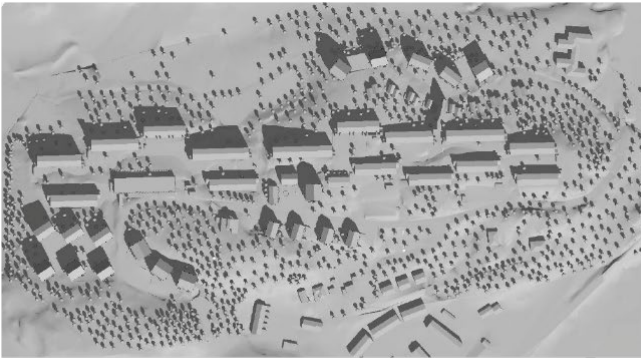
Figur 22 Röd markering av lameller som lämpar sig för påbyggnad i 1 våning, Liljewall.

## Solförhållanden

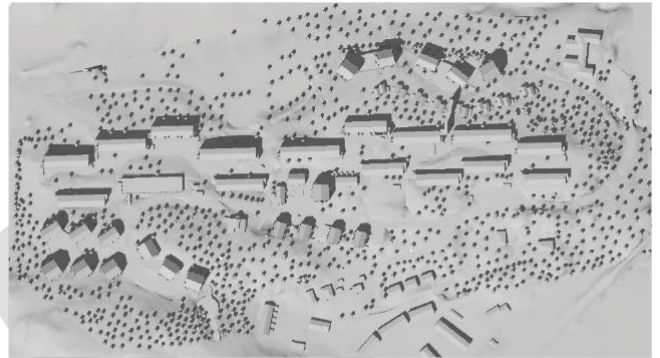
Befintlig bostadsbebyggelse är placerad med goda solförhållanden. De hus som möjliggörs för en påbyggnation har valts i den norra raden för att inte påverka de befintliga gårdarnas solförhållanden negativt.

Placering och utformning av den nya bebyggelsen och dess utemiljöer har valts utifrån var inom området det är lämpligt att förtäta utifrån många olika aspekter. Inom dessa områden har byggnaderna placerats för att anpassa sig till terrängen och i största mån ta vara på dagsljuset. Boastadsgårdar och torg är placerade för att få så goda solförhållanden som möjligt. Den nya bebyggelsen i norra delen är placerad på nordvästra sidan av berget och är därmed lite mörkare.

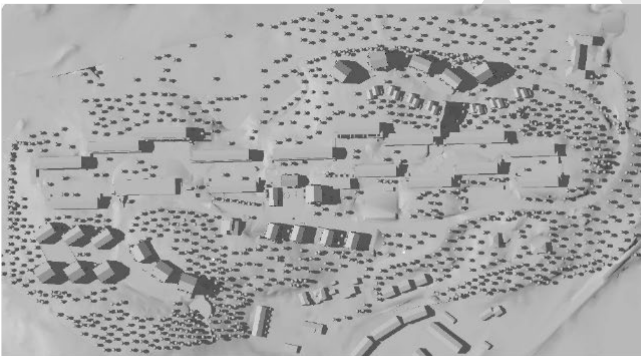
Dagsljuskravet i lägenheterna i föreslagen bebyggelse säkerställs vid bygglov. Nedan visas solstudier (Liljewall arkitekter) vid vår- och höstdagjämning. Se större bilder i utredningen Solstudier (Liljewall arkitekter).



09.00



12.00



15.00



18.00

## Beskrivning av planbestämmelser

För att säkerställa planens intentioner och bebyggelsens gestaltningsmässiga ambitioner beskrivs syftet med några av planbestämmelserna nedan:

- B** I de nya bebyggelsekvarteren är användningen i huvudsak B. Bestämmelsen B möjliggör bebyggelse med bostadsändamål i samtliga våningar. I bostadsanvändningen ingår även bostadskomplement av olika slag, till exempel tvättstuga, närlokal och förråd. Huvudsyftet ska vara boende och det ska ha varaktig karaktär. I kvarteret längs med gång och cykelvägen längst i norr planeras för parhus/radhus i två våningar, samt bostadshus fem till sju våningar. I den nordöstra delen planeras garage under mark.
- BC** I det nya bebyggelsekvarteret mitt i området där ett nytt torg möjliggörs är användningen i huvudsak BC, vilket möjliggör bostäder och centrumändamål. En planbestämmelse finns om minsta våningshöjd i entrévåning för att säkerställa att lokaler möjliggörs. I planbestämmelsen centrumändamål ingår all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor, såsom butiker, service, eller, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, med mera.
- BCS,** I centrumkvarteret längs med Hällebergsgatan på dess södra sida planläggs ett område för skola, bostad, och centrum. Befintlig byggnad används idag som förskola och får därför huvudanvändning skola men utöver skola möjliggörs även bostad och centrum i ett centralt läge inom området. Detta för att ge en större flexibilitet i användningen på sikt.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag en privat förskola.

#### Planförslag

Denna detaljplan möjliggör för centrum, bostad och skoländamål. Befintlig byggnad står på naturmark och blir genom detaljplanen planerlig. Platsen är central mot torget och längs med Hällebergsgatan.

#### Service

##### Förutsättningar

Det finns ingen service i området idag. Mataffär, apotek och annan service finns i Ytterby centrum 1 km från planområdet. Där finns även skola årskurs f-9 inom 500m, vårdcentral och tåg/busstation. Ett större serviceutbud finns även i Kungälv centrum cirka 4 km från planområdet.

Inom planområdet finns idag en privat förskola. Strax norr om planområdet, vid infarten från Marstrandsvägen, finns även en kommunal förskola.

##### Planförslag

Planen möjliggör centrumverksamhet i bottenvåningarna på bostadshusen vid torget och ställer krav på förhöjd takhöjd i bottenvåning för att säkerställa möjligheten för lokaler på sikt. Centrumverksamhet tillåts även på fastigheten för den nuvarande förskolan som ligger centralt i området längs Hällebergsgatan. Planen möjliggör för en större flexibilitet för lokalen på sikt, exempelvis för samnyttjande av flera olika slags verksamheter.



## Tillgänglighet

### Förutsättningar

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

### Planförslag

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

Utbyggnaden och ombyggnaden av äldre bostäder i centrala lägen skapar möjligheter för förbättrad tillgänglighet med bland annat installation av hissar och ramper. Ny beläggning på gator och platser ska också ge bättre tillgänglighet för såväl personer med funktionsnedsättningar som för personer med barnvagn.

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

Planförslaget möjliggör en ombyggnation för de befintliga bostäderna med utvändiga trapphus och hiss för de hus som byggs på med fler våningar.

## Byggnadskultur och gestaltning

### Förutsättningar

Område som byggdes under miljonprogrammet med tidstypisk gestaltning. Relativt låg befintlig bebyggelse i 2–3 våningar placerade på en höjd och placerade längs höjdryggens sträckning. Uppdelat i mindre bostadsgårdar. Hänsyn till solförhållanden. Repetitivt. Släpp mellan husen för passager ut i omgivande natur. Stora parkeringsytor och parkeringshus längs gatan och helt bilfria gårdar. Bebyggelsen vänder sig inåt med entréer mot innergårdarna. Loftgångar. Långsmala lamellhus. Privata uteplatser/trädgårdar i markplan. Tydlig gräns mellan det bebyggda och orörd naturmark omkring befintlig och ny bebyggelse.

Området utgör ett bra exempel på tidens byggnadsstil, med stark modernistisk arkitektur. Miljonprogrammet, eller rekordåren, i svenskt bostadsbyggande skedde under efterkrigstiden. Det var ett omfattande socialt utvecklingsarbete med ambitionen att bygga bort en låg bostadsstandard och bostadsbrist. Byggnationen skedde rationellt och produktionsinriktat vilket gav spår i stadsplanerna och boendemiljöer, med välplanerade lägenheter och planlösningar. Kvalitéer finns såsom linjeringar och placeringen på berget som ger utsikt från berget och siktlinjer mellan husen.

Björkås är uppbyggt efter en stadsplan från 1968, och är uppfört runt år 1970. Parkering sker längs återvändsgatan Hällebergsgatan vilket skapar bilfria bostadsgårdar. Parkering sker i parkeringsanläggningar placerade ut mot Hällebergsgatan, vilken ansluter till Marstrandsvägen. Björkås också ett typiskt område från miljonprogramsåren avseende utseende, bebyggelse- och trafikplanering. Björkås är ett av de större sammanhängande flerbostadshusområdena i Kungälv kommun från denna tidsperiod, och det enda i Ytterby.

### Planförslag

Planförslaget har som ambition att tillvarata och bevara de kvalitéer som finns från 1960-talets planering av området och bebyggelsen som är uppförd med goda solförhållanden, luftiga gårdar och det naturnära. Det är viktigt att befintliga hus fortfarande är smala, slanka och därför inte ska breddas i sin helhet, men att trapphus kan tillkomma på en del av längdsfasaden. Både ur gestaltningshänseende och för att inte minska innergårdarnas storlek. Gestaltningen med planbestämmelser om nockhöjd och takvinkel möjliggör olika takmaterial och asymmetriska tak på den nya bebyggelsen.

Byggnaderna uppförs med en trappning av våningshöjder för att få en större variation i området och en mänskligare skala. De nya byggnaderna ska placeras så att utblickar möjliggörs mot utsikten och de fina vyerna.

## FRIYTOR

### Lek & rekreatiomsområden

#### Förutsättningar

Björkås har en strategisk placering med sin nära anslutning till både natur och centrum. Omgivande natur erbjuder möjligheter för rekreation och promenadstråk. Det finns en befintlig lekplats i området.

Befintliga bostäder har bostadsgårdar mellan husen. En del av ytan är utformad som uteplatser/trädgårdar tillhörande bostäderna på bottenvåningen. Sydväst om planområdet finns odlingslådor som används av boende i området. Skogsområdet i slutningen mot nordväst är relativt otillgänglig men gångvägar leder genom området ner till gång- och cykelbanan och naturområden intill. I naturområdet söder om planområdet finns stigar.

Den befintliga förskolan i området har en begränsad friyta men närhet till intilliggande naturmark. Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för naturområden.

#### Planförslag

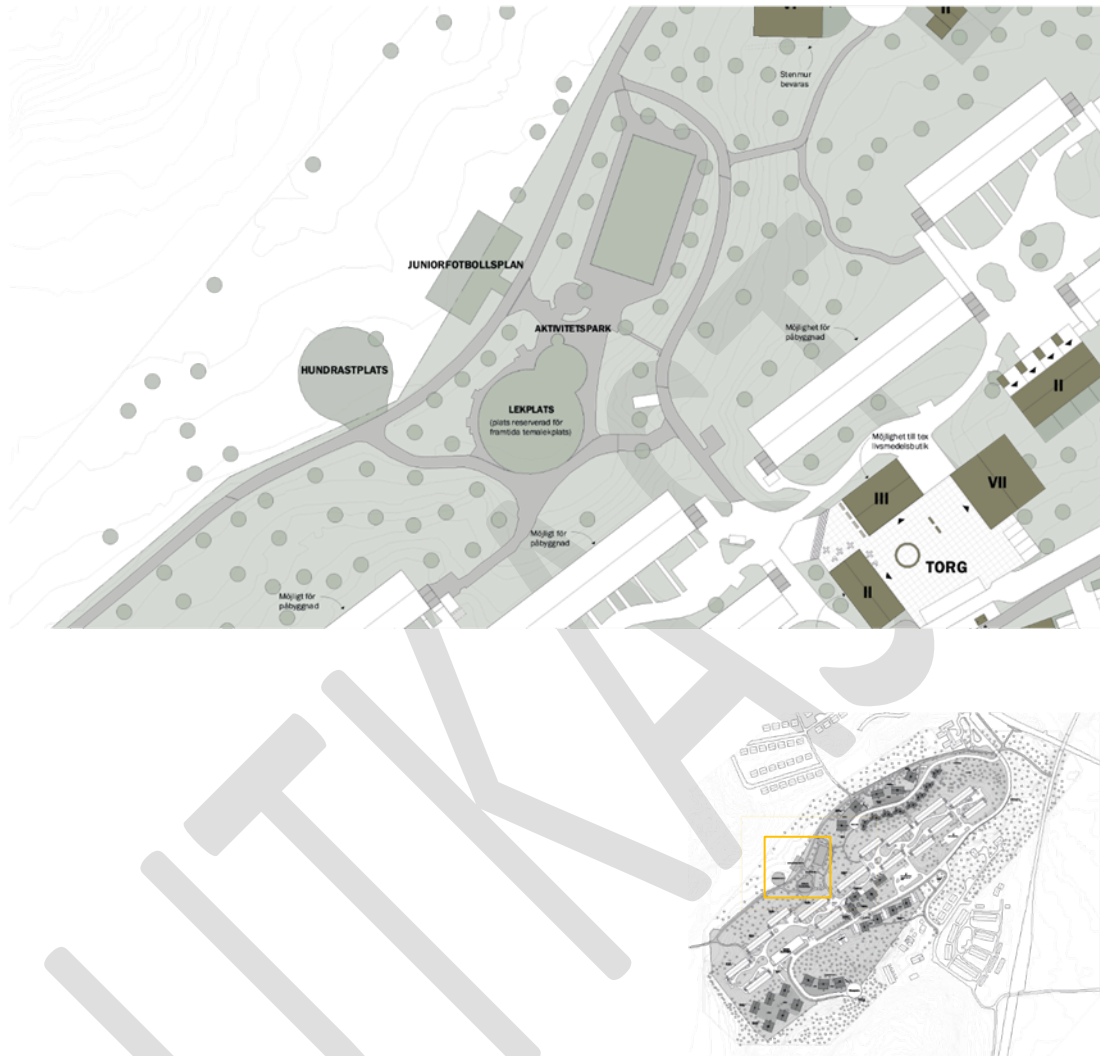
Naturmarken i nordvästra delen av planområdet, som idag upplevs ganska otillgänglig, tas delvis i anspråk för nya bostäder. De delar av naturmarken med större naturvärden säkerställs genom planläggningen som fortsatt naturmark genom att planläggas som allmän platsmark (NATUR).

Delar av naturmarken intill vändplatsen i södra delen av Hällebergsgatan tas i anspråk för nya bostäder.

För den befintliga förskolan kommer detaljplanen att medge skola. Friytan som planläggs är den befintliga utegården som idag används för förskoleverksamheten. Det finns även möjlighet till utflykter och lek i intilliggande naturmark.

Vid nybyggnation i området och renovering av befintliga bostäder är det även viktigt att ett helhetsgrepp tas för utemiljön och att bostadsgårdarna rustas upp. Bostadsgårdarna är viktiga för närrekreation och närlek i direkt anslutning till bostäderna.

En aktivitetspark planeras anläggas i områdets mittersta del med direkt koppling till den planerade centrumbebyggelsen och det norra gång och cykelstråket. Parken nås från flera olika håll för att bindas samman med befintliga och nya flöden för att bli en trygg och central samlingspunkt. Projektet är planerat att genomföras under 2021. Aktivitetsparken kommer innehålla funktioner och ytor som ämnar att främja rörelse och möten mellan människor. Här finner man bland annat en lekplats, hundrastplats och fotbollsplan som är integrerat i det härliga naturlandskapet. Området har utformats i samarbete med en invånardialog och kommer innehålla hundrastgård, handboll, basket, fotboll och en stor lekplats.



Figur 23 Aktivitetspark i nordvästra delen av planområdet (Liljewall 2021).

## Naturvärden

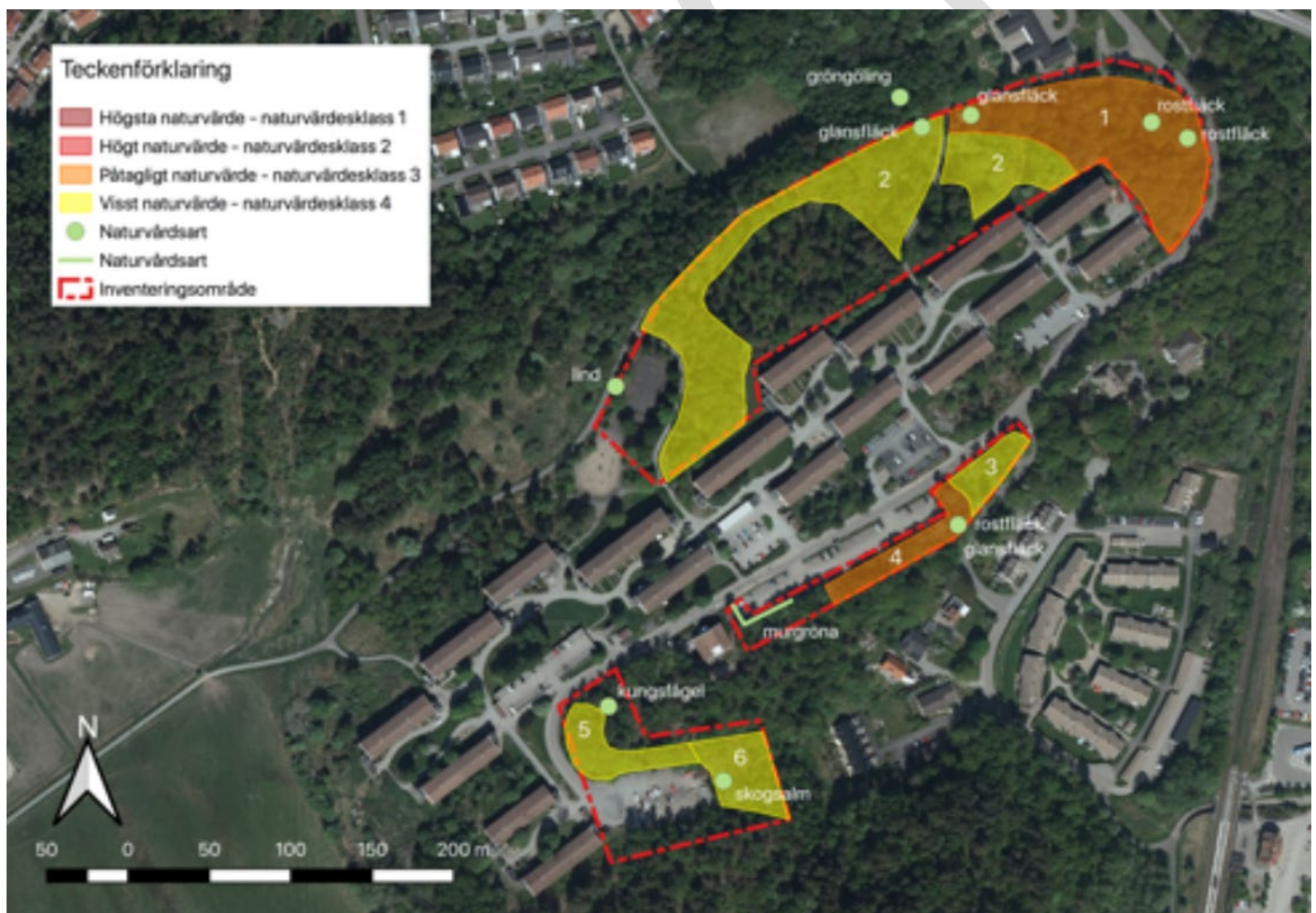
### Förutsättningar

Naturcentrum AB har utfört en naturvärdesinventering i området (december 2019). Inventeringen har utförts enligt Svensk Standard SS 19 90 00. Det innebär identifiering av geografiska områden med positiv betydelse för biologisk mångfald, samt bedömning av denna betydelse. Vid inventeringen identifierades sex naturvärdesobjekt, naturtyper, samtliga av naturtypen skog och träd. Två naturvärdesobjekt har bedömts ha påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3 och fyra naturvärdesobjekt har bedömts ha visst naturvärde - naturvärdesklass 4. Totalt utgörs cirka 2,5 ha av objekt med naturvärde (cirka 55 % av ytan i inventeringsområdet). Sju naturvärdsarter och två signalarter med lågt signalvärde påträffades vid inventeringen. Gällande särskilt intressanta naturvärdsarter finns gröngöling i området. Gröngöling hördes vid ett par tillfällen strax utanför inventeringsområdet i norr och flera hålträäd noterades. Lämpliga miljöer för arten finns i inventeringsområdet som sannolikt ingår i ett revir. En fridlyst art, murgröna, noterades i området.

23 värdeelement noterades under inventeringen. Elementen utgörs bland annat av stenmurar, grova träd av ek, sälg och björk, hålträäd, en lodyta och en mindre vattensamling. Inga objekt som omfattas av generellt biotopskydd finns i inventeringsområdet då inga delar av inventeringsområdet utgörs av jordbruksmark.

Naturvärdesklass 3 i den standardiserade naturvärdesinventeringen motsvarar hänsynsnivå 2 i kommunens Naturvärds- och friluftslivsplan. Kommunens antagna riktlinje för sådana områden är följande:

*Omfattande exploatering i hänsynsnivå 2-områden får ej förekomma och mindre omfattande exploatering bör ej förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvärds- och friluftslivsvärdena.*



Figur 24 naturvärdesobjekt har klassats vid inventeringen. Två områden har klass 3 "påtagligt naturvärde" och fyra områden har klass 4 "Visst naturvärde".

## Planförslag

Planförslaget säkerställer bevarande av mer naturområden genom allmänplatsmark än ursprunglig detaljplan, där stora delar av området ligger inom kvartersmark. Exploateringen sker delvis inom områden med den lägre klassningen, naturvärde klass 4 (visst naturvärde). Mindre delar av område med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) tas i anspråk. Den nya vägdragningen i nordost placeras så att så mycket som möjligt av naturvärdena bevaras. Därför läggs vägen så nära befintlig gång och cykelväg som möjligt. Eventuellt kommer två ekar att beröras av den nya vägdragningen i Björkås, och troligen behöva sågas ner. Det är viktigt att lägga trädet som död ved i området, exempelvis mulmholkar. Genom att bevara stengårdsgårdarna, kan de bilda fina entréer till området.

Befintliga grova ekar, hålträäd och sälgar mäts in och ska tas hänsyn till i projekteringen av vägar, parkeringar, placeringen av byggnader mm. så att de i så hög grad som möjligt kan bevaras. Om detta inte är möjligt ska nedtagna träd kompenseras med nyplantering av träd, ett nedtaget träd kompenseras med fyra nyplanterade. Nedtagna stammar läggs på lämpliga platser inom detaljplanen som död ved. Om hålträäd behöver tas ned ska de ersättas med en eller flera mulmholkar som placeras på lämpliga platser inom detaljplanen.

Ett helhetsgrepp ska tas inom hela planområdet avseende kompenserande åtgärder för ekosystemtjänster som försvinner och ekosystemtjänster som kan förstärkas. Detaljplanen ska kunna visa på vilka åtgärder som ska genomföras. Viktiga ekosystemtjänster att arbeta med är fördröjning av vatten, biologisk mångfald, mikroklimat.

För allmän platsmark: Lämpliga ytor som främjar ekosystemtjänster ska reserveras som allmän platsmark ("NATUR"). Om utformningen av nya ytor för ekosystemtjänster är extra viktiga bör även utformningen föreskrivas i planbestämmelser.

För kvartersmark: Värdefulla befintliga ekosystemtjänster som exempelvis träd ska skyddas med planbestämmelse. I övrigt bör beskrivning ges av vilka ekosystemtjänster som är önskvärda att förbättra eller tillskapa, med exempel på hur detta kan göras.

Plats för kompensation är i anslutning till den nya Aktivitetsparken och inom det nya området i nordost. Eventuellt kan det bli aktuellt med kompensation utanför planområdet om det inte finns utrymme med t ex nyplantering av träd inom detaljplanen. Detta ska då tydligt framgå. Kompensationsåtgärder och eventuella behov av planbestämmelser för att säkerställa ekosystemtjänster kommer att studeras ytterligare inför granskningskede.

För att ta hänsyn till i kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan ska man i Björkås undvika att dra vägen rakt igenom område 1, placera vägen så nära befintlig gång och cykelväg som möjligt (Naturvärdesklass 3), och i övrigt ska ingrepp i dessa områden undvikas.

Stenmurar bör så långt det går bevaras i sina befintliga lägen. Om detta inte går kan sten från murar användas till att bygga upp nya stenmurar i soliga lägen alternativt anlägga stenrosen i soliga lägen.

## Gator och trafik

### Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till Marstrandsvägen (Väg 168) där Trafikverket är vägghållare. Marstrandsvägen fungerar idag som huvudväg mellan Kungälv/E6 och Marstrand. Genom planområdet går Hällebergsgatan, med Kungälvs kommun som vägghållare. Hällebergsgatan är en matargata till området och på sikt kommer den att förlängas till kommande Porteberget i söder. Hällebergsgatan har idag kollektivtrafik med 2 busshållplatser inom planområdet.

Området ligger inom den så kallade ”centrala urbana zonen” som är området inom 400 meter från tågstationen i Ytterby och ligger cirka 3,5 kilometer från Kungälv. Inom bostadsområdet Björkås finns en förskola, i övrigt består området av bostäder. Området är trafikseparerat med bilväg, parkeringshus och markparkering i ytterområdet och enbart gångvägar inom bostadsområdena.

I Ytterby finns Ytterby station som är en nod för kollektivtrafik med både bussar och tåg, service med skola, kyrka, tandläkare, apotek, mataffär, postombud med mera. Målpunkter i området kan ses i Figur 27.



Figur 25 Befintliga gator och cykelvägar



Figur 26 Målpunkter i närområdet.

Hällebergsgatan har idag en hastighetsbegränsning på 50 km/h och de sista 300 meterna av Hällebergsgatan har 30 km/h. Hastighetsbegränsningen på väg 168 är 70 km/h. I samband med exploateringen rekommenderas att hastighetsgränsen och hastighetsåtgärder på gator inom planområdet ses över så de får rätt hastighet utifrån sina respektive förutsättningar, för att på så sätt främja trafiksäkerheten och framkomligheten i området.

Idag har Hällebergsgatan cirka 2075 ÅDT (årsdygnstrafik). Den senaste mätningen för väg 168 i anslutning till planområdet var år 2017, cirka 10 390 ÅDT (årsdygnstrafik).

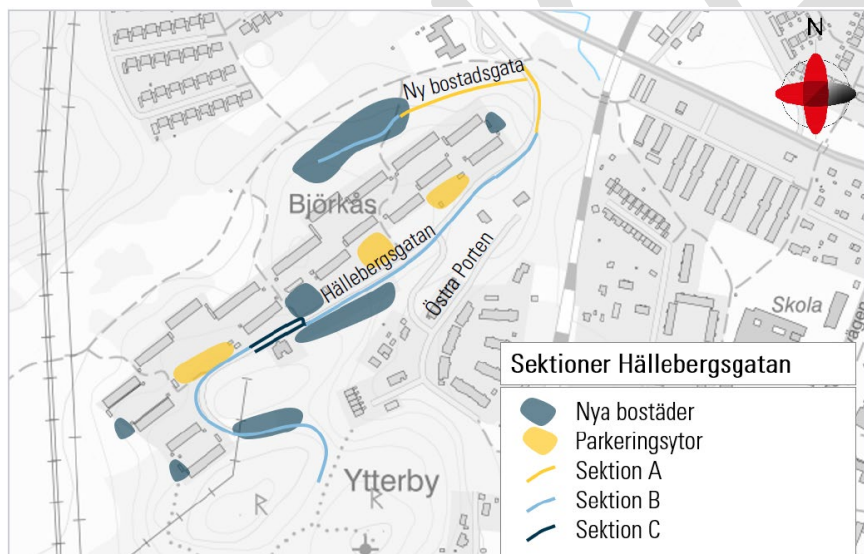
I Björkåsområdet finns gångvägar som är avsedd endast för gångtrafik och är avskild från övriga vägnätet. I dagsläget finns det inga cykelbanor inom Björkåsområdet men det finns gång- och cykelbanor som ansluter till området. Längs med planområdet i nordväst går en gång- och cykelbana, som möjliggör cykling både till och från Nordtag/Sparrås området och Ytterby vidare till Kungälv. Flera platser utmed detta stråk kan upplevas som otrygga under vissa perioder, speciellt viadukterna. Trygghetsskapande åtgärder kan övervägas på dessa platser.

Gång och cykelbana saknas utmed Hällebergsgatan och behöver byggas ut samtidigt som planområdet exploateras. Det finns stora höjdskillnader inom Björkåsområdet och för att uppnå en godtagbar lutning på gång och cykelbanor inom området bör vissa sträckor detaljstuderas närmre för att utformas på ett lämpligt sätt. Ett gent och tryggt gångstråk ifrån planområdet genom skogen ner mot Ytterbystation saknas. Det saknas cykelparkeringar vid hållplatserna utmed Hällebergsgatan.

Från Hällebergsgatans vändplats i söder finns det stigar genom skogen som fungerar som genvägar österut mot Ytterby station.

Mopedtrafik med mopeder klass I sker på gatorna inom området och mopeder klass II får framföras på cykelbanor.

## Planförslag

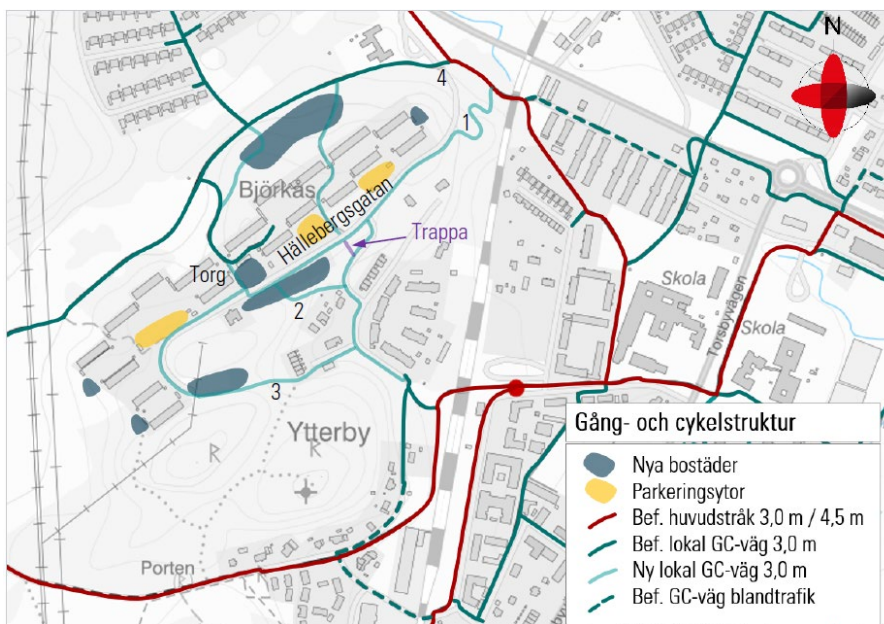


Figur 27 Indelning av sektioner längs med Hällebergsgatan och den nya bostadsgatan i norr.

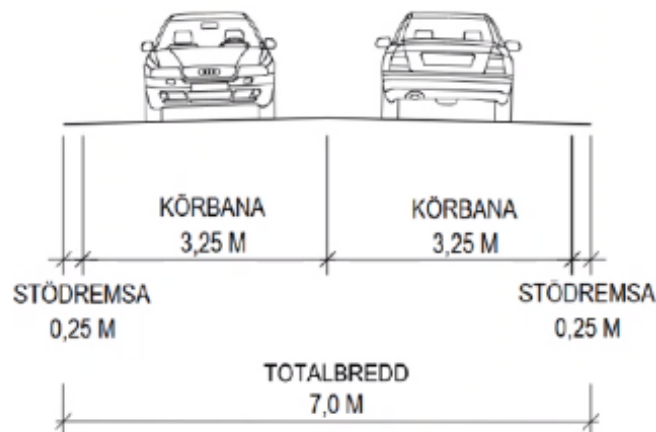
All bebyggelse inom planområdet nås i planförslaget från Hällebergsgatan i nord öst. Inom det blivande bostadsområdet tillkommer en lokalgata i den norra delen för att trafikförsörja den nya bebyggelsen. Ambitionen är att fördela trafiken via Hällebergsgatan och vidare via mindre bostadsgator till samtliga bostäder i området. Genom att "filtrera" trafiken genom området med flera alternativa vägmöjligheter skapas förutsättningar för lägre fordonshastigheter, mer liv åt området och goda möjligheter för mötesplatser att utvecklas.

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

Utmed Hällebergsgatan föreslås att gång- och cykelbana anläggs på den norra sidan fram till det planerade torget och därefter byter sida om Hällebergsgatan till den södra sidan. Anledningen till denna dragning är att samordna ytan utanför de nya husen med en ny gång- och cykelbana. Sikten är generellt bättre på den södra sidan och möjliggör för en mer trafiksäker lösning för oskyddade trafikanter. Gång- och cykelvägbanan utmed Hällebergsgatan föreslås få en bredd på 3 meter och ingå i det lokala gång- och cykelstråket. Parkeringsutfarter som går över gång- och cykelbanan behöver trafiksäkras med förhöjda passager. Gång- och cykelbana kommer att anslutas till gång- och cykelbana som planeras ut med Östra Porten ner till Ytterby station. Utformning av Hällebergsgatan kan vid behov komma att detaljeras inför granskning och gatuområdet därmed justeras något. Detta gäller bland annat placering av gångbanan i den södra delen.

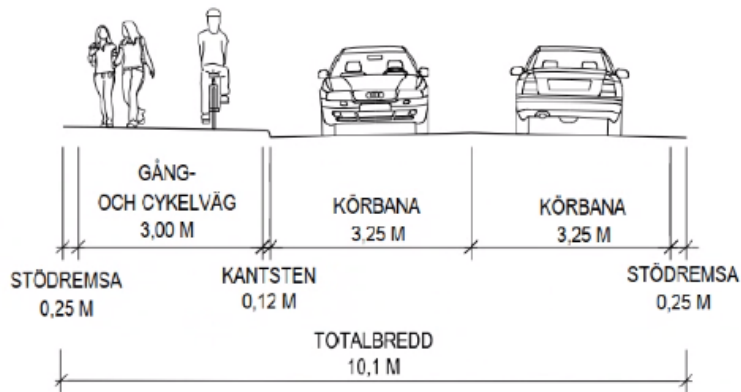


Figur 28. Hällebergsgatan och den nya bostadsgatan i norr har studerats i trafikutredningen och har delats in i delområden där förslag på gatusektioner tagits fram (Trafik- och mobilitetsutredning, Sigma Civil).

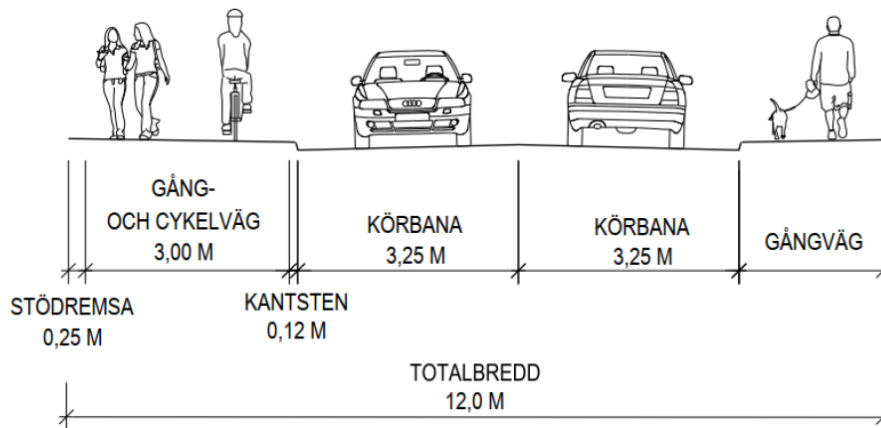


Figur 29. Sektion A, för den norra delen av Hällebergsgatan och början på den nya bostadsgatan i norr (Sigma Civil 2020).





Figur 30. Sektion B, för majoriteten av sträckan utmed Hällebergsgatan samt avslutet på den nya bostadsgatan i norr (Sigma Civil 2020).



Figur 31. Sektion C, centrala delen av Hällebergsgatan vid torget och där förtätningen är störst (Sigma Civil 2020).

## Parkering

### Nuläge

I samband med planarbetet har en parkerings- och mobilitetsutredning tagits fram av Sigma Civil, fullständiga resultat redovisas i *Mobilitets- och Parkeringsutredning, DP Baljan 2020*. Syftet med utredningen har varit att undersöka befintlig parkeringssituation och hur den påverkas av tillkommande bebyggelse samt studera möjliga parkeringslösningar för området som helhet och föreslå mobilitetslösningar.

I dagsläget finns det cirka 340 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Bilparkeringar finns idag längs med Hällebergsgatan som samlad markparkering och i P-hus. Det finns sex olika parkeringsanläggningar inom Björkåsområdet, se Figur 28.



Figur 32 Parkeringsytor inom Björkåsområdet.

Totalt finns det 440 parkeringsplatser varav 380 för boende och 50 besöksparkeringsplatser. En beläggningsstudie har genomförts. Av inventeringen kan man konstatera att parkeringsanläggningarna inte används fullt ut. Det innebär att det finns en outnyttjad kapacitet motsvarande 114 platser som kan räknas bort vid exploatering eftersom de kan anses vara överflödiga i dagsläge. Alternativt kan de behöva ersättas med motsvarande mängd utifall bilägandet inom området ökar och efterfrågan på parkeringsplatser blir högre för de befintliga boende.

### Planförslag

Planförslaget innebär att parkeringsanläggning nummer 1, 3 och 4 i bilden ovan kommer att bebyggas med bostäder och verksamheter. I exploateringen kommer även ett lokalt mindre torg att anläggas med enklare service. Torget kommer att anläggas i den centrala delen av området. I den kommande detaljplanen kommer det möjliggöras för byggnation av cirka 380 nya bostäder (endast förtätning inte påbyggnad av befintliga bostäder) som ska kunna lösa sitt parkeringsbehov på olika sätt. Det innebär att behovet av parkeringsplatser för både befintliga och nya bostäder behöver tillskapas. Totalt påverkas 213 parkeringsplatser. Befintliga parkeringsanläggningar som ska bevaras är nummer 2, 5 och 6 i kartan. Parkeringarna med nummer 2-5 i kartan kan utökas och byggas på med fler våningar. Summeras parkeringsbehov för boende, verksamheter och besökare uppgår antalet parkeringsplatser för bil till totalt cirka 340 stycken, enligt *Kungälvskommuns parkeringsnorm 2019*.

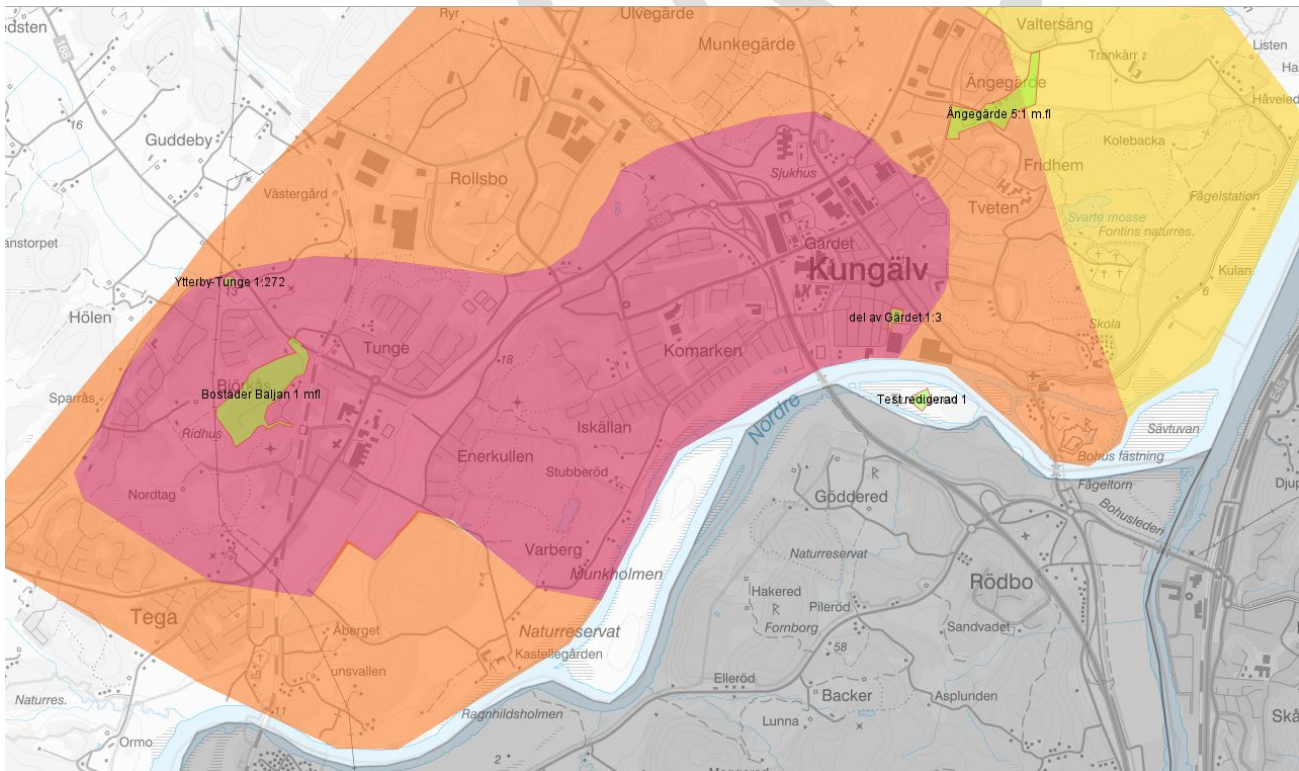
Kungälv kommun har en *Parkeringsnorm – del av plan för smart och effektiv parkering* (Kungälv kommun 2019). I bygglovsskedet anger parkeringstalen minsta antal bil- och cykelplatser som fastighetsägaren måste anordna. För att kunna uppfylla målsättningen om långsiktig hållbar mobilitet är inriktningen att hitta en lösning som effektiviserar användandet av parkeringsytorna samtidigt som området inte blir underförsörjt av parkering. Kungälv kommun har i sitt dokument *Parkeringsnorm* tagit fram möjligheter att reducera parkeringstalet och kallar det flexibla parkeringstal. Det innebär att en sänkning av parkeringstalen erbjuds mot att byggherren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkeringen. Möjliga reduktionspaket är: kollektivtrafikpaket, bilpoolspaket och cykelpoolspaket.

Cykelparkering ska anordnas för boende på kvartersmark liksom för de verksamheter som planeras. Ett antal allmänna cykelparkeringar bör också finnas t.ex. vid busshållplatser. Cykelparkeringar bör ligga i nära anslutning till bostadscentrerna och de ska vara trygga och väderskyddade platser. Viktigt att man har läs möjligheter för olika slags cyklar, t.ex. lådcykel och elcyklar. Detaljplanen möjliggör utbyggnation av väderskyddade cykelparkeringar där byggrätten utökats intill befintliga hus och inom så kallad korsmark där komplementbyggnader möjliggörs.

Det finns goda förutsättningar för de boende i Björkåsområdet att resa hållbart. Att öka attraktiviteten för hållbara färdslag som bilpool, cykelpool och tillgängliggöra handel och service. Ett förslag som skulle passa i Björkåsområdet är en ilitetshubb. En mobilitetshubb är en plats som huserar både fordonslösningar bestående av elbilar, elcyklar, elscootrar, leveransskåp för varor, mat och delning av exempelvis verktyg.

Trafik- och mobilitetsutredningen genomfördes i ett tidigt skede och resultatet är en preliminär bedömning utifrån information av exploatören hur många bostäder, BTA och parkeringsplatser som behövs inom Björkåsområdet. Siffrorna kan komma att justeras.

Planområdet Björkås ligger i Zon A – Innerstaden enligt kommunens riktlinje för parkeringsnorm (Rött område i Figur 14).



. Figur 33 Överskådlig bild för indelning av parkeringszonerna. Zon A är Röd, Zon B är orange, Zon C är Gul och Zon D är inte färglagd.

## Kollektivtrafik

### Förutsättningar

Ytterby är ett stationssamhälle med en välutbyggd kollektivtrafik. Inom planområdet utmed Hällebergsgatan finns hållplatserna: Ekebacken och Hällebergsgatan. Hällebergsgatan är en återvändsgata där lokalbussen vänder. Lokalbussen tillgängliggör både Ytterby och Kungälv resecentrum men turtätheten är i dagsläget begränsad och reseunderlaget är dåligt. Där Hällebergsgatan och Marstrandsvägen möts finns det en hållplats: Björkås.

Med tåg ifrån Ytterbystation nås Göteborg centralstation på 20 minuter och med buss når Kungälv Resecentrum på cirka 10 minuter. Trafikeringen med buss och tåg under rusningstid utgörs av halvtimmestrafik.

Gångavståndet från planområdet till Ytterbystation är cirka 400 meter. Bostadsområdet ligger på en höjd och det är stundtals ganska hög lutning på gång och cykelbanor. Det är positivt att det finns möjlighet att ta bussen ifrån Hällebergsgatan till t.ex. Ytterbystation för att där byta trafikslag.

### Planförslag

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

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

#### Förutsättningar

En VA- och dagvattenutredning (2021-01-12) har tagits fram för planområdet och är utförd av Markera. Flerbostadshusen i Björkås är anslutna till Förbos privata VA-ledningssystem där husen är sammankopplade via ett internt ledningssystem. Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Förbos privata Va-anläggning är indelad i tre ledningssystem med varsin anslutning till den kommunala Va-anläggningen. De kommunala serviserna är i utredningen benämnda som servis Väst, servis Mitt och servis Öst och är alla avsättningar på kommunens huvudledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten som går genom dalgången norr om planområdet.

#### Planförslag

En VA- och dagvattenutredning (2020-xx-xx) har tagits fram för planområdet och är utförd av Markera. I denna föreslås lösningar för fördröjning och avledning av dagvatten inom och utanför planområdet. Plankartan anger med planbestämmelser ytor som ska användas för fördröjning inom kvartermarken. Utanför planområdet finns även ytor inom kommunal naturmark som ska användas för dagvattendammar innan dagvattnet leds vidare till Kyrkbäcken.

Planområdet kommer att försörjas med kommunalt VA. Ledningsrätt krävs inom området för att lägga de ledningar som behövs. Inom kvartermark har markreservat för allmänna underjordiska ledningar markerats på plankartan (u-områden).

Befintliga flerbostadshus är anslutna till Förbos befintliga privata ledningsnät och fortsätter att vara det.

Nya fastigheter P1, P2 och P3 (beteckning enligt va-utredning) ska anslutas via egen förbindelsepunkt. Nytt ledningssystem längs Hällebergsgatan till förbindelsepunkt ska efter exploatering övertas och skötas av kommunens va-verksamhet.

Planerade nya bostadshus (L7, L8, L9, P7, P8 och P9 enligt beteckning i va utredning) som ska förvaltas av Förbo ansluter via nya privata va-anläggningar till befintligt privat nät. Möjlighet finns att ansluta till kommunala ledningar i Hällebergsgatan men då tillkommer ny anslutningsavgift.

Planerade bostadshus (L3, L4, L5, L6 enligt beteckning i va-utredning) inom området i som ej ska förvaltas av Förbo ansluts via ny förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Planerade bostadshus (P10 m.fl enligt beteckning i va-utredning) vid torget kan anslutas till det kommunala va-nätet genom antingen befintlig privat servisledning alternativt via nya förbindelsepunkter mot anläggningsavgift.

Planerade bostadshus inom området i norr (P4, P5, P6, L1, L2 och radhus) som ej ska förvaltas av Förbo kan anslutas till den kommunala va-anläggningen via befintlig förbindelsepunkt, ny förbindelsepunkt kan anläggas mot ny anslutningsavgift.

Området ska i framtiden kopplas på överföringsledning för spillvatten.

Framtida överföringsledning ska projekteras med en kapacitet som innefattar detaljplan Björkås. Ingen hänsyn behöver tas till befintlig huvudlednings kapacitet.

## Dagvatten och skyfall

### Förutsättningar

Befintligt område har idag inga anläggningar för fördröjning eller rening av dagvattnet utan vattnet direktavleds till närmaste recipient och vattendrag. Planområdet ingår i VO för kommunalt va.

Kungälv's kommuns dagvattenstrategi redovisas i kommunens dagvattenplan som har delats in i tre delar; Dagvattenpolicy, Dagvattenhandbok och Åtgärdsförslag. Policyn redovisar hur kommunen ska hantera dagvattenfrågorna i olika sammanhang. Handboken utvecklar sedan hur det ska eftersträvas och uppnås. Åtgärdsförslagen syftar sedan till att förbättra hanteringen av dagvattenfrågor i Projekt Björkås detaljplan. Dagvattenhandboken förespråkar öppna, gröna anläggningar där rening eller fördröjning av dagvatten sker så nära källan som möjligt.

I dagvattenhandboken redovisas en checklista för säkerställande av dagvattenfrågor i detaljplaneskedet. Där klargörs även krav på dimensionering, fördröjning och rening som detaljplaner behöver förhålla sig till. Krav vid dimensioneringen av kommunala dagvattensystem följer Svenskt Vattens publikationer och i områden med tät bostadsbebyggelse är återkomsttiden för regn vid fylld ledning minst 5 år och återkomsttid för trycklinje i marknivå minst 20 år. För att ta hänsyn till framtida klimatförändringar och ökade nederbörds mängder används en klimatfaktor på 1,25 (+ 25 %) enligt Svenskt Vatten P110:s rekommendationer i samtliga flödes- och fördröjningsberäkningar.

Befintliga gårdsytor har flertalet lågpunkter som vid skyfall riskeras översvämmas.

### Planförslag

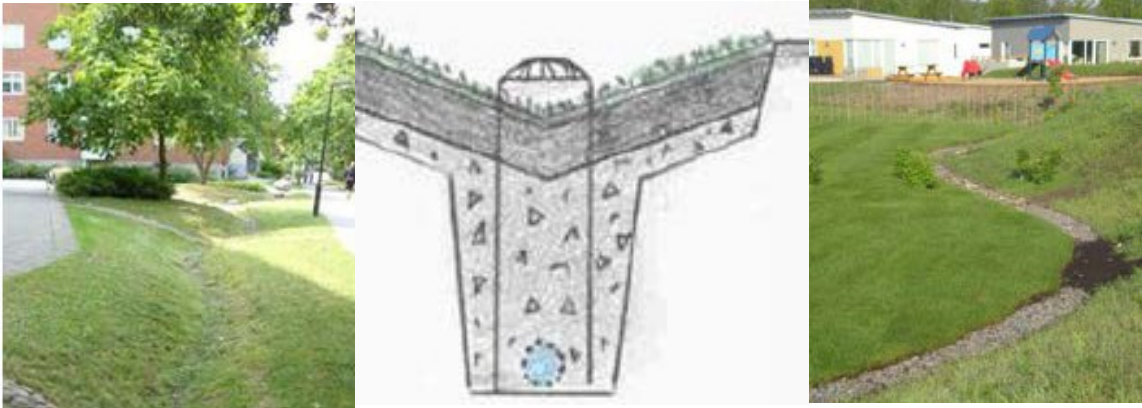
VA- och dagvattenutredning (2021-01-12) har tagit presenterat en lösning för dagvattenhanteringen som i stora drag innebär att befintlig bebyggelse inte fördröjer eller renar dagvattnet inom kvartersmark, men den planerade nya bebyggelsen och ombyggnation av parkeringsytor föreslås med en fördröjning inom kvartersmark där det är möjligt. Eftersom området Björkås ligger på en höjd, är det svårt att hitta tillräckligt stora ytor för fördröjning av dagvattnet, därför innebär va-utredningens förslag att dagvattendammar läggs utanför planområdet.

Svackdiken och dagvattenhantering kommer att fungera som dagvattenavledning i detaljplan återfinns det inom PARK och prickad kvartersmark.

Dagvattendammar utformas med fördel så att de under perioder kan stå under vatten och därmed utgöra ett extra magasin.



Figur 34; exempel på dagvattendammar i Växjö under torrt och vått väder (SWECO, 2016)

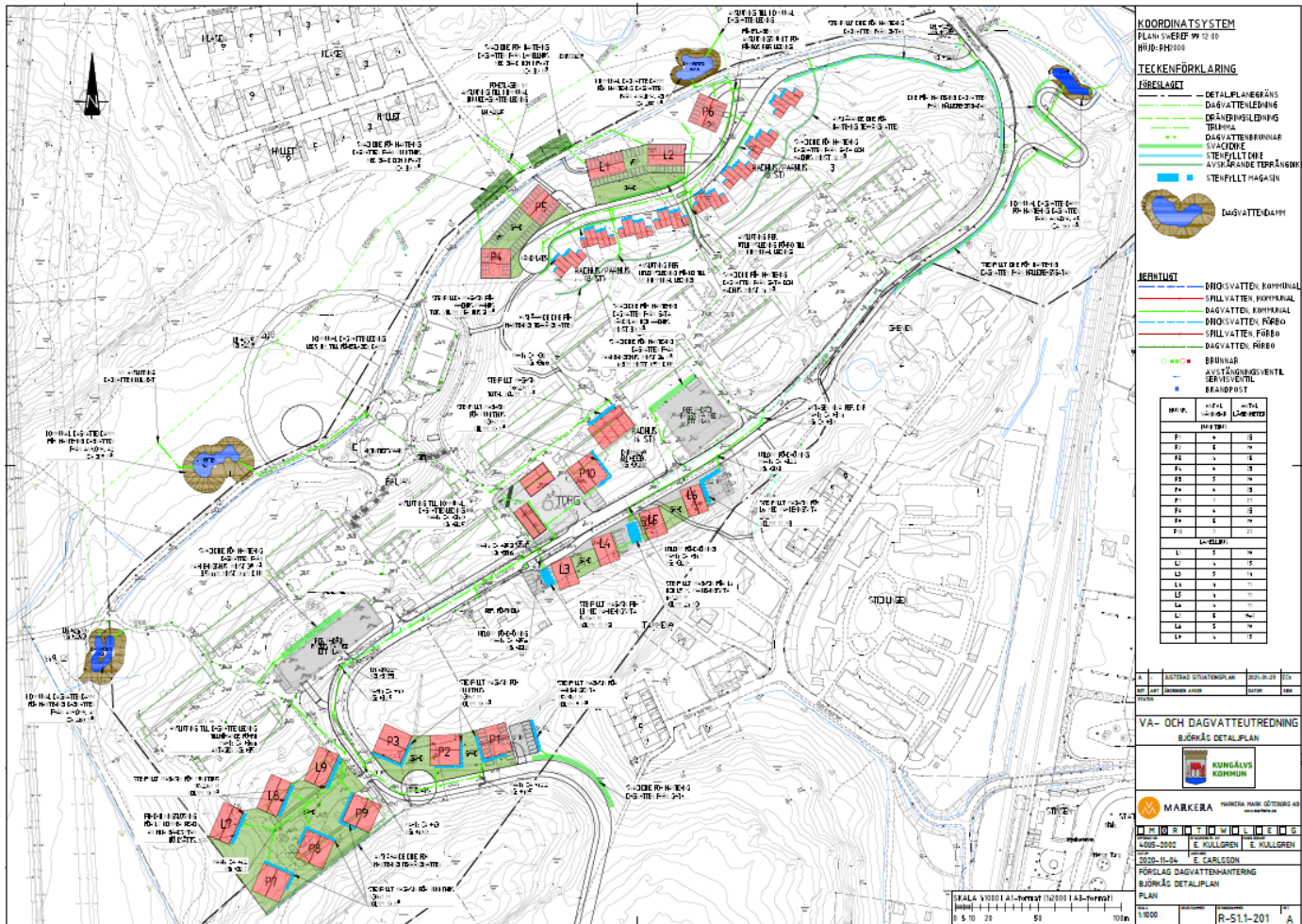


Figur 35 Vänster; exempel på svackdiken, Mitten; exempelsektion, Höger; exempel på avskärande dike (SWECO, 2016)

Dagvattenstråk utformas som öppna system.



Figur 36 Våt dagvattendamm (SWECO, 2016)



Figur 37. Urklipp från detaljplanens VA-utredning.

Vid utformning av Dagvattendammarna ska Parkingenjör delta från Trafik Gata Park och Kungälv's Kommun delta ihop med VA-teknik.

Gestaltningen ska ge en trygg och vacker miljö, dammarna bidrar till biologisk mångfald. Gestaltningen kan variera för de olika dagvattendammarna i området. Vid Dagvattendammen nära Aktivitetsparken är det extra viktigt med trygghet då många barn rör sig i området. Säkerhetsaspekterna blir därför viktiga vid utformning av dammen.

För att säkerställa att föreslagen bebyggelse klarar ett eventuellt skyfall har VA-utredningen tagit fram befintliga flödesvägar och ett förslag på vilka flödesvägar som det är lämpligt att leda vattnet ytledes vid ett eventuellt skyfall. Avskärande terrängdiken föreslås i slänt ovan planerade radhus i norr dels för att skydda husen mot skyfall dels för att säkerställa att inte naturvatten ligger på de enskilda husen. Flertalet av befintliga gårdsytor behöver höjdsättas och byggas om så att vatten inte riskerar att skada befintliga byggnader.



## Värme och energihushållning

### Förutsättningar

Bra förutsättningar för kollektivtrafik och korta avstånd till service ger förutsättningar för ett minskat bilresande, vilket i sin tur medför en minskad förbrukning av icke förnyelsebara energikällor.

Under år 2020 drogs fjärrvärme fram till området, men befintlig bebyggelse är i dagsläget inte anslutet. Området har idag direktverkande el.

### Planförslag

Befintlig och ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet, vilket ger förutsättningar för en god energihushållning.

Plankartan anger u-område för allmänna underjordiska ledningar såsom fjärrvärmeledningar. Nya byggregler gör att ny bebyggelse är mer energieffektiva än befintliga bostäder i området.

---

## El

### Förutsättningar

Det finns befintlig infrastruktur och transformatorstationer i området. Kungälv Energi har befintliga luftledningarna som går över befintlig parkering och vändplats i områdets södra del.

### Planförslag

Luftledning inom planområdets södra del planeras att förläggas i Hällebergsgatan vid genomförande av planen. I planen avsätts ytor för befintliga och vid behov nya transformatorstationer inom planområdet och markeras med E på plankartan (Tekniska anläggningar).

Ledningsnätet behöver byggas ut till de nya bostäderna. För det norra området möjliggörs detta genom ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u på plankartan).

---

## Avfall

### Förutsättningar

2018 antogs nya förordningar om producentansvar för förpackningar och returpapper. De nya reglerna innebär att insamlingen av sådant avfall från hushållen från år 2021 ska skötas av tillståndspliktiga insamlingsystem och att den som huvudregel ska ske bostadsnära, det vill säga i anslutning till bostaden. Kraven har dock skjutits upp till 1 januari 2023.

I avfallsförordningen finns ett krav riktat till ägaren av en bostadsfastighet att underlätta för insamlingsystemen att transportera bort förpackningsavfallet och returpappret. Naturvårdsverket har i vägledning om insamlingen av förpackningar och returpapper beskrivit att fastighetsägarens ansvar enligt denna bestämmelse som regel bör innefatta att tillhandahålla plats eller utrymme på sin fastighet för att möjliggöra insamling. I motsats till byggreglerna, BBR, har denna bestämmelse retroaktiv verkan på så sätt att den ska uppfyllas även av en ägare till sådana befintliga bostadsbyggnader som inte är föremål för ändringar.

För befintliga bostäder inom planområdet finns behållare för avfall i anslutning till parkeringarna längs Hällebergsgatan.

### Planförslag

För de befintliga bostäderna möjliggör planen byggnation av miljöhus för källsortering på parkeringsytorna längs med Hällebergsgatan. För en del av de befintliga flerbostadshusen blir avståndet från bostadsentré till avfallshantering längre än de 50 meter som anges i BBR:s allmänna råd. För nybyggnationen finns möjlighet att god tillgänglighet uppnås för avfallshantering. För den nya kvartersgatan i det norra området måste gatan och vändplatsen utformas enligt gällande riktlinjer för att sopbil ska kunna angöra och vända. Kungälv's kommuns avfallsföreskrifter ska följas.

Enligt fördjupad översiktsplan för Ytterby bör möjlighet till källsortering finnas i nära anslutning till bostäder och verksamheter. Lägenheter och verksamheter ska förses med möjlighet till sortering motsvarande de fraktioner som finns tillgängligt för insamling.

I samtliga detaljplaner där nya bostäder byggs måste möjlighet till källsortering beaktas. Miljörum, underjordsbehållare återvinningsplatser och liknade kan samordnas med flera fastigheter. Både befintliga som nybyggnation.

## 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, ska 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.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att redan idag ianspråktagen mark (såsom parkeringsytor) samt skogsområde som sedan tidigare är planlagd som kvartersmark (som ej får bebyggas) tas i anspråk för bebyggelse genom förtätning.

### Sociala konsekvenser

I stadsdelen, liksom i övriga delar av staden, råder bostadsbrist. Det behövs bostäder för både små och stora familjer, liksom bostäder för unga, studenter och personer som behöver stöd i boendet. Arbete pågår i det sociala projektet där Kungälv kommun är med i Göteborgsregionensprojekt Social innovation i Samhällsplanering. Förbo har varit delaktiga igenom hela processen och bostäderna i Björkås tillhör Förbo och de har ett tydligt fokus på samhällsbyggande, miljö, trivsel, trygghet och delaktighet. En aktivitetspark planeras i anslutning till befintlig lekplats. Förslaget har tagits fram ihop med invånarna i Björkås i flera dialoger. Förslaget landade i en sportpark med multisportplan och hundrastgård.



Figur 37 Urklipp från förstasidan i FÖP Ytterbys Sociala konsekvensanalys.

En upprustning planeras för att öka trygghetskänslan. I stadsdelen är känslan av otrygghet starkast bland kvinnor och tjejer. Upprustning av det offentliga rummet och anläggandet av ett torg är en viktig del i planförslaget. Ett torg föreslås i anslutning till Hällebergsgatan och dess nya bebyggelse i söder. Torget är centralt beläget i området för att förbinda befintlig bebyggelse med ny och stärka kopplingen till Ytterby station. Kring torget föreslås bebyggelse med öppna bottenvåningar lämpliga för service, livsmedel, restaurang/café/frisör, gemensamhetslokal. Torgets utformning med högre bebyggelse åt norr, lägre bebyggelse åt väster och en öppenhet mot Hällebergsgatan ger möjlighet för ett välkommande torg med goda solförhållanden. En busshållplats i direkt anslutning och ett gångstråk som korsar torget bidrar till att fler människor passerar torget och ger förutsättningar för ett välfungerande torg.

Planförslaget stärker kvaliteter i centrala delar av Björkås genom att parkeringar längs med Hällebergsgatan ersätts med bostäder, samt en angränsande torgyta, dit busshållplatsen flyttas. Detta skapar mötesplatser och allmänna vistelseytor. Mer service i kollektivtrafiknära läge, starka kopplingar till Ytterbystations knutpunkt. Tillsammans med bostäder innebär detta större social kontroll över överblickbara gaturum och offentliga platser. I och med att Hällebergsgatans gaturum blir omslutet och delvis omvandlas till stadsgata med bostadsbebyggelse på vardera sida om, minskas barriäreffekten.

En blandning av funktioner och upplåtelseform eftersträvas i Björkås och den urbana zonen i Ytterby. Blandad bebyggelse och funktioner i kollektivtrafiknära läge. Med nya bostäder i Björkås möjliggörs såväl ökad inflyttning som flytt inom stadsdelen, då de boende, enligt fastighetsägaren, får förtur till parhusen i området. Med fler boende i området kan även flödet av människor stärkas i området och handeln stärkas i Ytterby centrum.

### Jämlikhet

Kvinnor och män har statistiskt sett olika levnadsmönster och olika livsförhållanden. Villkoren som styr vardagen grundläggs i hur den fysiska miljön används och utformas. Resmönstren ser olika ut, män reser mer med bil och kvinnor mer med kollektiva trafikmedel. Kvinnor känner sig i större utsträckning än män otrygga. Planen möjliggör en god kollektivtrafik som underlättar vardagsresor till arbete och till kommunal och kommersiell service. Detta spelar en särskilt viktig roll för kvinnor. Planen innebär en ökad trygghet på den befintliga gång- och cykelvägen som går längs med planområdet. Detta både genom en förstärkt känsla av att vara sedd från de nya bostäderna och en ökad sikt på cykelvägen genom ökad belysning kvälls- och nattetid. Anläggning av en genare gång- och cykelkoppling till stationen ger även en trygghet för gående mellan Ytterby station och bostadsområdet.

### 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.

De yngre barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. Planen ger avseende detta goda förutsättningar för barnen genom att det möjliggörs för anläggning av lekytor på de gemensamma uteplatserna samt genom närheten till naturområden.

De äldre barnens livskvaliteter ökar när möjligheten att på ett säkert sätt förflytta sig oberoende av föräldrar ges. Den angränsande cykelvägen och närliggande busshållplatsen med relativt täta bussförbindelser möjliggör säkra resor till skola och fritidsanläggningar inom kommunen. Planen är inte anpassad till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende. En renodlad och likformig bostadsmiljö och en relativt homogen social miljö är begränsande för barn och ungdomars identitet och förståelse för samhället. Planområdets goda kommunikationer till andra delar av kommunen minskar dock risken för detta.

---

## GENOMFÖRANDEDELEN

### Organisatoriska frågor

#### Preliminär tidplan

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Samråd     | 2: a kvartalet 2021 |
| Granskning | 2: a kvartalet 2022 |
| Antagande  | 3: e kvartalet 2022 |

#### Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år. På grund av kapacitetsbrist i befintligt Va-system kommer planen att antas med en fördröjd genomförandetid, vilket gör att Va-systemet kommer hinna byggas ut och kapaciteten därmed förbättras. Genomförandetiden börjar att gälla när detaljplanen har vunnit laga kraft men som tidigast 2023-08-01.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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 utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

#### Huvudmannaskap

Detaljplanen anger vad som är allmän plats och vad som är kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Tillgänglighet under produktionstiden

Tillgänglighet till området kommer att vara god under produktionstiden eftersom det är ett förtätningsprojekt och många människor som redan i dag bor i området. Hällebergsgatan som är den enda gata upp till området kommer att vara öppen men med begränsad tillgänglighet under hela produktionstiden.

#### Ansvar för anläggningar

##### Allmän plats

Exploatören ansvarar för utbyggnad av alla anläggningar på allmän platsmark, förutom VA-systemet som kommunen själv bygger ut. En kostnadsfördelning av VA-utbyggnad/omläggning ska göras mellan exploatörer och kommunen.

Kommunen ansvarar för driften av alla anläggningar på allmän plats.

##### Kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av bostäder och andra anläggningar inom kvartersmark.

#### Tekniska anläggningar

Kungälv Energi AB, ansvarar för anläggande och skötsel av elnätet, fiber och fjärrvärmn. Dagvattendammar ska anläggas inom och utom planområdet.

#### Avtal och överenskommelser

Samverkansavtal har godkänts av Kommunstyrelsen genom beslut § 98.1, 2019-04-17.

Exploateringsavtal ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan planen antas.

## Markförvärv

Allmän platsmark kommer att överlåtas till kommunen. Vilka marköverföringar som kommer att göras vad gäller kvartersmark är under utredning.

## Ansvariga myndigheter/upplysningar

Bygglov söks hos Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun. Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägare

Kungälv kommun är ägare till fastigheterna Ytterby-Tunge 2:66, Kastellegården 1:49 och 1:284. Förbo AB är ägare till Baljan 1–3 och Kastellegården 1:379. Björkåsgården AB är ägare till Ytterby-Tunge 2:89, Ytterby Fastighetsutveckling AB är ägare till Ytterby-Tunge 2:72. Det finns även en marksamfällighet inom planområdet som heter Ytterby-Tunge s:8 och har bäck som ändamål. Samfälligheten har två deläggande fastigheter; Ytterby-Tunge 2:3 och Ytterby-Tunge 2:72. Se fastighetsförteckning.

### Erforderlig fastighetsbildning

Allmän platsmark, natur, inom Baljan 2 och Baljan 3 kommer att regleras över till kommunens angränsande fastighet Ytterby-Tunge 2:66. I den mån allmän platsmark, lokalgatan, hamnar inom Baljan 1, 2 eller 3 kommer den att regleras över till kommunens angränsande fastighet Ytterby-Tunge 2:66. Huruvida Ytterby-Tunge s:8 och 2:72 kommer att regleras över till kommunens fastighet Ytterby-Tunge 2:66 återstår att se och beror på om vägrätt kommer att bildas inom fastigheterna och göra fastighetsbildningen omotiverad, den dagen då upprutning av korsningen Hällebergsgatan och Marstrandsvägen görs. Erforderlig fastighetsbildning vad gäller kvartersmarken är under utredning.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning och exploatören bekostar densamma.

### Gemensamhetsanläggningar

En ny kvartersgata kommer att anläggas inom området och kommer att ligga på kvartersmark. För den gatan kommer det att behöva bildas en gemensamhetsanläggning samt en samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggning kommer även att bildas för VA-ledningarna i den nya kvartersgatan. Exploatören ansöker om och bekostar bildande av gemensamhetsanläggningen.

### Ledningsrätt

Inom områden markerade med "u" ska marken vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Ledningsrätt ska bildas för allmänna VA-ledningar inom kvartersmark och allmän platsmark. Ledningsrätt ska bildas för allmänna starkströmsledningar inom kvartersmark och allmän platsmark. Ledningsrätt ska bildas för allmänna fjärrvärmeledningar inom kvartersmark och allmän platsmark. Ledningsrätt ska bildas för allmänna optoledningar inom kvartersmark och allmän platsmark.

### Servitut

Servitut för 14-YTT-1090.1 till förmån för Baljan 1 gällande parkeringsändamål, påverkas av planläggningen, se fastighetsförteckningen. Detta servitut ska upphävas i samband med att erforderlig fastighetsbildning inom planområdet genomförs.

## Ekonomiska frågor

### Detaljplaneekonomi

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

### Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats i form av gata, park och gångstigar inom planområdet.

Exploatören bekostar utbyggnad och omläggning av allmänna Va-anläggningar som krävs för exploateringen.

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

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

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

Exploatören ska betala lantmäterikostnaderna.

### Framtida driftkostnader

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

## Tekniska frågor

### Tekniska undersökningar

Inför samråd har ett antal tekniska utredningar genomförts.

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk och bergteknisk utredning
- Trafik- och mobilitetsutredning
- VA- och dagvattenutredning
- Invånardialog
- Arkeologisk utredning

Dessa utredningar ingår i planhandlingarna.

## Vatten och avlopp

Exploatörens fastigheter ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utbyggnad av VA-systemet kommer krävas för att tillgodose områdets behov. Exploatören betalar utbyggnad av VA-systemet inom detaljplaneområdet samt erforderliga dagvattendammar utanför planområdet. Innan bygglov kan sökas och området exploateras behöver nya överföringsledningar i kommunen byggas ut och tas i drift. Detta för att det i dag finns en begränsad kapacitet i dagens överföringsledningar vilket gör att nya bostäder inte i dagsläget kan anslutas. Detta arbete beräknas vara klart under första halvan av år 2023.

### Dagvatten

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

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

Anslutningspunkt för dagvatten kommer att förläggas i fastighetens närhet. Dagvatten ska fördröjas/infiltreras och vid behov renas inom kvartersmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning.

Dagvattenanläggningar på exploatörens kvartersmark byggs ut och bekostas av exploatören.

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

### Allmän plats, gata och gc-väg

Inom detaljplaneområdet kommer Hällebergsgatan samt GC-vägen i områdets nordvästra del, att ligga som allmän platsmark. Inom området kommer även flera områden för allmän platsmark natur att finnas.

### Parkering

Parkeringsbehovet för exploatörens fastigheter inom aktuellt detaljplaneområde ska tillgodoses antingen inom egen fastighet eller på annan närliggande fastighet där varaktiga upplåtelseavtal kan träffas som kan godkännas av byggnadsnämnden i samband med bygglovsprövning.

Se p-norm under Trafik i Planbeskrivningen.

### Avfall

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

### Åtaganden utom planområdet

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

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

### Värme

Fjärrvärme har nyligen dragits in i området.



## El

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

## Bredband

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

## Teleförsörjning

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN & KONSULTER

*Anna Ulvehed Projektledare/Planarkitekt*

*Pauline Sandberg Ramböll bollplank/Planarkitekt*

*Ann-Sofie Sjögren, Mark- och exploateringsingenjör, Kart och Mark*

*Ann-Charlotte Stålhandske Trafikingenjör, Trafik Gata Park*

*Carolina Bodlund VA-ingenjör, VA-Teknik*

*Hanna Bäck Trädgårdsingenjör, Trafik Gata Park*

*Dan Gorga Avfallsingenjör, Renhållningsenheten*

*Fredrik Horn Miljöinspektör, Miljöenheten*

Kungälvs kommun 2021-06-11

För Samhälle och utveckling

Anna Ulvehed

Planarkitekt

Henrik Johansson

Enhetschef Plan