KUNGÄLVS KOMMUN

Antagandehandling
Ärende: KS2018/1483
2026-04-01

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder/skola/service

BALJAN 1 M.FL., ”BJÖRKÅS”

Ytterby, Kungälvs kommun

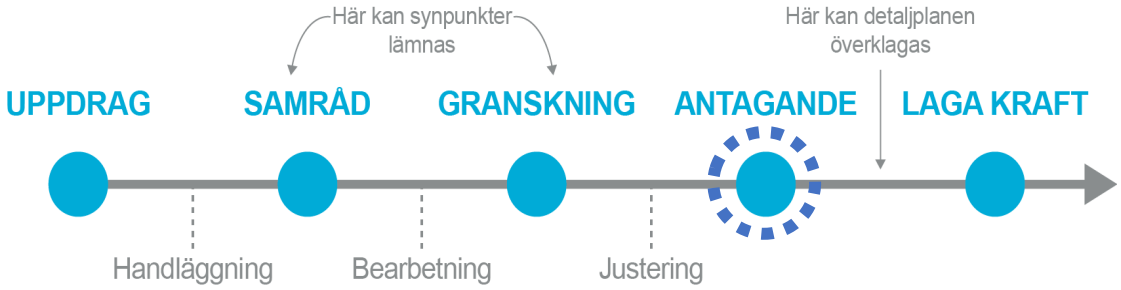
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

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



1.UPPDRAG

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

2.SAMRÅD

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

3.GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

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

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN 2
VAD ÄR EN DETALJPLAN 2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE 2
INNEHÅLL 4
INLEDNING 4
DETALJPLANENS SYFTE 6
HÅLLBARHETSASPEKTER 6
GEOGRAFISKT LÄGE 6
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN 6
ÄRENDEINFORMATION 6
GENOMFÖRANDETID 7
PLANFÖRSLAG 8
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET 8
ALLMÄN PLATS 8
KVARTERSMARK 10
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER 17
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTEN 17
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK 18
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER ..... **FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.**
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 22
ORGANISATORISKA FRÅGOR 22
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 22
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER 25
TEKNISKA FRÅGOR 25
EKONOMISKA FRÅGOR 27
KULTURVÄRDEN 28
UPPLYSNINGAR 29
PLANERINGSUNDERLAG 30
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG 30
REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG 30
UTREDNINGAR 30

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 32
KOMMUNALA 32
REGIONALA 34
RIKSINTRESSEN 34
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 34
MILJÖKVALITETSNORMER 34
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN 34
MILJÖ 34
HÄLSA OCH SÄKERHET 36
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 38
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 41
KULTURMILJÖ 42
FYSISK MILJÖ 42
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR 42
SERVICE 43
TRAFIK 43
TEKNIK 44
KONSEKVENSER 46
KOMMUNALT 46
RIKSINTRESSEN 46
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 46
MILJÖKVALITETSNORMER 46
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN 46
NATUR 46
MILJÖ 46
HÄLSA OCH SÄKERHET 47
KULTURMILJÖ 48
FYSISK MILJÖ 48
SOCIALA KONSEKVENSER 50
TRAFIK 50
MEDVERKANDE 51

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av cirka 300 nya bostäder och utökad service samt att säkerställa skolverksamheten i stadsdelen Björkås i Ytterby. Vidare är syftet att säkerställa höga naturvärden i området genom att reglera delar av idag gällande kvartersmark som allmän platsmark för natur. Syftet med planen är även att sammanlänka ny bebyggelse med det befintliga Björkås och Ytterby station genom gena, tydliga och säkra kopplingar och stråk.

HÅLLBARHETSASPEKTER

Kungälv och Björkås ska vara välfungerande nu, senare och långt senare. Området ska anpassas till pågående, kända samhällsförändringar och samtidigt kunna anpassas till kommande generationers ännu okända behov.

Att ta vara på solenergi bedöms som en viktig aspekt i omställningen till ett fossiloberoende Kungälv. Det är viktigt att vid nybyggnation bygga energieffektivt och att skapa goda möjligheter för laddinfrastruktur och energiproduktion. Bygglov krävs inte eftersom detaljplanen inte styr takfärg. En förutsättning är dock att solcellspanelerna läggs utanpå taket och att de följer takets lutning. De taklutningar som regleras i planen bedöms ge mycket goda förutsättningar för solelproduktion. Det krävs inte bygglov för att sätta upp solcellspaneler direkt på mark så länge som solcellerna inte är av sådan omfattning att de kan likställas med en byggnad.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet ligger i centrala Ytterby. Norra delen av planområdet är idag obebyggt och utgörs främst av skog och sly. Södra delen av området lutar ganska kraftigt och 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 OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är cirka 14 hektar 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.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	andra kvartalet 2021
Granskning	fjärde kvartalet 2023
Antagande	andra kvartalet 2026
Laga kraft	tredje kvartalet 2026

Genomförande av detaljplanen bedöms påbörjas tredje kvartalet 2026.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka framgår i avsnittet ”Planeringsunderlag”. Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2019. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen är framtagen i enlighet med Boverkets allmänna råd, (BFS 2014:5).

Planförslaget är av betydande intresse för allmänheten då många hyresrätter berörs. Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är delaktighet viktigt i processen varför dialoger skett utöver den vanliga detaljplaneprocessen.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunenens bedömning är ett resultat av genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan, i form av identifiering av omständigheter samt samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla efter planen vunnit laga kraft.

Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av cirka 300 nya bostäder och utökad service samt att säkerställa skolverksamheten i stadsdelen Björkås i Ytterby. Vidare är syftet att säkerställa höga naturvärden i området genom att reglera delar av idag gällande kvartersmark som allmän platsmark för natur. Syftet med planen är även att sammanlänka ny bebyggelse med det befintliga Björkås och Ytterby station genom gena, tydliga och säkra kopplingar och stråk.

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 och tar ett mindre område naturmark i anspråk, men bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Planen innebär en förtätning av området med flerbostadshus samt parhus. Detaljplanen möjliggör också för nya målpunkter och en central mötesplats. Detaljplanen syftar även till att skapa goda rekreations- och lekmiljöer.

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

All allmän plats inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

NATUR

Förslaget säkerställer bevarande av naturområden genom mer allmän platsmark än ursprunglig detaljplan, i vilken stora delar ligger inom kvartersmark.

Förslaget medger att en del av den tidigare kvartersmarken planläggs som allmän platsmark i form av naturområde då den har natur- och rekreationsvärden.

Befintlig naturmark i planområdets nordvästra del tas delvis i anspråk för bostadsändamål. Exploateringen sker inom områden med lägre naturvärde, klass 4 (visst naturvärde). Mindre delar med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) tas i anspråk.

Bevarande av de delar av naturmarken som bedöms ha högre naturvärden säkerställs genom planläggning som allmän platsmark med naturändamål (NATUR).

Genom att bevara stengärdsgårdarna kan de bilda fina entréer till området. Stenmurar bör så långt det går bevaras i befintligt läge. Är det inte möjligt kan murstenen användas för uppbyggnad av nya stenmurar i soliga lägen, alternativt i form av stenrösen.

Inom områden i detaljplanen som reserveras för allmän platsmark med markanvändningen NATUR bör ekosystemtjänster främjas, exempelvis fördröjning av vatten, biologisk mångfald och mikroklimat. Kommunen ansvarar för all allmän platsmark.

VATTENVERKSAMHET

Vid Marstrandsvägen, precis där Hällebergsgatan börjar, finns ett markavvattningsföretag, med benämningen Guddehjälm mfl. DF 1922. Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas negativt av planläggningen. Inga åtgärder med bäck eller dike ska utföras.

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.

TRAFIK

Biltrafik

Hällebergsgatan försörjer all bebyggelse inom planområdet och mynnar ut i Väg 168 nordväst om planområdet. Plangränsen har anpassats för att möta pågående detaljplanering i Västra Tunge, i vilken en cirkulationsplats utreds. Ett avtalsförslag håller på att tas fram avseende överlåtelse av väghållning för en del av väg 168 och en del av väg 604. Till dess att Kungälvs kommun övertar väghållskapet gäller Trafikverkets riktlinjer fortsatt.

Det norra kvarteret nås via en tillkommande bostadsgata som ansluter till Hällebergsgatans norra ände. En vändplats planeras i Hällebergsgatans södra ände, med möjlighet för vidare anslutning till framtida planering av Porteberget.

Gång- och cykeltrafik

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

Från Hällebergsgatan, i höjd med föreslaget centrum, föreslår planen att befintlig stig ska säkerställas med ett markreservat för allmännyttig gångtrafik då marken ska övergå till kvartersmark för bostäder. Gångstråket leder sedan vidare genom naturmark, ner till Östra Porten och Ytterby station.

Utmed Hällebergsgatan föreslås att gång- och cykelbana anläggs på den norra sidan, fram till Östra Porten. Gång- och cykelbanan 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.

Kollektivtrafik

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 från planområdet. 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 och trafiksäkra passager. 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.

Alternativ tillfartsväg

Då områdets enda tillfartsväg är utsatt för översvämningsrisk har en alternativ tillfartsväg utretts. I gällande översiktsplan framgår att *” […] vägar utan reella förbifartsmöjligheter”* är samhällsviktiga gällande översvämningsrisk.

Istället för att genomföra den utredda tillfartsvägen kommer det att genomföras åtgärder för att översvämning inte kommer att påverka tillfarten till Björkås. Dessa åtgärder kommer att genomföras under perioden 2025-2028.

Exempel på åtgärder som kommer att genomföras är:

- Resning av delar av Ytterbybäcken.
- Ombyggnad av tre kulvertar under Sparråsvägen, Tornhagagatan och GC-banan.
- Fördröjningsmagasin mellan Sparråsvägen och Bohusbanan.

KVARTERSMARK

PARKERING

I dagsläget finns totalt 440 parkeringsplatser i området varav 380 är för boende och 50 är besöksplatser. Parkering sker idag längs med Hällebergsgatan som samlad markparkering och i P-hus, fördelat på sex olika parkeringsanläggningar i området. Befintlig parkeringssituation har undersökts i en utredning av Sigma Civil, vars fullständiga resultat redovisas i *Mobilitets- och parkeringsutredning, DP Baljan 2020.*

Figur 4. Parkeringsanläggningar, Sigma Civil.

Genomförd beläggningsstudie visar att det finns outnyttjad kapacitet, motsvarande 114 platser.

Planförslaget resulterar i att tre av sex anläggningar bebyggs med bostäder och verksamheter. Service möjliggörs i den centrala delen av området. Förslaget tillskapar ett parkeringsbehov för de cirka 380 nya bostäder som möjliggörs, vilket inte räknar med påbyggnad av befintliga huskroppar utan enbart förtätning.

Totalt påverkas 213 platser. Parkeringarna med nummer 2–5 i kartan kan utökas och byggs på med fler våningar. Summeras parkeringsbehovet för boende, verksamheter och besökare uppgår antalet parkeringsplatser för bil till totalt cirka 230, enligt *Kungälvs kommuns parkeringsnorm 2021.*

Sedan utredningen gjordes har parkeringsnormen uppdaterats, utredningen har inte uppdaterats då det är gällande parkeringsnorm vid sökt bygglov som reglerar hur många parkeringsplatser som minst måste finnas och denna kan komma att ändras till bygglov söks.

GRUNDLÄGGNING

Vid grundläggning av nya byggnader rekommenderas att bergytan schaktas fram och att grundläggning sker på packat krossmaterial på berg. Då det finns osäkerheter kring lerans utbredning inom planområdet, kan det för högre byggnader därför vara aktuellt med grundläggning på plintar eller pålar. Bestämmelser om pålning vid laster över 30 kPa har infört på plankartan där det behövs.

I norra området som inte är bebyggt är det väldigt nära till berg i större delen av området och där har förts in bestämmelse om att schakta till berg eller att påla till berg.

Ungefär hälften av befintliga byggnader utökas med ytterligare en våning. Troligtvis är befintlig bebyggelse grundlagd på berg alternativt packad fyllning. Ur sättningssynpunkt bedöms en tillbyggnad av befintliga byggnader inte innebära nya sättningar.

BYGGBARHET

Bergschakt där nybyggnation planeras bedöms kunna utföras med konventionella metoder. Bergsslänter bör där lämpligt läggas så att de följer bergets naturliga strukturer. Förstärkning bedöms kunna utföras med observationsmetoden.

Schakter i slänten norr om befintlig bebyggelse kan komma att behöva mer omfattande förstärkning, till exempel systematisk bultning inklusive förförstärkning innan schaktning. Ytterligare kontroll ska göras av bergssakkunnig när fastigheternas läge, grundläggning och utformning är känd. Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

BEBYGGELSE

I enlighet med planens syfte möjliggör förslaget nybyggnation av bostäder och ökad service som med god gestaltning ska samverka och sammanlänka områdets äldre befintliga bebyggelse. Planen medger bostäder med varierade boendeformer fördelade på loftgångs-, lamell-, punkt- och parhus.

Utöver att i stort säkerställa äldre befintlig bebyggelse, bestående av flertalet loftgångshus längs med Hällebergsgatan, medger planförslaget nybyggnation fördelat på tre delområden som benämns *Norra kvarteren*, *Centrumkvarteren* och *Södra kvarteren.* Loftgångshusen, från 1970-talet, är uppförda i två till tre våningar och utgör områdets ryggrad. Kvarvarande hus efter planerad rivning bedöms inrymma ca 250 bostäder.

Norra kvarteren

De norra kvarteren består enbart av föreslagen ny bostadsbebyggelse som nås via en gemensamhetsanläggning från Hällebergsgatan. Mellan äldre befintlig bebyggelse och de tillkommande norra kvarteren föreslås att markens anordnande regleras för gång. Detta ställer krav på kvartersmarken för att säkerställa gen rörelse till fots.

Inom denna del av planen medges två punkthus i öster som kan uppföras till fem, respektive sex våningar. Punkthusen bedöms kunna rymma 19, respektive 22 lägenheter.

Vidare bedöms planen möjliggöra 24 parhus jämnt fördelade på gatans respektive sidor. Genom att endast tillåta parhus säkerställer planen naturliga rinnvägar genom släpp mellan huskropparna. I övrigt leds dagvatten nordöst utmed den nya bostadsgatan. De norra kvarteren möjliggör 65 nya bostäder i Björkås.

Figur 5. Norra kvarteren, utsnitt ur illustrationskarta, Liljewall Arkitekter.

Centrumkvarteren

I områdets mitt möjliggör planen en ny mötesplats genom tre tillkommande lamellhus som kan uppföras till fyra våningar samt ett punkthus upp till sju våningar. Huskropparna ramar in torgytan, som vetter ut mot Hällebergsgatan. Norr om gatan bedöms förslaget medge 42 nya bostäder med förutsättning att befintligt loftgångshus med 12 bostäder rivs. Centrumändamål medger möjlighet för en ökad service där det är av stor vikt att fasaderna är livfulla och att rörlighet och samband finns mellan ut- och insida.

I centrumkvarteren möjliggör planen även intensifierad markanvändning söder om Hällebergsgatan genom fyra tillkommande lamellhus, varav tre kan uppföras till fyra våningar. Det västligaste kan uppföras till fem våningar. Huskropparna söder om gatan bedöms tillskapa ytterligare 47 bostäder vilket resulterar i totalt 89 tillkommande bostäder i centrumkvarteren.

Väster om lamellhusen säkerställer planförslaget skolverksamheten, med möjlighet till utökning. Detaljplanen tillåter även ytterligare centrumverksamhet eller bostadsbyggnation.

Figur 6. Centrumkvarteren, utsnitt ur illustrationskarta, Liljewall Arkitekter.

Södra kvarteren

Väster om Hällebergsgatan medger planen högre byggnation, med en högsta tillåtna nockhöjd mellan 22, 25 och 28 meter, vilket i relation till en högsta tillåtna bruttoarea skapar en varierad bebyggelse som bedöms uppnå fem, respektive sex och sju våningar.

Mellan husen bildas en gemensam gård, i enlighet med utsnittet ur illustrationskartan nedan.

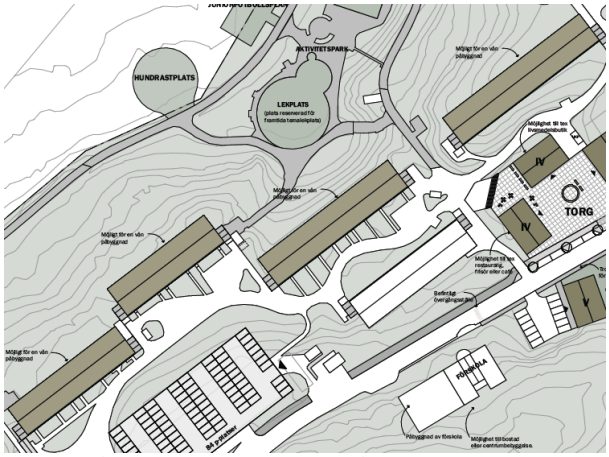
I Hällebergsgatans ände intensifieras markanvändningen ytterligare genom byggnation av bostäder.

Totalt beräknas ca 120 bostäder i de södra kvarteren.

Figur 7. Södra kvarteren, utsnitt ur illustrationskarta, Liljewall Arkitekter.

Påbyggnad av befintliga loftgångshus

Planförslaget tillåter påbyggnad med ytterligare en våning på fyra av loftgångshusen genom en utökad högsta byggnadshöjd, vilket bedöms kunna tillskapa ytterligare 25 bostäder.



Figur 8. Påbyggnad av befintliga loftgångshus, utsnitt ur illustrationskarta, Liljewall Arkitekter.

Sammanlagt möjliggör planen för cirka 300 nya bostäder i Björkås, utöver de cirka 246 kvarvarande. Således medger planförslaget cirka 550 bostäder.

PARKERING OCH ANGÖRING

Kungälvs kommun har en Parkeringsnorm – del av plan för smart och effektiv parkering (Kungälvs kommun 2025). 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.

Kungälvs 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. Cykelparkeringar bör ligga i nära anslutning till bostadsentréerna och de ska vara trygga och väderskyddade platser. Det är viktigt att det finns låsmöjligheter för olika slags cyklar, till exempel 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.

Det är gällande parkeringsnorm vid sökt bygglov som reglerar hur många parkeringsplatser som minst måste finnas. Denna kan komma att ändras före bygglov söks.

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

Nya bostäder byggs enligt Boverkets Byggregler (BBR) som ställer krav på tillgängligheten. De nya byggnaderna anpassas 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.

För de äldre 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 avfallshanteringen. För den nya kvartersgatan i det norra området måste gatan och vändplatsen utformas enligt gällande riktlinjer för att sopbil ska kunna angöra och vända. Kungälvs kommuns avfallsföreskrifter ska följas.

DAGVATTEN

Dagvatten hanteras och renas via fastighetsägarens interna ledningssystem och leds sedan vidare till fastighetsägarens föreslagna dagvattendamm i områdets västra del samt till kommunala anslutningar. Strax utanför planområdet finns ytterligare tre ytor inom kommunal naturmark som ska användas för dagvattendammar innan dagvattnet leds vidare till Kyrkbäcken. Dagvatten i området ska ledas till anläggningarna, som omhändertar och fördröjer vatten från intilliggande områden.

Planförslaget ställer krav på hur dagvatten ska hanteras inom kvartersmark genom två bestämmelser som reglerar markens anordnande och vegetation. Plankartan pekar ut delar av kvartersmarken för bostäder som ska anläggas med avledande diken för dagvatten. Plankartan pekar även ut delar där endast 60% av kvartersmarken får hårdgöras.

I delar av de norra kvarteren ställer planförslaget krav på kvartersmarkens bostäder genom att endast tillåta parhus. Med en utformning som innebär återkommande släpp mellan huskropparna säkerställer planen rinnvägar för dagvatten.

Vid planområdets västra gräns möjliggörs en teknisk anläggning i form av en dagvattendamm. Dagvattendammen utformas med fördel så att de under perioder kan stå under vatten och därmed utgöra ett extra magasin.

I enlighet med kommunens dagvattenstrategi ska nybyggnation fördröja dagvatten från hårdgjorda ytor motsvarande 30 millimeter regn. Björkås består till stor del av befintliga flerfamiljshus på hårdgjorda ytor, utan krav på dagvattenhantering förrän väsentlig ombyggnation sker. Nya gårdsytor kan med fördel utformas för lokalt omhändertagande genom gröna lösningar för att minska ytavrinning, eller hantera fördröjningsvolymer i stenfyllda magasin innan dagvattendiken. Svackdiken där dagvatten kan fördröjas rekommenderas.

Planerad gata i det norra kvarteret skär av flödet och leder vatten österut och nytt avrinningsområde skapas.

Varje nybyggnad föreslås, i enlighet med Kungälvs kommuns Dagvattenhandbok, omhänderta dagvatten från tak, via stuprör ner i stenfyllda magasin innan avledning till dagvattenledningar, alternativt via gröna lösningar, exempelvis i form av svackdiken.

Kungälvs kommun ställer krav på att dagvatten ska fördröjas med en kapacitet motsvarande tre kubikmeter per 100 kvadratmeter, men lämnar flexibilitet i hur detta hanteras i varje enskilt fall då olika typer av lösningar passar bättre på olika platser.

Varje ny fastighet ska genom fördröjning hantera sitt dagvatten innan anslutning till kommunal dagvattenledning. Dagvattenanläggningar inom fastigheter ansvaras för och underhålls av fastighetsägaren. De samlade fördröjnings- och reningsanläggningarna föreslås förvaltas och underhållas av Kungälvs kommun.

Avrinning via öppna lösningar som diken och fördröjning i stenfyllda dagvattendammar ger en trög avledning där tidigare dagvatten avletts direkt via ledningar ut till recipienten. Åtgärderna ger även en renande effekt som minskar koncentrationen av flertalet föroreningar i vattendraget.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

I Översiktsplan för Kungälvs kommun, 2012, anges att golvyta för ny byggnation av samhällsviktiga funktioner och sammanhållen bostadsbebyggelse alltid ska ligga ovan + 3,4 meter och bör överstiga + 4,4 meter. (Nivåer översatta till höjdsystemet RH2000.) Marknivån inom planområdet varierar mellan cirka +12 meter till +43 meter (RH2000) och ligger därmed över de nivåer som anges i översiktsplanen.

Planområdet ligger högt och påverkas därmed inte av höga vattenstånd. Tillfarten vid Marstrandsvägen är en lågpunkt som kan riskera att översvämmas vid skyfall. För att säkerställa framkomligheten till området kommer åtgärder att genomföras högre upp i avrinningsområdet för att minska risken för översvämning vid skyfall, se mer under Genomförande/räddningsväg.

Befintliga gårdsytor har flertalet lågpunkter som vid skyfall riskeras översvämmas. Vid eventuell framtida ombyggnation av gårdsytorna ska dessa höjdsättas så att avledning kan ske. Översvämningen på innergårdarna utgör inte en framkomlighetsrisk för räddningspersonal eller för skada på byggnader och säkerställs därför inte med en villkorsbestämmelse, men innergårdarna bör justeras så att större vattensamlingar inte förekommer. Planförslaget är justerat så att flerbostadshusen i norr inte längre förutsätts ha garage i källaren eller vara sammanbyggda. Tidigare planförslag har tittat på möjligheten till flerbostadshus som har haft gemensamt garage i källaren vilket skar av skyfallsstråk och kunde leda översvämning. Flerbostadshusen kan ej längre byggas samman vilket gör att avskärning av stråken ej längre är ett problem.

Tidigare har det funnits bestämmelse om radhus som kunde leda till samma problem som de sammanbyggda flerbostadshusen. Denna bestämmelse har ändrats till parhus vilket anses minska översvämningsriskerna avsevärt. Dock har villkorsbestämmelse införts för avskärande dike för att undvika olägenhet för dessa.

GESTALTNING

Tillkommande bebyggelse ska bidra med en variation till men också samspela med det annars homogena området genom att tillföra parhus och punkthus med olika höjder som är anpassade till områdets topografiska förutsättningar. Gestaltningen bedöms kunna bidra till en ökad känsla av trygghet och närvaro i området.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av cirka 300 nya bostäder och utökad service samt att säkerställa skolverksamheten i stadsdelen Björkås i Ytterby. Vidare är syftet att säkerställa höga naturvärden i området genom att reglera delar av idag gällande kvartersmark som allmän platsmark för natur. Syftet med planen är även att sammanlänka ny bebyggelse med det befintliga Björkås och Ytterby station genom gena, tydliga och säkra kopplingar och stråk.

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTEN

ALLMÄN PLATS

GATA **Gata.**
Reglering om allmän plats med kommunalt huvudmannaskap som gata görs för att säkerställa Hällebergsgatans utbredning samt för att tillåta en förlängning av gatan i dess ände, med tillhörande vändplats. Detta gör det möjligt med angöring till tillkommande bostäder i områdets södra delar. Genom regleringen kan även tillgänglighet för fotgängare och cyklister öka i området via utbyggda gång- och cykelvägar längs Hällebergsgatan.

GÅNG **Gångväg.**
Reglering om allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som gångväg görs för att säkerställa fortlevnaden av den befintliga gång- och cykelvägen som sträcker sig från öst till väst i planområdets övre gräns. Detta gör det möjligt för boende och besökare att ta sig till och från området genom ett hållbart resande i en bilfri miljö.

CYKEL **Cykelväg.**
Reglering om allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som cykelväg görs för att säkerställa fortlevnaden av den befintliga gång- och cykelvägen som sträcker sig från öst till väst i planområdets övre gräns. Detta gör det möjligt för boende och besökare att ta sig till och från området genom ett hållbart resande i en bilfri miljö.

NATUR **Natur.**
Reglering om allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap som natur görs för att säkerställa bevarande av partier med högt klassade natur- eller rekreationsvärden inom planområdet samt för att skapa en god helhetsverkan mellan bebyggelse och grönområde.

KVARTERSMARK

B **Bostäder.**
Regleringen av kvartersmark som bostäder görs dels för att säkerställa befintlig bebyggelse, dels för att möjliggöra nya bostäder inom planområdet.

C **Centrum.**
Regleringen av kvartersmark som centrum görs för att skapa en variation för användningen av området och för att möjliggöra en stärkt service i området.

E_1 **Transformatorstation.**
Regleringen av kvartersmark som teknisk anläggning för transformatorstation görs dels för att säkerställa befintliga enheter, dels för att möjliggöra för utbyggnad av ytterligare transformatorstationer. Transformatorstationer

säkerställer eldistribution och är en förutsättning för strömförsörjning av såväl tillkommande som befintliga bostäder i området.

E_2 **Dagvattendamm.**
Regleringen av kvartersmark som teknisk anläggning för dagvattendamm säkerställer en yta för ett fördröjningsmagasin inom planområdet.

P **Parkering.**
Regleringen av kvartersmark som parkering görs för att säkerställa befintliga parkeringsanläggningar för att fortsatt kunna möta parkeringsbehovet i området.

S **Skola.**
Regleringen av kvartersmark som skola görs för att säkerställa befintlig skolverksamhet genom att göra den planenlig. Regleringen gör det även möjligt att utöka verksamheten för att möta framtida behov.

I dagsläget inrymmer verksamheten cirka 60–70 barn och kan genom planförslaget inrymma cirka 140 barn.

Reglering av kvartersmark som skola, i kombination med bestämmelse om största byggnadsarea samt att mark inte får förses med byggnad säkerställer tillräckligt stor friyta för en utökad mängd elever inom och i närheten av förskoletomten, lämplig för lek och utevistelse. Friytan bedöms erbjuda en attraktiv lek- och vistelsemiljö genom sin utmanande topografi och naturlika planteringar. Som komplement till friytan finns Aktivitetsparken cirka 100 meter bort från förskoletomten.

Figur 9. Utmanande topografi och naturlika planteringar, Viljans Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Marken får inte förses med byggnad.
Regleringen om att marken inte får förses med byggnad görs för att säkerställa öppna ytor mellan såväl befintliga som planerade huskroppar.

Marken får endast förses med hiss, trapphus, komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.
Regleringen görs för att begränsa markens utnyttjande till att endast hiss, trapphus, komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader får placeras. Med denna precisering får hiss och trapphus anläggas för en ökad tillgänglighet för befintliga loftgångshus. Komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, så som plank och murar får anläggas, vilket gör det möjlighet att utveckla gårds- och lekmiljöer (n_3).

FASTIGHETSSTORLEK

d_1 0,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m^2.

Reglering om minsta fastighetsstorlek görs för ytor avsedda att bebyggas med parhus. I relation till begränsning av bebyggandets omfattning om att största bruttoarea är 200 m² per fastighet säkerställs att inte hela fastigheten bebyggs.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h_1 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Regleringen om högsta nockhöjd i meter görs för att reglera höjd upp till nock på tillkommande bebyggelse samt för att underlätta tolkningen vid bygglovsprövning. Över nock uppskjutande delar, som skorstenar och fläktrum, tillåts över högsta nockhöjd.

h_1 Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter.

Regleringen om högsta byggnadshöjd i meter görs för att säkerställa befintlig bebyggelse i området.

h_2 Högsta byggnadshöjd är 11 meter. (avgränsas av användningsgräns)

Parkeringsanläggningarna har försetts med en högsta byggnadshöjd på 11 meter för att tillåta ytterligare ett plan för parkering.

h_3 Högsta byggnadshöjd är 10 meter.

Förskolan är lämplig för påbyggnad av ytterligare en våning, varför den regleras med en högsta byggnadshöjd på 10 meter.

h_4 Högsta byggnadshöjd är 9,5 meter.

Regleringen om högsta byggnadshöjd i meter görs för att säkerställa befintlig bebyggelse i området.

h_5 Högsta byggnadshöjd är 13 meter.

Regleringen om högsta byggnadshöjd i meter görs för att säkerställa befintlig bebyggelse i området. Fyra loftgångshus är lämpliga för påbyggnad av ytterligare en våning, varför de regleras med en högsta byggnadshöjd på 13 meter.

h_6 Högsta byggnadshöjd är 10,6 meter.

Regleringen om högsta byggnadshöjd i meter görs för att säkerställa befintlig bebyggelse i området.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

1:100 ▶ Minsta lutning är 1:100 (pilen pekar uppåt).

Reglering av minsta lutning görs i befintlig gårdsmiljö för att ställa krav på avrinning vid ombyggnation av gårdar.

n_1 Gång.

Reglering av markens anordnande och vegetation i form av gång görs för att säkerställa att en erforderlig gångväg anläggs mellan äldre befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse i de norra kvarteren.

n_2 Lek.

Reglering av markens anordnande och vegetation i form av lek görs för att säkerställa fortlevnaden av befintlig Aktivitetspark i området.

n_3 Endast 60 % av marken får hårdgöras.

Reglering av markens anordnande och vegetation i form tillåten hårdgöringsgrad görs för att säkerställa genomsläpplighet för lokalt omhändertagande av dagvatten kring såväl äldre befintlig bebyggelse som tillkommande.

n_4 Dike.

Reglering av markens anordnande och vegetation i form av dike görs för att ställa krav på hantering av dagvatten enligt de förslag på förbättrande åtgärder som presenteras i VA- och dagvattenutredningen, i enlighet med 4 kap. 10 § PBL.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Regleringen av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar görs för att säkerställa åtkomst av befintliga ledningar i området.

x Markreservat för allmännyttig gångtrafik.

Regleringen av markreservat för allmännyttig gångtrafik görs för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig, från allmän plats till allmän plats, över kvartersmarken via befintligt gångstråk mot Ytterby Station.

MARKRESERVAT FÖR GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

g Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Regleringen av markreservat för gensamhetsanläggning görs att säkerställa att en gemensamhetsanläggning kan bildas för gata och VA till bostäder i de norra kvarteren.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

m_1 Byggnader ska grundläggas på plintar till berg eller att bergytan schaktas fram och att grundläggning sker på packat krossmaterial på berg.

Regleringen av skydd mot störningar görs att ställa krav på grundläggningen av tillkommande bebyggelse i de norra kvarteren.

m_2 Bullerplank ska finnas.

Regleringen av skydd mot störningar görs för att, vid ombyggnation, ställa krav på bullerskyddande åtgärder vid förskolan för en tryggare och trivsammare miljö för lek och vila.

m_3 Marken får inte belastas med mer än 50 kPa.

Regleringen av skydd mot störningar görs att ställa krav på påförande av laster större än 50 kPa närmare än 10 meter från bergslänters krön.

STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

þ ○ ɬ Utfartsförbud.

Regleringen av utfartsförbud görs för att öka trafiksäkerheten för alla genom att inte tillåta utfarter på platser med dålig sikt samt att inte tillåta för många utfarter till Hällebergsgatan.

TAKVINKEL

o_1 Takvinkeln ska vara mellan 15-35 grader.

Regleringen om att takvinkeln ska vara mellan de angivna gradtalen görs för att möjliggöra användande av olika takmaterial och asymmetriska takåsar på ny bebyggelse för att bidra till ett varierat arkitektoniskt uttryck i området.

o_2 Takvinkeln ska vara mellan 30-45 grader.

Regleringen om att takvinkeln ska vara mellan de angivna gradtalen görs för att möjliggöra användande av olika takmaterial och asymmetriska takåsar på ny bebyggelse för att bidra till ett varierat arkitektoniskt uttryck i området.

o_3 Takvinkeln ska vara mellan 25-35 grader.

Regleringen om att takvinkeln ska vara mellan de angivna gradtalen görs för att möjliggöra användande av olika takmaterial och asymmetriska takåsar på ny bebyggelse för att bidra till ett varierat arkitektoniskt uttryck i området.

UTFORMNING

f_1 Entrévåning ska ha en våningshöjd på minst 3,6 meter.

Regleringen om en minsta våningshöjd för entrévåning görs för att även möjliggöra framtida lokaler för centrumbruk.

f_2 Endast parhus.

Regleringen om parhus görs för att ställa krav på utformning för att det ska uppstå släpp mellan huskropparna, i stället för att exempelvis tillåta sammanbyggda kedjehus. Med en reglering som skapar utrymme mellan husen tillåts regnvatten finna naturliga rinnvägar ner till recipienten.

f_3 Ramp.

Regleringen om ramp görs för att ställa krav på utformningen för att säkerställa åtkomst vid tillbyggnad av parkeringshus, i enlighet med 4 kap. 16 § PBL.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 0,0 Största bruttoarea är angivet värde i m².

Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Olika värden på största bruttoarea och högsta tillåtna nockhöjd i detaljplanen säkerställer att en varierad bebyggelsestruktur uppnås.

e_2 0,0 Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Regleringen om största byggnadsarea, i relation till högsta tillåtna byggnadshöjd, görs för att begränsa förskolans utbyggnad till 800 m². Fastigheten är ca 4150 m² vilket säkerställer en ca 3350 m² stor friyta vid full utbyggnad av verksamheten.

e_3 Största bruttoarea är 6000 m² varav max 84 % får vara bostäder och max 16 % får vara garage.

Regleringen om största bruttoarea, i relation till högsta tillåtna nockhöjd, görs för att begränsa den yta en byggnad får ta i anspråk på platsen. Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten, som med topografiska utmaningar kan lösas med ett delvis underbyggt garage. En fördelning görs i procent för att tydliggöra hur stor del av bruttoarean som får användas för bostäder respektive garage.

e_4 0,0 Största bruttoarea är angivet värde i m² per fastighet.

Regleringen om en största bruttoarea om 200 kvadratmeter per fastighet görs i det norra kvarteret för de delar som ska bebyggas med parhus. Genom regleringen kan parhusen inte bli större än att den mängd som beräknas behövas för att möta befolkningstillväxten i Björkås kan bemötas.

VILLKOR FÖR STARTBESKED

a_1 Startbesked får inte ges för byggnad förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning.

Regleringen med villkor för startbesked görs för att säkerställa att markföroreningar når godkända nivåer för nybyggnation av bostäder.

a_2 Startbesked får inte ges för byggnad förrän angränsande avskärande dike har anlagts för bortledning av terrängvatten.

Regleringen med villkor för startbesked görs för att säkerställa att markföroreningar når godkända nivåer för nybyggnation av bostäder.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år lång och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Regleringen av en genomförandetid på 10 år görs på grund av planens omfattning och bedömning om lämplig tid för genomförande.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Genomförande av planen beräknas påbörjas så snart detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft andra kvartalet 2025 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Byggnation av bostäder kommer att ske etappvis, sista etappen förväntas stå klart 2034.

HUVUDMANNASKAP

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överenstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

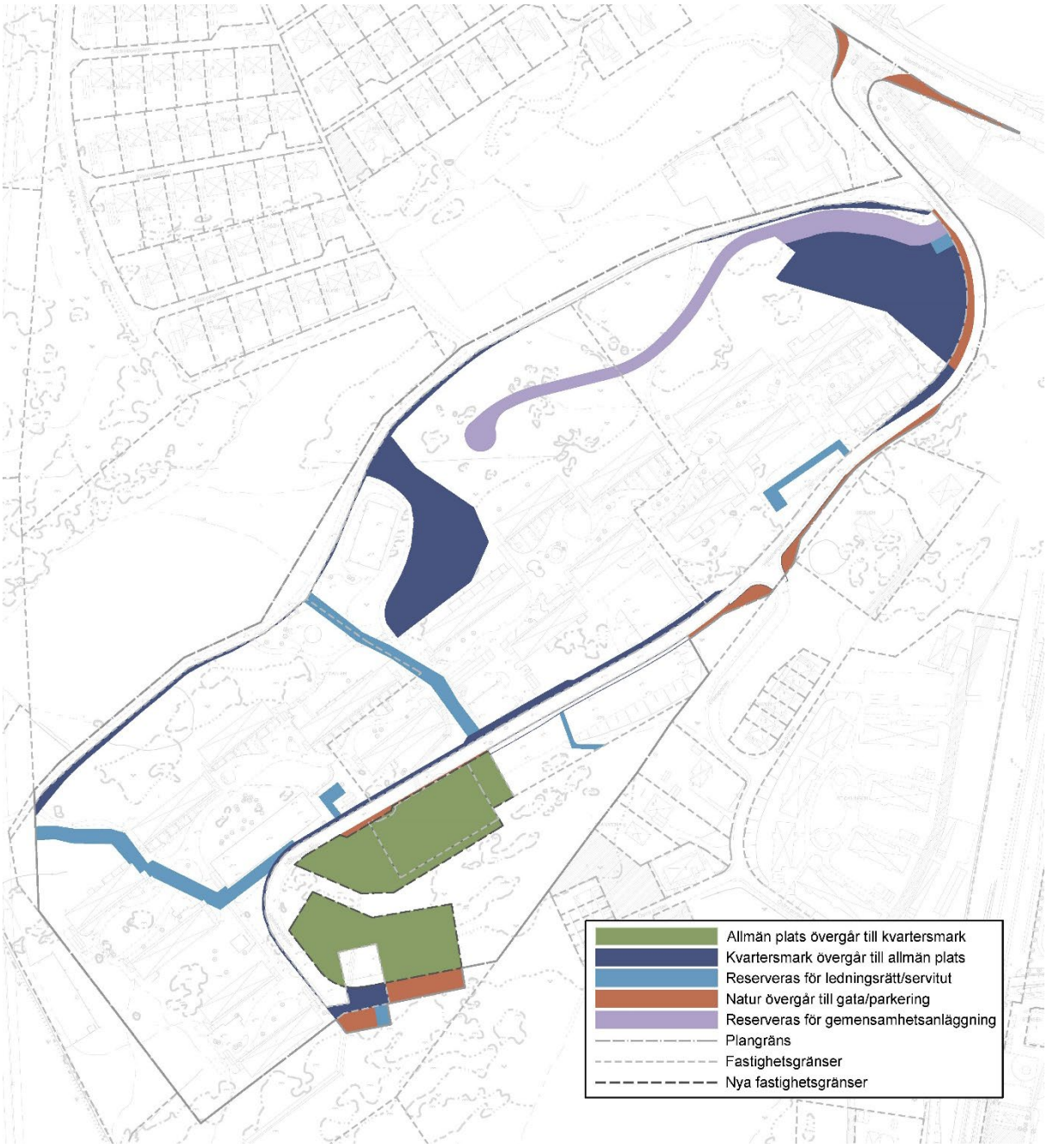
FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

För information om fastighetsrättsliga konsekvenser se tabell och karta i kapitlet nedan Fastighetsrättsliga konsekvenser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Nedan har konsekvenser för berörda fastigheter inom planområdet listats. I tabellen anges framtida användningsområden för respektive fastighet enligt detaljplaneförslaget samt vilka förändringar avseende fastighetsgränser som föreslås. Planbestämmelserna för respektive fastighet anges nedan med bestämmelsernas beteckningar. För information om beteckningarnas innebörd hänvisas till rubriken ”Planförslag” högre upp i dokumentet alternativt plankartan, där detta beskrivs.

FASTIGHET	PLANBESTÄMMELSER	Avstår mark	Erhåller mark
Baljan 1	B, P, E_1, E_2, GATA, u	Se markerade områden om ca 1102+188+148+135 m^2. (ledningsrätt) Se markerade områden om ca 450+4005 m^2.	
Baljan 2	B, P, NATUR, GATA, GÅNG, CYKEL, u, g	Se markerat område om ca 2017 m^2. (gemensamhetsanläggning) Se markerade områden om ca 3952+714 m^2. Se markerat område om ca 670 m^2. (ledningsrätt)	
Baljan 3	B, E_1, NATUR, GATA, GÅNG, CYKEL, u, g	Se markerat område om ca 838 m^2. (gemensamhetsanläggning) Se markerade områden om ca 265+4472+28 m^2. Se markerade områden om ca 92+312 m^2. (ledningsrätt)	
Kastellegården 1:379	B, x	Se markerat område om ca 92 m^2. (servitut)	
Ytterby-Tunge 2:89	S, B, C, GATA		Se markerat område om ca 2393 m^2.
Ytterby-Tunge 2:66	S, B, C, GATA, E		Se markerat område om ca 241 m^2. Se markerat område om ca 90 m^2. (ledningsrätt) Se markerade områden om ca 2177+3151 m^2. Se markerade områden om ca 127+305+337+229+135+242+528 m^2.



Figur 10. Fastighetskonsekvenskarta

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet bör ske med ledningsrätt. Reservat för ledningsrätt finns utmärk med U-område i plankartan. Ansökan och bildande av ledningsrätt ombesörjs och bekostas av ledningsägaren.
Befintlig ledningsrätt, 1482–1985.2, för vatten och avlopp påverkas ej vid genomförandet av detaljplanen.

Servitut

Servitut ska bildas för gångpassage för allmänheten fram till befintlig gångstig inom område markerat med x i plankartan. Fastighetsägaren ansvarar för skötsel av området.
Befintligt servitut, 1482–1985.1, för vatten och avlopp påverkas ej vid genomförandet av detaljplanen.

Befintligt servitut, 14-YTT-1090.1, för parkering påverkas och kommer att hanteras när detaljplanen vunnit laga kraft.
Olokaliserat avtalsservitut, 14-IM3-59/855.2, för kraftledning kan komma att påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Eventuell flytt av ledningen bekostas av den som är i behov av flytten.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gemensamhetsanläggningen Baljan ga:1 med ändamål serviceledningar för vatten och avlopp påverkas inte vid genomförandet av detaljplanen.

AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

GENOMFÖRANDEAVTAL

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

Exploatören ska bekosta utbygganden av de dagvattendammar som VA- och dagvattenutredningen föreslår, detta kommer att regleras i Genomförandeavtalet. 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 ca 1/3 del av de faktiska kostnaderna. Hur fördelningen av kostnaderna kommer att bli, ska regleras i Genomförandeavtalet.

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

Överenskommelser om fastighetsreglering ska upprättas mellan Kungälvs kommun och Exploatören innan detaljplanen går upp för antagande. Överenskommelserna ska innehålla aktuella markområden som ska regleras, ersättning för marköverföringar, tillträde samt betalansvar för lantmäteriförrättningen. Se fastighetsrättsliga konsekvenser ovan.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband- och teleförsörjning

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

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

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

Värme

Fjärrvärme har nyligen dragits in i området.

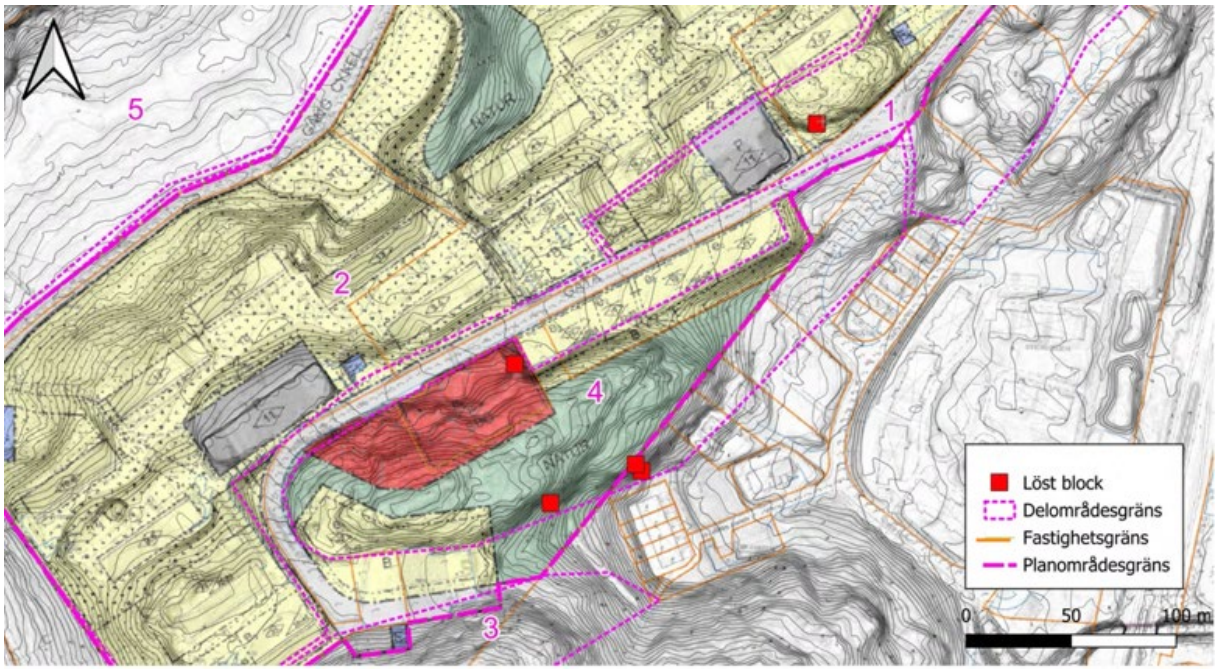
Marksanering

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.

Rasrisk

Det rekommenderas enligt *PM Bergteknik för detaljplan Baljan 1 m.fl. 2024-11-29, version 1.0* att det utförs en kontroll samt åtgärder avseende löst sittande block som riskerar att rasa ner. Se positionen på de löst sittande blocken i bilden nedan, utmärkta med röda kvadrater.



Figur 11. Löst sittande block, lokaliserade under bergteknisk utredning.

Avfall

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

Vatten och spillvatten

Exploatörerns 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 andra kvartalet år 2024.

”Spillvattnet kommer att avledas till Ryaverket i Göteborg, de nytillkomna fastigheterna omfattas inom ramen för det befintliga miljötillståndet för Ryaverket.”

Brandvatten och släckvatten

Kommunen ansvarar för släckvattenförsörjning för tillkommande bebyggelse. Idag finns tre brandposter i området. Vidare i planarbetet bör det tittas vidare på ytterligare påkopplingspunkter.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras i enlighet med Kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy antagen 2023-12-07 Kommunfullmäktige § 222/2023, och Detaljplanens bestämmelser.

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.

Räddningsväg

Räddningstjänstens yttrande daterat 2024-01-15 belyste problematiken gällande tillfartsvägen till planområdet som är belägen inom ett område med översvämningsrisker och därför kan påverka räddningstjänstens framkomlighet negativt.

Markavvattningsföretaget i Guddehjälm bildades 1922 och avvattnar ett 640 ha stort område i Kungälv kommun varav 580 ha är åker och naturmark. Området har haft problem med återkommande översvämningar på grund av uppgrundning av vattendragsfåran, att ett flertal kulvertar avviker från vattendomen, ökade dagvattenflöden från bostadsområden samt även ökade flöden från jordbruksmark och skogsmark på grund av utdikning av våtmarker.

För att komma tillrätta med problematiken runt kulvertar och översvämningar på åkermarken runt Sparråsvägen startades en hydraulisk modellering av olika åtgärdsförslag. Projektets uppdrag är att på ett hållbart, kostnads- och yteffektivt sätt minska översvämningar i Guddehjälm markavvattningsföretag, att bidra till att korsningen Sparråsvägen/Marstrandsvägen och Marstrandsvägen från kulverten under järnvägen och väster ut samt anslutande vägar hålls framkomliga för olika typer av fordon även vid skyfall och extrema vädersituationer med stigande vatten. Projektet har betydelse för hela vattensystemet och de planprojekt som planeras i Ytterby samt problematik med höga flöden, erosion och översvämningar längre nedströms Kyrkebäcken.

Effektmålen är att i etapp 1 minska översvämningar vid ett 2- och 10-års flöde på framför allt åkermarkerna och runt Sparråsvägen. Etapp 2: åtgärder för att hantera 100-årsflöden och bidra till framkomlighet på Sparråsvägen och Marstrandsvägen.

Etapp 1 beräknas utföras under 2025 och 2026 och resulterar i en förbättring vid Sparråsvägen, Marstrandsvägen och åkermarker uppströms Sparråsvägen. Etapp 2 kommer att förbättra situationen ytterligare och utföras under 2026 och 2027.

Räddningstjänstens bedömning är att en alternativ tillfartsväg ej behöver anordnas till området om åtgärder som beskrivs ovan vidtas och är färdigställda år 2027. Ifall återgärderna ej är färdigställda till år 2027 krävs det att en alternativ tillfartsväg för räddningstjänstens fordon inom planerat område anordnas.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kostnader fördelas efter plannyttan (BTA) mellan exploatören och kommunen utför utbyggnad av allmän plats. Detta kommer att avtalas om i Genomförandeavtalet.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kostnader fördelas efter plannyttan (BTA) mellan exploatören och kommunen. Beroende på vem som kommer äga kommunens mark i södra delen så kan det komma att bli kommunen eller exploatören som utför utbyggnad av vatten och avlopp. Detta kommer att avtalas om i Genomförandeavtalet.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Exploatören står för plankostnaderna. Ett plankostnadsavtal är upprättat med Förbo. För den södra delen där kommunen är markägare står kommunen för plankostnaderna. En fördelning av plankostnaderna har gjorts, kostadsfördelningen baseras på antal BTA man tilldelats i planen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

Kungälvs kommun, såsom huvudman för allmän plats, kommer få kostnader för iordningställande av allmänna anläggningar inom allmän plats som inte exploatören bekostar då Genomförandeavtal är tecknade. Vidare får kommunen en kostnad för utbyggnad av va-ledningar och eventuellt upprättande av ny förbindelsepunkt, vilket delvis finansieras av anslutningsavgifter.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR EXPLOATÖREN

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 utbyggnad av dagvattendammar inom planområdet.
Exploatören ska medfinansiera utbyggnad/upprustning av korsningen Marstrandsvägen-Hällebergsgatan.
Exploatören ska betala anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Debitering sker när förbindelsepunkt upprättas.
Exploatören ska betala lantmäterikostnaderna.

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Ledningshavare bekostar erforderlig utbyggnad av sina respektive ledningsnät om inget annat avtalats. Blivande fastighetsägare erlägger en avgift för användningen av den samlade kommunala användningen.

Ledningshavare kan även få kostnader för flytt av ledningar. Kostnadsansvaret för eventuell flytt av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flytt av underjordisk ledning kan även regleras i Genomförandeavtalet. Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/ ledningen.

FRAMTIDA DRIFTSKOSTNADER

Kommunen svarar för drift och underhåll av allmän plats inklusive dess anläggningar såsom gata och torg.

Respektive fastighetsägare svarar för drift och underhåll inom kvartersmark inklusive dagvattenavledning inom kvartersmark.

PLANAVGIFT

Ingen planavgift ska betalas.

DRIFT ALLMÄN PLATS

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

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

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

GATUKOSTNADER

Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats i form av gata, gång och cykel inom planområdet.

KULTURVÄRDEN

RIVNINGSFÖRBUD

Inga förbud föreligger. Exploatören bör dock tillvarata byggmaterial som bedöms återbrukbart vid rivning av befintlig bebyggelse då det i framtiden kan uppstå behov att ersätta delar av kvarvarande loftgångshus för att uppnå cirkulärt och resilient byggande.

BEVARANDEKRAV

Inga bevarandekrav föreligger. Se ovan resonemang om demontering i stället för demolering.

UPPLYSNINGAR

Startbesked för byggnation får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning. Sanering av påträffade föroreningar bekostas av förorenaren. Hantering av massor runt bebyggelsen i det södra kvarteret beaktas vid renoverings- eller rivningsarbete.

Då halter överskridande KM har påträffats ska tillsynsmyndigheten underrättas och inga schaktarbeten påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten.

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.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- YTTERBY 108, laga kraft 1968-06-18
- YTTERBY 218, laga kraft 1987-11-04

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2022-05-30

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010
- FÖP Ytterby, 2021
- Planeringsstrategi, 2022

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för BALJALN 1 M.FL., "BJÖRKÅS", 2019-11-14
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan BALJAN 1 M.FL., "BJÖRKÅS", 2019-12-12.
- Kommunen har i särskilt beslut, USU 2021-05-11, avgjort att genomförande av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet redovisades 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.

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2017
  - Del 1 – Dagvattenpolicy
  - Del 2 – Dagvattenhandbok
  - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Naturvårds- och friluftsplan, 2005

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

REGIONALA STÄLLNINGSTAGANDEN

- Regional utvecklingsstrategi för Västra Götaland 2021–2030, Västra Götalandsregionen, 2021

UTREDNINGAR

- PM Bergteknik, Cowi rev 2026
- PM Geoteknik - kompletterande utredning, Cowi 2024
- Markteknisk undersökningsrapport, Cowi rev 2026
- PM Geoteknik, Cowi rev 2026
- Geoteknisk och bergteknisk undersökning, Cowi 2021

- VA- och dagvattenutredning, Markera, 2021
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum, 2021
- Trafik- och mobilitetsutredning, Sigma Civil, 2020
- Invånardialog, AL Studio, Förbo och Kungälvs kommun, 2020
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum 2019
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2019

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

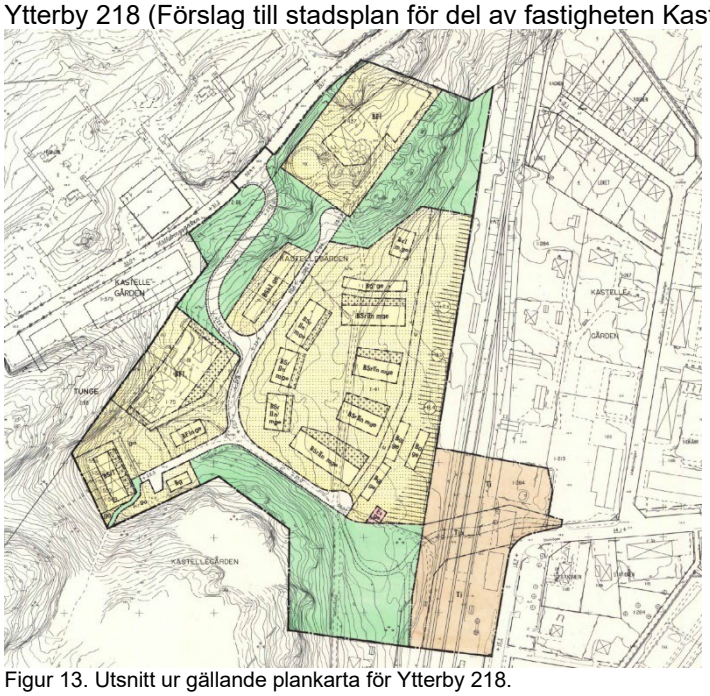
KOMMUNALA

DETALJPLAN

Ytterby 108 (Förslag till stadsplan för del av fastigheten Kastellegården 1:55 m.fl.)

Figur 12. Utsnitt ur gällande plankarta för Ytterby 108.

Ytterby 218 (Förslag till stadsplan för del av fastigheten Kastellegården 1:41 m.fl.)



Figur 13. Utsnitt ur gällande plankarta för Ytterby 218.

Gällande detaljplaner Ytterby 108 och Ytterby 218 för området anger användning: gata, park, bostadsändamål, garageändamål, värmecentral och tvättstuga. Dessa kommer i samband med ett antagande att delvis upphävas och ersättas.

PLANBESKED

Beslut om planbesked KS2018/1483 2019-05-07

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Kungälvs 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) utpekat 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.

Delar av planområdet utmed Hällebergsgatan ligger inom område som enligt översiktsplanen anger närströvområde. En yta inom detta område förslås 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 rekreationsvärden bedöms påverkas negativt. Ökat bostadsbyggande är av stort allmänt intresse.

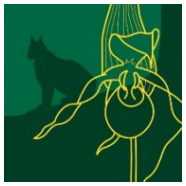
ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Bostadsförsörjningsprogram för Kungälvs 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.

Naturvårds- och friluftsplan för Kungälvs 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 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 friluftslivs-värdena. Exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvårds- och friluftslivsvärdena.

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Kungälvs 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). Följande lokalt anpassade miljömål är särskilt angelägna för planförslaget:

God bebyggd miljö


Rikt växt- och djurliv

Frisk luft

Begränsad klimatpåverkan

REGIONALA

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. Kungälvs 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.

RIKSINTRESSEN

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

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

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden).

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Förtätning genom flerbostadshus och radhus/parhus medför endast marginellt tillskott av luftföroreningar. Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

VATTEN

I Kungälvs kommun ställs krav på rening av dagvatten för att säkerställa att miljökvalitetsnormer uppfylls i recipienterna. Kyrkebäcken är Björkåsområdets närmaste vattendrag och biflöde till Nordre Älv. Vattendraget är klassat som ”övrigt vatten” i VISS och omfattas inte av miljökvalitetsnormer.

Belastningen från området på recipienterna är idag relativt låg och förutsättningarna är goda för att vidare minska belastningen till följd av exploateringen om de föreslagna anläggningarna eller liknande inkorporeras i detaljplanen.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Området ligger i nära anslutning till Ytterby station med goda tåg- och bussförbindelser till angränsande kommuner.

MILJÖ

DJURHÅLLNING OCH ALLERGENER

Hästen har fått en ökande betydelse för människors rekreation och hälsa, samt för företag som erbjuder ridning och andra hästupplevelser. I allt större utsträckning finns dessutom hästarna inom eller nära tätorter, just nu 75 procent av alla hästar (Boverket, 2023).

Väster om planområdet är en ridanläggning belägen, inom fastigheten Kastellegården 1:55. Kongahälla Ridsällskap, som bedriver verksamheten, har fört dialog med kommunen om möjligheten att flytta och vidareutveckla verksamheten genom en ny anläggning på annan plats.

Kommunen strävar efter att tillgodose både djurhållning och grannars behov. Risk för störning kan minskas med konkreta åtgärder på platsen, som ljuddämpning, förbättrad gödselhantering och alternativa placeringar av hagar. De vanligaste störningarna (olägenheterna) är lukt, flugor, allergener, damm, höga ljud från djuranläggningar och starkt ljussken från ridbanor.

I en öppen terräng kan vinden föra med sig lukt, damm och allergener en längre sträcka. Men om det finns kullar, vegetation och liknande emellan, kan det begränsa störningarna. Då kan ett kortare skyddsavstånd räcka.

Bostäderna i Björkås ligger på en höjd i förhållande till hästhagen och separeras med ett busk- och slyskikt längs fastighetsgränsen. Närmast belägen befintlig bebyggelse ligger cirka 40–45 meter från gavel till hagens gräns.

Figur 14. Redovisning av avstånd till ridanläggning.

Risken för allergenspridning ses som en hälsorisk runt stall och hästhagar. Mellan 7–10 procent av befolkningen beräknas vara allergisk mot häst. Men allergenerna sprids främst inom 50–100 meter från platsen där hästarna vistas. Vid längre avstånd än detta förefaller mycket låg risk att påträffa halter som överstiger detektionsgränsen. Vegetation och kullar runtom gör att spridningen blir mindre. I praxis har risken för allergenspridning ofta underkänts som motiv för ett större skyddsavstånd. Utanför stall- och hagområden sprids allergenerna främst med de människor som varit i stallet och sedan till exempel åker buss. Viktigare än avståndet till stallet blir därför att det finns möjlighet att duscha och byta kläder vid stallet.

Studier av hästallergen inomhus i bostäder visar att endast bostäder mycket nära stall (~10 m) hade mätbara halter inomhus, om ingen av de boende hade regelbunden kontakt med hästar (Boverket, 2011).

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för att utreda huruvida det förekommer föroreningar som kan innebära en risk för planerad markanvändning (bostäder) vilket motsvarar Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Riktvärdet för KM har överskridits i tre jordprover, däremot bedöms inte påträffade föroreningar utgöra en risk för människors hälsa och miljö.

Vidare visar analysresultatet att det inte förekommer föroreningar kopplade till tillförda massor. Påträffade föroreningar bedöms främst härröra från byggnadsmaterial (PCB) eller oljespill (parkering i söder). Tjärasfalt har ej kunnat påvisats inom området. Påverkan av diffust nedfall kan inte helt uteslutas då blyhalter över MRR påträffats i tre jordprover, däremot bedöms inte påträffade halter utgöra en risk för planerad markanvändning.

Startbesked för byggnation får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning. Sanering av påträffade föroreningar bekostas av förorenaren. Hantering av massor runt bebyggelsen i det södra kvarteret beaktas vid renoverings- eller rivningsarbete.

Då halter överskridande KM har påträffats ska tillsynsmyndigheten underrättas och inga schaktarbeten påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

En övergripande bullerberäkning har gjorts som visar att området i stort klarar riktvärdena för buller.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Det föreligger ingen risk för översvämning till följd av stigande vattennivåer i området.

Kartering över vattensamling efter skyfall visar att det finns områden där vatten samlas med risk för att skada byggnader. Befintlig infrastruktur möjliggör framkomst för räddningsfordon vid extrema högvatten.

Då områdets enda tillfartsväg är utsatt för översvämningsrisk har en alternativ tillfartsväg utretts. I gällande översiktsplan framgår att *” […] vägar utan reella förbifartsmöjligheter”* är samhällsviktiga gällande översvämningsrisk.

Istället för att genomföra den utredda tillfartsvägen kommer det att genomföras åtgärder för att översvämning inte kommer att påverka tillfarten till Björkås. Dessa åtgärder kommer att genomföras under perioden 2025-2028.

Exempel på åtgärder som kommer att genomföras är:

- Resning av delar av Ytterbybäcken.
- Ombyggnad av tre kulvertar under Sparråsvägen, Tornhagagatan och GC-banan.
- Fördröjningsmagasin mellan Sparråsvägen och Bohusbanan.

Planområdet är kuperat och inga allvarliga lågpunkter har identifierats som problematiska vid kraftiga regn och bedöms inte påverka framkomligheten.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Stabilitetsproblem har identifierats i forma av lösa block i Hällebergsvägens nordöstra del. I slänten, längs planområdets södra gräns, har tre lösa block identifierats. I sydvästra änden på parkeringen längs Hällebergsgatan, på gränsen till förskolan Viljan, finns ett löst block vid släntkrönet.

Se kapitel ”Genomförande av detaljplan” för hur lösa block ska hanteras.

RISK FÖR RADON

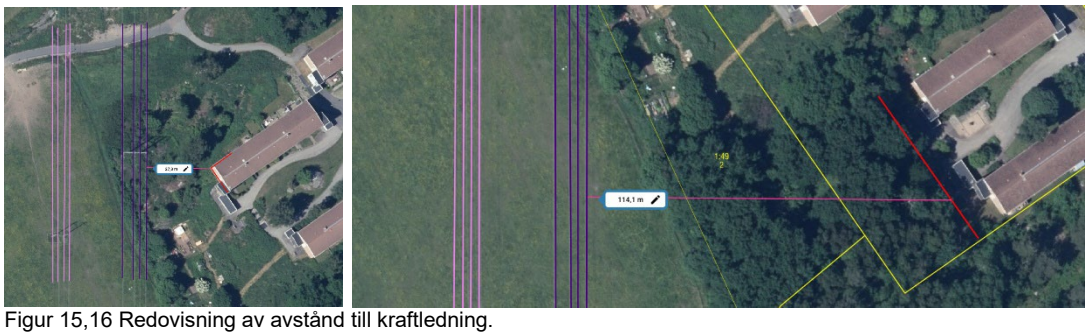
En heltäckande kartering av markradon för Kungälv saknas. SGU:s kartskikt Gammastrålning, uran visar fördelningen av uran i den översta delen av berggrunden eller jordarterna. För Björkåsområdet visar kartskiktet låga strålningshalter.

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/m3 i inomhusluften som inte bör överskridas. Några radonsänkande åtgärder har därför inte varit aktuella att utföra.

RISK FÖR ELEKTROMAGNETISK STRÅLNING

Väster om planområdet finns en ledningsgata för en 130 kV regionnätsledning samt en kommunalägd ledning. Regionnätsledningen, 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. Riktlinjerna för säkerhetsavstånd ska följas och lovprövning ska ske i samråd med Vattenfall respektive Kungälv Energi. Närmast beläget loftgångshus ligger på ett avstånd om ca 28 meter från ledningen och klarar således skyddsavståndet. Inga tillkommande bostäder planeras på detta avstånd. Planen säkerställer endast befintlig bebyggelse i detta läge.



Figur 15,16 Redovisning av avstånd till kraftledning.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

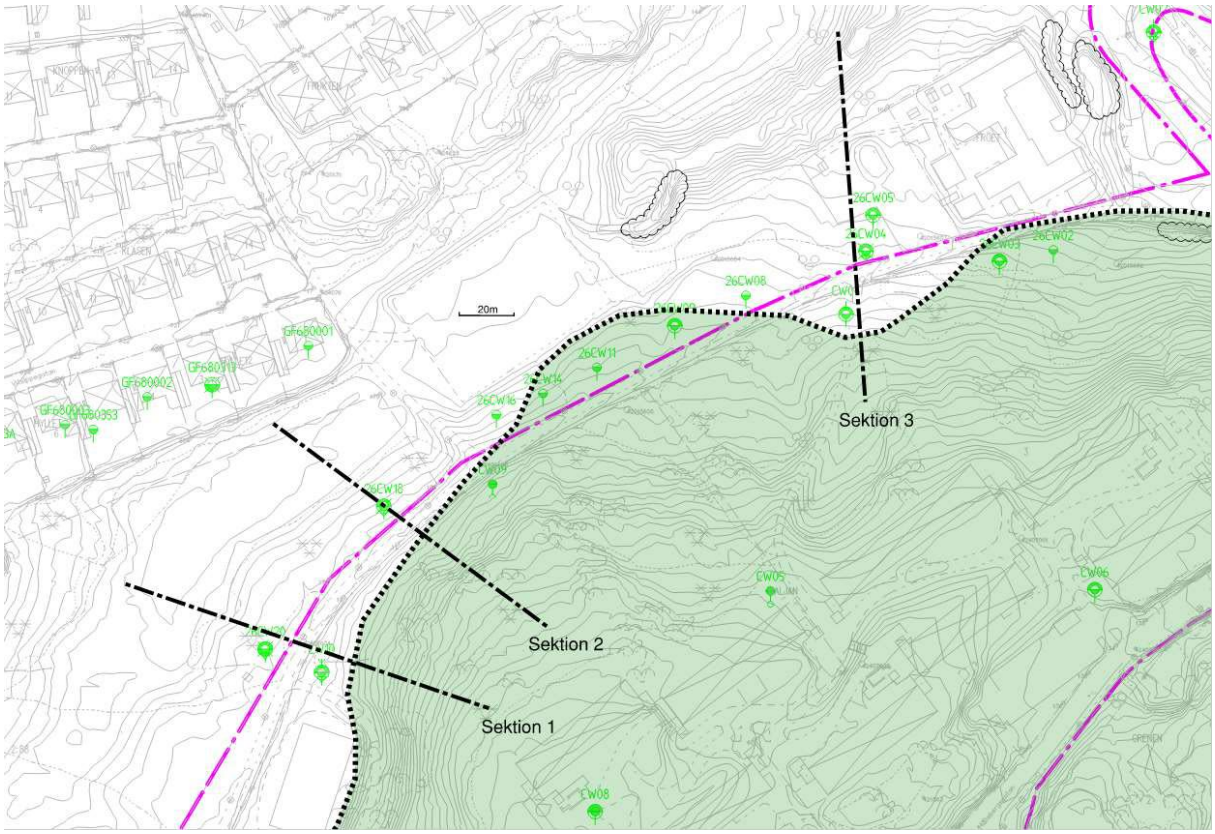
Cowi har utfört berg- och geotekniska utredningar i området, som presenteras i PM Geoteknik och PM Bergteknik, COWI 2026. Planområdet delas in i fem delutredningsområden. En stabilitetsanalys är utförd i tre sektioner inom delområde 4, som är det enda område där kohesionsjord förekommer. I övriga delområden bedöms lokalstabiliteten vara tillfredsställande för befintliga förhållanden och framtida exploatering.

Utförd beräkningsanalys omfattar beräkningssektioner i de tre delområden utmed plangränsen mot norr där lera och lutande markyta förekommer. Resultaten visar samstämmigt att säkerheten mot skred är tillfredställande vid såväl befintliga förhållanden som för planerad exploatering.

Den enda beaktansvärda osäkerheten i utförd stabilitetsanalys är rådande grundvattenförhållande i området. Utförd känslighetsanalys där grundvattenytan höjts ända upp till markytan ger minskad säkerhetsfaktor med cirka 7-8%. Det är förvisso en beaktansvärd förändring (minskning) men innebär fortfarande god marginal till vald säkerhet mot skred för planerad exploatering.

Bergschakt där nybyggnation planeras bedöms kunna utföras med konventionella metoder. Bergsslänter bör där lämpligt läggas så att de följer bergets naturliga strukturer. Förstärkning bedöms kunna utföras med observationsmetoden. Schakter i slänten norr om befintlig bebyggelse kan komma att behöva mer omfattande förstärkning, t.ex. systematisk bultning inkl. förförstärkning innan schaktning. Exakt behov kan inte utredas utan ytterligare kontroll ska göras av bergssakkunnig när fastigheternas läge, grundläggning och utformning är känd.

Figur 17. Delområden, PM Geoteknik, COWI 2026.



Figur 18. Beräkningssektioner, PM Geoteknik, COWI 2026.

Delområde 1

Område 1 utgörs av slänter och skärningar i Hällebergsvägens nordöstra del. Delområdet hyser ett bostadshus med omgivande ytor men är i övrigt naturmark. Hällebergsvägen går genom delområdet. De naturliga slänterna är ställvis branta och nedrasade block syns i dem, men ingen risk för ras har observerats.

Skärningarna längs Hällebergsvägen präglas av samma sprickgrupper som ses i övriga området, med brantstående mot nordväst lutandes foliationssprickor och flacka undulerande sprickplan som oftast stupar mot nordväst. Överlag är detta gynnsamt för stabiliteten men situationen kompliceras av sprängskador och undulationen hos de flacka sprickplanen som ibland leder till sprickplan som överskrider rasvinkeln och stupar ut från skärningen. Ingen uppenbar rasrisk har dock observerats. Blockutfall i sammanhanget vore problematiskt eftersom Hällebergsgatan är vältrafikerad med förhållandevis höga hastigheter och dålig sikt p.g.a. dess kurvatur.

Detaljplanen kommer inte väsentligt förändra nuvarande markanvändning i området. Ingen byggnad kommer uppföras inom 10 m från bergskärningarna, utan sagda mark lämnas som prickmark. Detta i kombination med bergets strukturella beskaffenhet gör att byggnationen inte bedöms påverka skärningarnas stabilitet genom påförd last.

Delområde 2

Område 2 utgörs av en relativt flack jordslänt med inslag av hällar som stupar mot nordväst. Stora delar av området är bebyggt. Ingen risk för ras har observerats i befintliga slänter. Slänterna är hällartade och följer bergets naturliga strukturer.

I sluttningens nordvästra delar planeras bebyggelse. Om foliationssprickorna är lika brantstående som vid Hällebergsvägen så är förhållandena gynnsamma. Flackar de däremot ut, eller om de horisontella sprickplanens stupning tilltar i sluttningriktningen, föreligger viss risk för planbrott som måste beaktas om bergschakt utförs i slänten. Detta gäller främst skärningar mot sydväst. Beroende på sprickornas lokala lutning skulle ett sådant planbrott i sin tur kunna äventyra stabiliteten för husen längre upp i slänten.

Det kan därför uppstå behov av bergförstärkning, både i form av förförstärkning och senare bultning.

Delområde 3

Område 3 utgörs av naturliga slänter mot nord-nordväst med samma karaktär som område 2, d.v.s. flack delvis jordtäckt slänt med flacka hällartade bergsslänter. Ingen risk för ras har observerats i området.

Området är till stor del skogsbevuxet och ligger utanför detaljplaneområdet. Förhållandena kommer därför inte påverkas av exploatering.

Delområde 4

Delområdet består huvudsakligen av fastmark med friktionsjord av ringa mäktighet på berg eller berg i dagen.

I områden där lerlagret från den lerfyllda dalgången i norr sträcker sig in i planområdet visar utförd stabilitetsanalys att det är tillfredställande för såväl befintliga förhållanden som för planerad exploatering.

Enligt detaljplanen planeras byggnation inom delområdets östra del med punkthus och lamellhus. Byggnation upp till 3 våningar bedöms vara genomförbar på förekommande jordar i detta område.

I delområdets västra del som planeras för naturområde och komplementbyggnader bedöms byggnation i upp till 2 våningar, alternativt en uppfyllnad upp till 1,5 m vara genomförbart.

Vid lokala schakter ska stabilitetsförhållandena kontrolleras.

Delområde 5

Område 5 utgörs av en brant bergsslänt som stupar mot syd-sydost. Slänten är ca 100 m bort från planområdets gräns och nedanför finns en flack öppen yta. Slänten bedöms därför inte ha en påverkan på planområdet, och aktiviteter inom planområdet så som vibrationsalstrande arbeten bedöms inte ha en påverkan på slänten. Skulle planområdet utökas i riktning mot denna måste slänten bli föremål för kontroll.

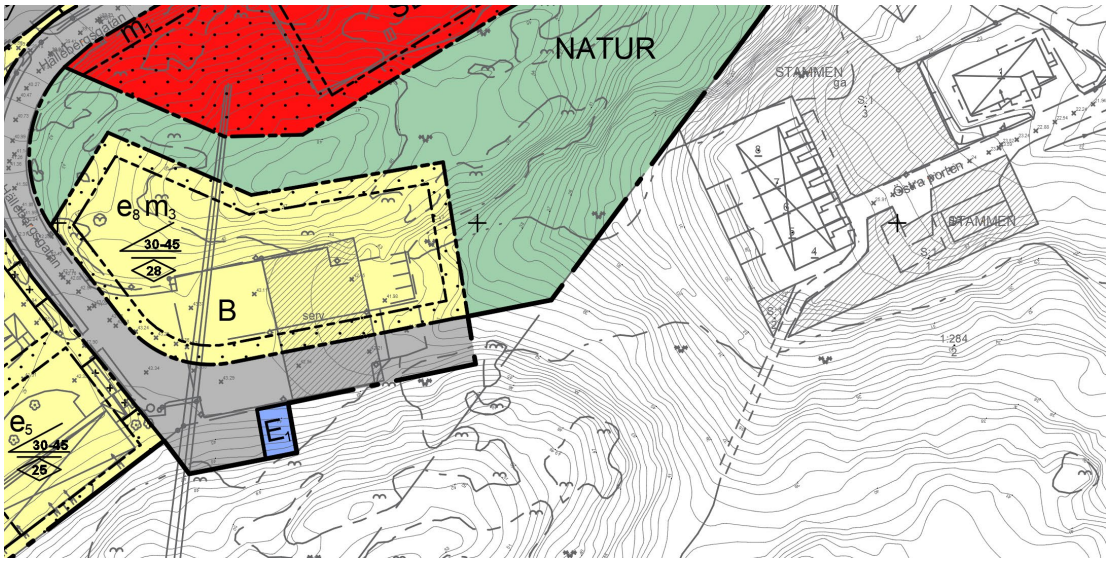
Grundläggning

För nya byggnader rekommenderas grundläggning på plintar till berg eller att bergytan schaktas fram och att grundläggning sker på packat krossmaterial på berg. Detaljprojektering av grundläggning utförs i senare skede.

Enligt detaljplanen ska ungefär hälften av befintliga byggnader 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 denna utredning.

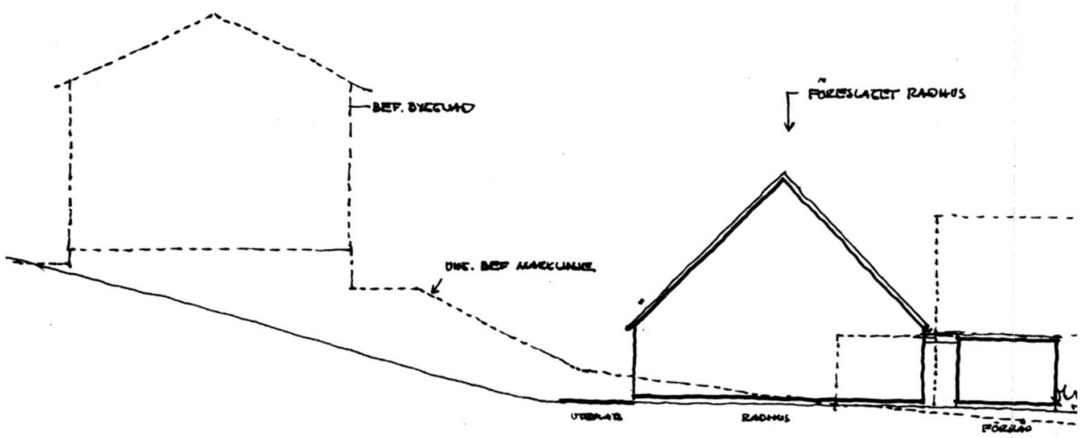
Kompletterande geoteknisk undersökning

En kompletterande geoteknisk utredning har tagits fram av Cowi 2024 för att säkerställa att det är fastmarksterräng i planområdets södra del, samt att klargöra ytterligare omgivningspåverkan.



Figur 19. Planområdets södra del, radhus nedanför slänt i kvarteret STAMMEN.

Detaljplanen tillåter en utbyggnad av Hällebergsgatan samt tillkommande bostadsmark. Exploateringen sträcker sig ungefär tio meter öster om befintlig parkeringsyta. Vidare österut regleras marken som naturmark. Naturmarken består av en slänt, som sluttar österut, ner mot en radhuslänga som ligger utanför planområdet. Strax väster om radhuset låg tidigare en byggnad, som revs när befintligt radhus skulle byggas. Även slänten grävdes ur i samband med detta.



Figur 20. Utsnitt ur bygglovshandlingar som visar tidigare byggnad i förhållande till radhuset.

Resultaten av de kompletterande undersökningarna har klarlagt att området kring detaljplanegränsen mot sydost består av fasta jordlager av friktionsjord mellan partier med berg i dagen. Det föreligger därför inga förutsättningar för skred inom, eller i direkt anslutning till, planområdet.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet består till stor del av berg i dagen är främst beläget på en topografisk höjd bedöms grundvattenförekomsten vara begränsad.

Inga dricksvattenbrunnar ska enligt SGU:s brunnsarkiv (SGU, 2023c) finnas inom eller i närheten av aktuellt undersökningsområde, dock flera energibrunnar.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Det finns några tidigare kända fornlämningar inom planområdet och flera kända inom närområdet. Riksintresse för kulturmiljövården finns strax söder om planområdet.

BYGGNADSMINNEN

Äldre befintliga bostäder i Björkås byggdes under miljonprogrammet med tidstypisk gestaltning.

KYRKLIGT KULTURARV

Ytterby Kyrka är belägen ca 500 meter från planområdet. Då området är uppfört under 60-talet förekommer inget kyrkligt kulturarv.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Bebyggelsen i området är relativt låg, mellan 2–3 våningar, placerade på en höjd, längs höjdryggens sträckning.

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

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 bergsplatå och följer bergets nordostliga/sydvästliga riktning. Byggnaderna är förskjutna sinsemellan vilket, tillsammans med terrängen, delar upp det stora gårdsrummet i flera mindre bostadsgårdar.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Goda solförhållanden råder i området. Placering och utformning av ny bebyggelse och dess utemiljöer har gjorts för att i största mån ta tillvara dagsljuset.

GRÖNSTRUKTUR

Vegetationen består huvudsakligen av gräsytor, lövskog, buskar och sly.

TOPOGRAFI

Planområdet utgörs av ett utbrett höjdparti med bebyggelse, omgivande av sluttande terräng. Obebyggda delar utgörs övervägande av slänter med varierande lutning och riktning. Markytans nivå varierar mellan cirka +10 och +42 meter.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Barnets rättigheter ska, enligt lag, beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

De yngre barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. 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.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är i dagsläget till stora delar svårtillgängligt för personer med rörelsehinder genom 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.

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.

MÖTESPLATSER

I dagsläget bedöms Björkås inte ha någon tydlig mötesplats.

REKREATION

I området finns såväl Aktivitetspark som natur.

SERVICE

Inom planområdet finns i dagsläget en planstridig förskola.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Hällebergsgatan leder genom hela området och ansluter till Östra porten i planområdets östra gräns.

Den uppräknade trafikmängden för Hällebergsgatan är idag 2075 fordon per dygn.

I planområdets nordöstra gräns ansluter området till väg 168, Marstrandsvägen, med högsta tillåtna hastighet som är 70 km/h. 2021 trafikerades väg 168 av cirka 11 650 fordon, varav 300 lastbilar.

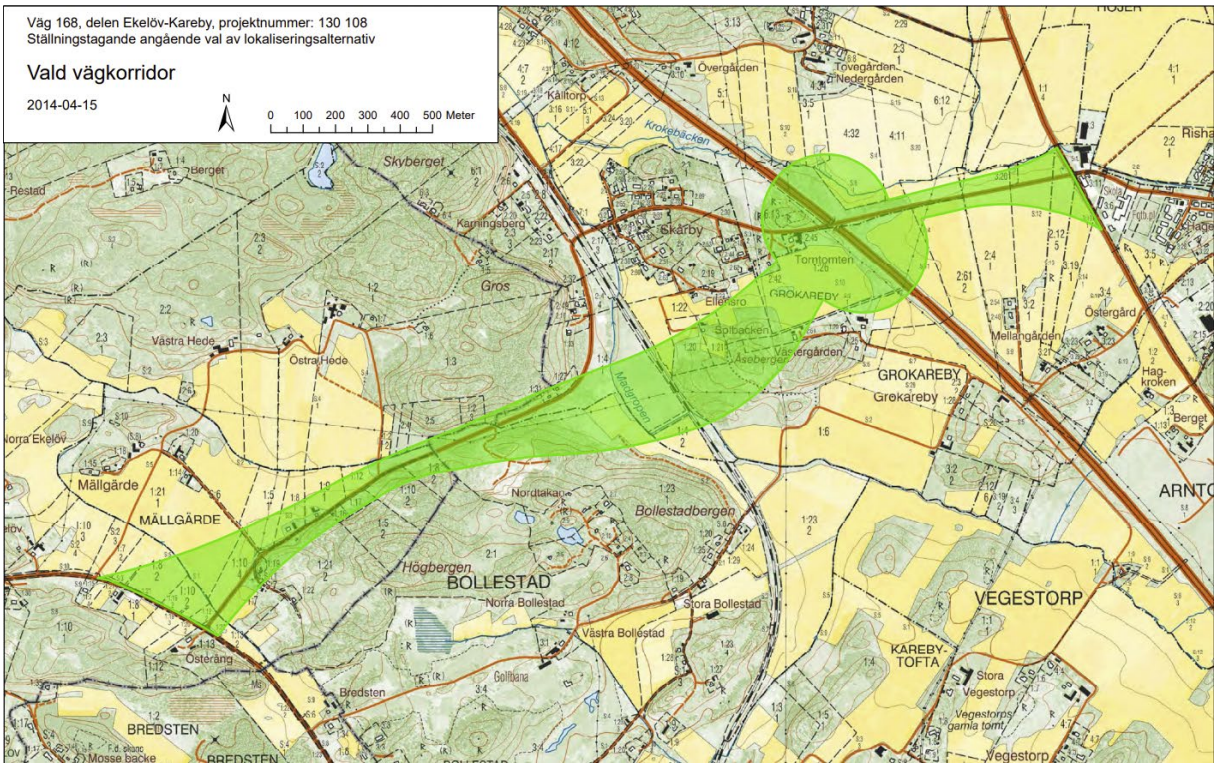
Under hösten 2023 har förslag till beslut gällande ny väghållning av väg 168 och väg 604 tagits fram där Kungälvs kommun ska ta över väghållarskapet. Beslutet omfattar väg 168, sträckan från cirkulationen i Kungälvsmotet till korsningen med Sparråsvägen, samt en kort etapp på väg 604.

Fram till dess att Kungälvs kommun övertar väghållarskapet gäller Trafikverkets riktlinjer fortsatt.

Trafikverket planerar en ny vägförbindelse mellan väg 168 och väg 574, med en ny trafikplats vid anslutning till E6 och en planskild passage av Bohusbanan. Väg 168, Marstrandsvägen har begränsad framkomlighet och trafiken orsakar bullerstörningar. Projekt ska öka kapacitet, trafiksäkerhet och framkomlighet.

En ny vägsträckning av väg 168 mellan Ekelöv och Kareby kan förväntas användas av cirka 7 000 fordon per dygn år 2030 samtidigt som ungefär lika många fordon som idag, d.v.s. cirka 19 000 fordon per dygn, använder nuvarande väg 168 mellan Ytterby och E6. Om väg 168 år 2030 har samma sträckning som idag kan man förvänta sig att trafikmängden mellan Ytterby och E6 ökar kraftigt till cirka 25 000 fordon per dygn.

Förbi Björkås passerar 9200 fordon per dygn. Med dagens vägnät skulle, år 2030, andelen förbipasserande fordon uppgå till 14 900 utan en nordlig förbindelse. Med en nordlig förbindelse bedöms trafikmängden år 2030 endast uppgå till 9 600 fordon per dygn.



Figur 21 Vald vägkorridor mellan Ekelöv-Kareby.

GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK
Befintlig gång och cykelväg löper utmed planområdets norra gräns.

TEKNIK
DAGVATTEN
Flerbostadshusen är sammankopplade via Förbos privata ledningssystem som ansluter till kommunal huvudledning för dagvatten som går genom dalgången norr om planområdet.

Avrinning sker från höjdryggens vegetationsklädda delar ner i slänt. Avrinning från gårdsytor och gator avleds via dagvattensystem mot norr och öster.

Området är kuperat och idag finns inga fördröjningsanläggningar. Dagvatten avleds direkt till recipienten Kyrkebäcken.

Vid Marstrandsvägen, precis där Hällebergsgatan börjar, finns ett markavvattningsföretag, med benämningen Guddehjälm mfl. DF 1922. Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas negativt av planläggningen. Inga åtgärder med bäck eller dike, som markavvattningsföretaget förvaltar, ska utföras.

Inte heller andra dagvattenåtgärder inom det området planeras. Inga åtgärder planeras vid korsningen Hällebergsgatan och Marstrandsvägen i denna detaljplan.

VATTEN OCH AVLOPP
God möjlighet att ansluta till vatten och avlopp finns i området.

BRANDVATTEN
Brandvattenposter finns i området.

EL
Det finns befintlig infrastruktur och transformatorstationer i området. Området har idag direktverkande el.

VÄRME

Fjärrvärme finns framdraget till området. Befintlig bebyggelse är inte ansluten.

FIBER

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

KONSEKVENSER

KOMMUNALT

ÖVERSIKTSPLAN

Aktuellt förslag till detaljplan överensstämmer till största del med Översiktsplan 2010 samt överensstämmer fullt med förslag till ny fördjupad översiktsplan för Ytterby.

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.

RIKSINTRESSEN

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

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Hushållning med mark och vatten bedöms inte påverkas negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Föroreningsberäkningar genomförda i modelleringsverktyget StormTac visar att ett genomförande av föreslagen detaljplan kan ske utan påverkan av vattenkvaliteten i Nordre Älv. Vid framtida markanvändning och föreslagen rening minskar koncentrationen av kvicksilver, jämfört med befintlig. Förekomst av bromerade difenyletrar (PBDE) anses främst komma från långväga luftburna föroreningar. Mängden bedöms inte öka till följd av planens genomförande.

VATTEN

Varje ny fastighet inom detaljplanen ska genom fördröjning hantera sitt dagvatten innan anslutning till kommunal dagvattenledning. Dagvattenanläggningar inom fastigheter ansvaras för och underhålls av fastighetsägaren. De samlade fördröjnings- och reningsanläggningarna i änden av ledningssystemen från Björkås föreslås förvaltas och underhållas av Kungälvs kommun då de ligger utanför detaljplaneområdet och kommer hantera dagvatten från hela detaljplanen med flertalet fastighetsägare.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Björkås ligger i nära anslutning till Ytterby station. Detaljplanen föreslår ökad bostadsbyggnation vilket har som positiv konsekvens att fler har goda möjligheter att välja hållbara transporter.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Detaljplanen innebär en intensifierad markanvändning för bostadsbyggnad, men säkerställer även mer natur och grönområden med rekreativa värden än gällande plan.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har i särskilt beslut, USU 2021-05-11, avgjort att genomförande av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet redovisades 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.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)
Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

DJURHÅLLNING OCH ALLERGENER
Ny bebyggelse planeras på en höjd, cirka 80–85 meter från fasad till hagens gräns och skiljs åt av ett tätt skogsskikt. Till ridhuset är avståndet till befintlig bebyggelse cirka 250 meter och till planerad bebyggelse cirka 350 meter. Således bedöms inte betydande risk föreligga till följd av planförslaget.

DAGVATTEN
Dagvattensystem och anläggningar i form av svackdiken och stenfyllda diken som hanterar avvattning från gator underhålls av väghållaren, där Hällebergsgatan är kommunal och vägförening föreslås ansvara för ny väg i norr.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN
Följs förslag för dagvattenhantering med fördröjning och rening som nämns i VA- och dagvattenutredningen kommer både flödes- och föroreningsbelastningen av Kyrkebäcken som är Björkås närmaste recipient att minska i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Avrinning via öppna lösningar som diken och fördröjning i stenfyllda magasin och dagvattendammar ger en trög dagvattenavledning där tidigare dagvatten avletts direkt via ledningar ut till recipient. Samma åtgärder ger även en renande effekt som minskar koncentrationen av flertalet föroreningar i vattendraget.

HÄLSA OCH SÄKERHET
OMGIVNINGSBULLER
Vid förskolan, där 50/55dBA ekvivalent gäller, ska ett bullerplank uppföras för att riktvärdena inte ska överskridas. Således bedöms förslaget inte innebära negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet.

OLYCKOR
Planförslaget bedöms inte föranleda en ökad risk för olyckor i Björkås.

ÖVERSVÄMNING
Planförslaget bedöms inte föranleda en ökad översvämningsrisk i Björkås.

RAS, SKRED, EROSION
Med en grundläggning som anpassas efter lokala geotekniska förutsättningar bedöms risk för ras, skred och erosion inte öka till följd av förslaget.

RISK FÖR ELEKTROMAGNETISK STRÅLNING
Ny bebyggelse planeras på ett avstånd över 100 meter från luftledning. Med dessa förutsättningar bedöms detaljplaneförslaget inte motverka att miljömålet Säker strålmiljö uppfylls.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

Planförslaget bedöms inte påverka några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § (KML), omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

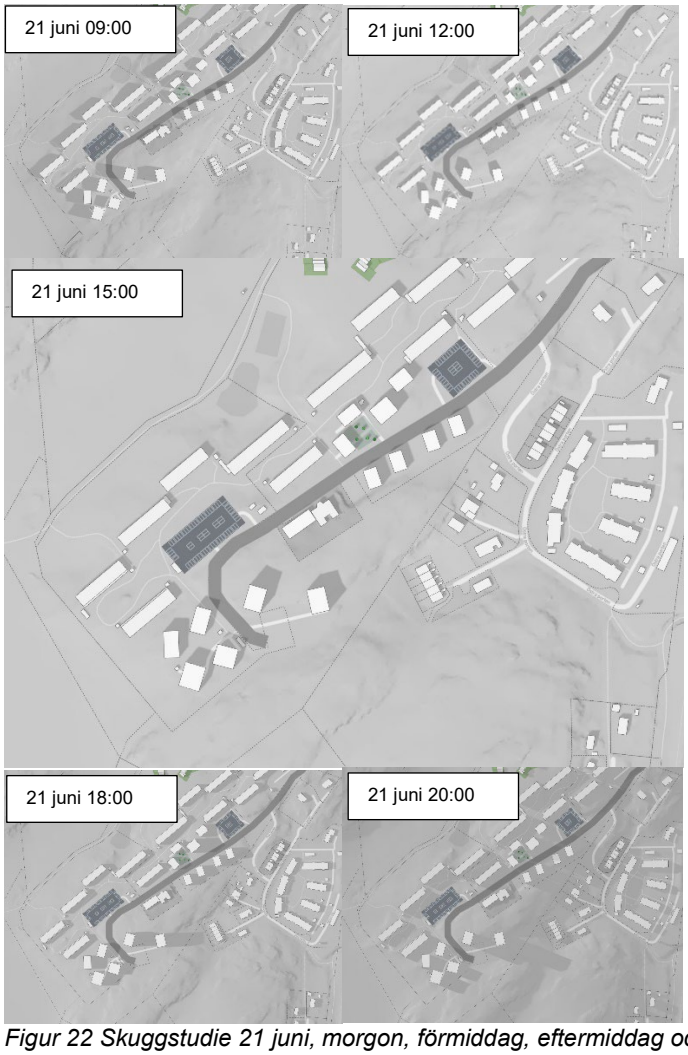
Planförslaget innebär att äldre befintlig bebyggelse säkerställs i Björkås. Fyra av de befintliga huskropparna regleras till en högre byggnadshöjd vilket tillåter påbyggnad av ytterligare en våning. Vid ett genomförande som innebär tillkommande bebyggelse i centrumkvarteret och de södra kvarteren kommer delar av befintlig bebyggelse behöva rivas. I detta fall bör bevarande av byggmaterial beaktas för återbruk.

STADSBILD

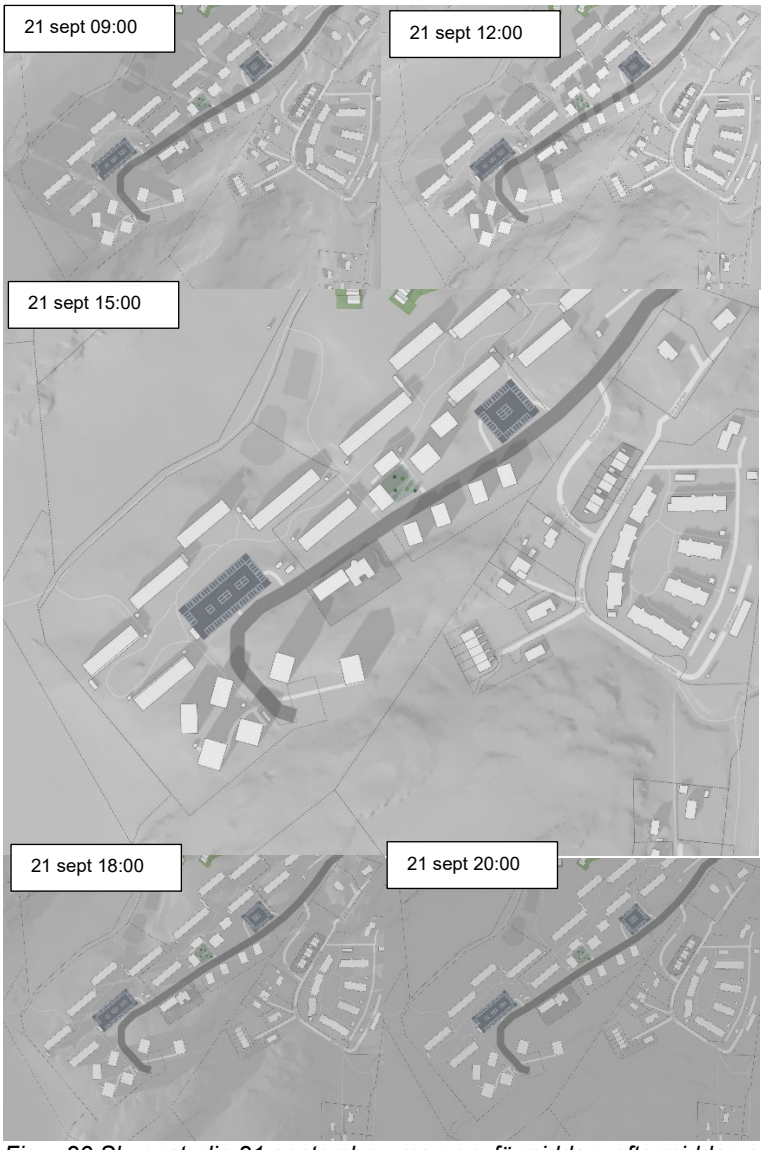
Tillkommande byggnation i Björkås bedöms innebära positiva konsekvenser i Björkås genom en varierande bebyggelsestruktur som kompletterar och samverkar mellan äldre och nytt.

SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Planförslaget har inga negativa konsekvenser för sol- och skuggförhållanden i området. Dagsljuskravet i lägenheterna i föreslagen bebyggelse säkerställs vid bygglov.



Figur 22 Skuggstudie 21 juni, morgon, förmiddag, eftermiddag och kväll.



Figur 23 Skuggstudie 21 september, morgon, förmiddag, eftermiddag och kväll.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

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 kollektivtrafik med relativt täta förbindelser möjliggör säkra resor till skola och fritidsanläggningar inom kommunen. Planen är inte anpassad till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende.

Genom planförslaget blir förskolan i området planenlig och tillåter utbyggnad av verksamheten och säkerställer friyta och lekmiljö.

TILLGÄNGLIGHET

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.

Planförslaget möjliggör en ombyggnation för de äldre befintliga bostäderna med utvändiga trapphus och hiss för de hus som byggs på med fler våningar. Ombyggnaden a skapar möjligheter för förbättrad tillgänglighet. Ny beläggning på gator och platser ska också ge bättre tillgänglighet för så väl personer med funktionsnedsättningar som för personer med barnvagn.

TRYGGHET

Ny bebyggelse utvecklar marken för närservice och bedöms även medföra ökad trygghet då relativt öde parkeringsytor ändras med högre exploatering och ökad närvarokänsla.

MÖTESPLATSER

Med planens genomförande skapas en central punkt som tillåter centrumfunktioner i området som innebär en naturlig mötesplats.

REKREATION

Aktivitetspark och natur säkerställs genom planförslaget.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Ett genomförande av detaljplanen har positiva konsekvenser för motortrafiken i Björkås genom en erforderlig vändplats vid Hällebergsgatans ände.

De nya bostädernas trafikalstring i kombination med uppräkning bedöms år 2045 resultera i 3660 fordon per dygn. För bostadsgatan i norr beräknas en total årsdygnstrafik om 480 fordon per dygn.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett genomförande av detaljplanen har positiva konsekvenser för gång- och cykeltrafiken i Björkås genom bredare, säkrare och genare stråk genom området.

MEDVERKANDE

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

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

Planbeskrivningen har upprättats av Marcus Ekström, Ramboll.

Genomförandedelen har upprättats av Ann-Sofie Sjögren, exploateringsingenjör Anso Lantmäterikonsult AB. Johan Hellborg, planarkitekt Kungälvs kommun har varit projektledare.

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs Björk
TF Planchef

Johan Hellborg
Planarkitekt