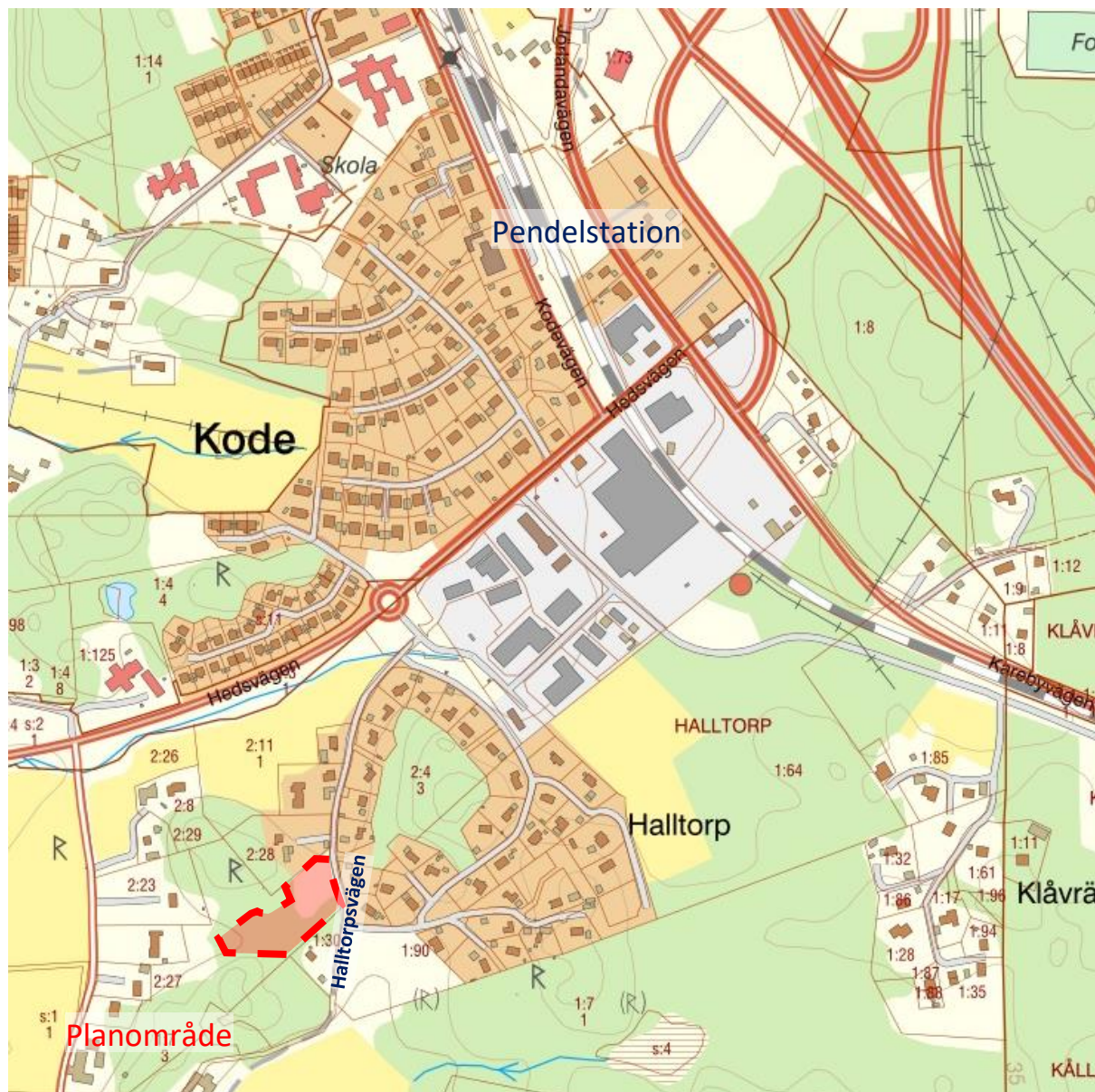


# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 2021-08-23

Diarienummer KS2014/987

Standardförfarande



Detaljplan för bostäder, del av

## HALLTORP 2:4

SAMHÄLLE OCH UTVECKLING



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

---

<b>INFORMATION</b>	<b>3</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>4</b>
<b>PLANDATA</b>	<b>4</b>
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>5</b>
Kommunala beslut	5
Översiktsplan	5
Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Ytterligare kommunala styrdokument	6
<b>FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN</b>	<b>6</b>
Miljömål	6
Behovsbedömning	7
Avvägningar enligt Miljöbalken	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>8</b>
Natur	8
Bebyggelseområden	10
Friytor	11
Vattenområden	12
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	13
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>14</b>
Miljökonsekvenser	14
Sociala konsekvenser	15
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>16</b>
Organisatoriska frågor	16
Ansvar för anläggningar	16
Avtal och överenskommelser	17
Ansvariga myndigheter/upplysningar	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	18
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMPORSONER &amp; KONSULTER</b>	<b>19</b>

---

## INFORMATION

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

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

### Planhandlingar

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

### Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2017-10-19

### Utredningar

- Arkeologisk undersökning, Västarvet kulturmiljö, 2018-04-27
- Standardiserad naturvärdesinventering, Melica, 2018-12-03

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv's kommuns hemsida under planprocess och byggnation: [www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/](http://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/aktuella-planer/)

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

### Handläggning

Arbetet med denna detaljplan påbörjades i maj 2017. Den handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med kommunens gällande översiktsplan 2010 och med länsstyrelsens granskningsyttrande inför den, har inte ett betydande intresse för allmänheten, är inte i övrigt av stor betydelse och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Efter samråd av aktuellt planförslag sammanställs alla inkomna synpunkter i ett samrådsutlåtande med förslag till eventuella justeringar och kompletteringar. Därefter skickas detaljplanen ut för granskning. Detaljplanen bedöms kunna antas tidigast första kvartalet 2022.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av 5 friliggande en-/tvåbostadshus på var sin tomt.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

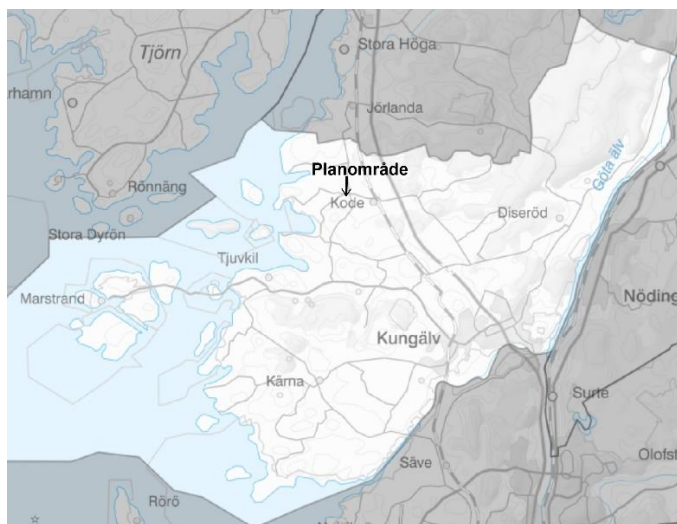
Aktuellt planområde ligger i Kode, i kommunens nordvästra del. Planområdet ligger inom södra delen av Kode tätortavgränsning, cirka 1 km körbar väg från Kode järnvägsstation och cirka 1,5 km körbar väg från anslutning till väg E6. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i en-/tvåbostadshus, varav bostadshusen i öster och sydost ligger inom detaljplan.

### Areal

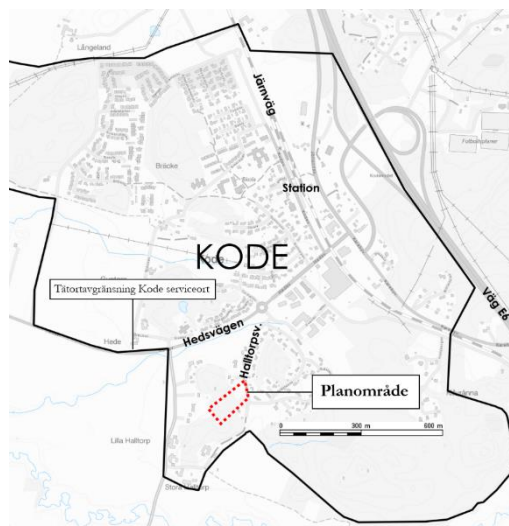
Planområdet har en yta av cirka 10 600 kvm.

### Markägoförhållanden

Lagfarna fastighetsägare av Halltorp 2:4 är två privatpersoner.



Figur 1 Planområdets läge i kommunen



Figur 2 Planområdets läge i Kode



Figur 3 Planområdet

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut

- I kommunstyrelsens beslut § 310/2014-08-20 gavs positivt planbesked för cirka fyra villatomter.

### Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan 2010 för Kungälv kommun, antagen av kommunfullmäktige 2012-01-19 ingår planområdet i tätortsområdet för serviceorten Kode. Den östra delen av aktuellt planområde ingår i ett större område som anges vara eventuellt möjligt att förtäta med nya bostäder och/eller där omvandling av fritidshus till permanentbostäder möjligen kan ske.



Figur 4 Planområdet i relation till översiktsplanen

Översiktsplanen anger generellt om ny bebyggelse bl.a. att det ska byggas vidare på dagens struktur, att serviceorterna ska utvecklas och att bebyggelseutveckling främst skall ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode. Kode är utpekad som ett huvudstråk och stationssamhälle. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Kode är nyligen påbörjad. Aktuell detaljplan är förenlig med gällande översiktsplan.

## Detaljplan, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas inte av detaljplan, områdesbestämmelser eller förordnanden, men angränsar i öster och sydöst till gällande detaljplan nr. 215, för bostäder.

## Ytterligare kommunala styrdokument

I ”Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2013 – 2022” redovisas övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske utmed kollektivtrafikstråket: Kungälv-Ytterby och Kode samt i kommunens serviceorter. För att bidra till en hållbar utveckling ska kommunen sträva efter att få en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform i alla kommunens delar.

## FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

Marken har tidigare utgjort jordbruksmark (bete), men har inte brukats på många år och har där- efter växt igen. I naturvärdesinventeringen (Melica 2018-12-03) bedömdes att marken inte längre utgör betesmark. Området ligger omgärdat av bostadsbebyggelse. I översiktsplanen 2010 bedömdes att bostäder är ett prioriterat allmänt intresse inom aktuellt planområdet. Bostadsbyggandet fördes 2013 in som allmänt intresse i PBL för att tydliggöra kopplingen mellan planläggning i PBL och möjligheterna att tillgodose det kommunala bostadsförsörjningsbehovet. Byggnationen motiveras av behovet av bostäder och att stärka Kode som serviceort.

Aktuell detaljplan bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 och 4 kap. MB.

## Miljömål

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. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljömålen. Kommunen har tagit fram rapporten ”Kungälv kommuns lokala miljömål” (reviderad februari 2014). Av de lokalt anpassade miljömålen är följande särskilt angelägna för planförslaget:

### Begränsad klimatpåverkan

Enligt kommunens miljömål är det främst transporter till och från bebyggelsen som ger klimatpåverkan. Aktuellt område ligger relativt nära attraktiv kollektivtrafik; tåg och buss.

### Ett rikt odlingslandskap

Kommunens miljömål hänvisar till Översiktsplan 2010, som tar upp vikten av att inte bygga på produktiv åkermark. På landsbygden bör detta ej ske och vid tätorterna får det endast förekomma

på vissa utpekade områden. Aktuellt område ligger inom tätortsavgränsningen och inom klassificering ”bete” i kommunens utredning av jordbruksmark, *Naturcentrum rapport – projekt nr 2347 2020-12-20*.

## God bebyggd miljö

Kommunens miljömål hänvisar till målet är att skapa 400 nya bostäder årligen och inriktningen att detta ska ske genom förtätning. Hänsyn ska tas till naturvård och friluftsliv. Aktuellt område innebär förtätning och ger inte intrång i större utpekade naturvårds- eller friluftsområden.

## Behovsbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen (för vilka planläggning har påbörjats före 2018-01-01) ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömmas enligt (f.d.) 6 kap. 11 § MB. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning enligt (f.d.) 6 kap 11 – 13 §§ MB, inklusive miljökonsekvensbeskrivning, ska utföras eller inte. En miljöbedömning skall utföras i de fall planens genomförande antas kunna innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen skall ges tillfälle att yttra sig över behovsbedömningen.

För aktuell detaljplan har en behovsbedömning tagits fram 2017-10-19. I länsstyrelsens samrådsyttrande 2017-11-09 över den delas kommunens bedömning att planens genomförande inte antas innebära en sådan betydande miljöpåverkan som avses i (f.d.) 6 kap. 11 § MB. Det krävs därmed ingen miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning. I länsstyrelsens yttrande lämnas synpunkterna att det är bra att inventera ängs- och betesmarken skall inventeras, och att det behövs en arkeologisk utredning.

Förslaget till detaljplan är förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess.

## Avvägningar enligt Miljöbalken

### Riksintressen (3 och 4 kap. MB)

Området berörs inte av några riksintressen.

### Miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB)

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

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

### Naturresevat (7 kap 4 – 8 § MB) / Kulturresevat (7 kap 9 § MB)

Planområdet omfattas inte av natur- eller kulturresevat.

### Biotop skydd (7 kap 11 § MB)

I området återfinns enligt utförd naturinventering flera stengärdesgårdar och ett grunt dike. Om området bedöms utgöra betesmark, dvs jordbruksmark, omfattas dessa av det generella biotop skyddet enligt miljöbalken 7 kap 11§. I naturvärdesinventeringen bedömdes dock att marken inte

längre utgör betesmark på grund av den kraftiga igenväxning som sker samt att området inte har betats på 10 - 20 år. Biotopskyddsbedömningen är alltså avhängig bedömningen av markslag.

#### Djur- och växtskyddsområde (7 kap 12 § MB)

Området omfattas inte av djur- och växtskyddsområde.

#### Strandskydd (7 kap 13 – 18 § MB)

Området omfattas inte av strandskydd.

#### Vattenverksamhet (11 kap MB)

Området omfattas inte av avvattningsföretag.

## FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### Mark och vegetation

##### Förutsättningar

Området består av tidigare betesmark som bitvis är under stark igenväxning. Marken är till största del flack, förutom ett bergsparti i nordvästra delen och ett brant sluttande berg i södra delen. Det finns även spår av stängsling. Trädsiktet domineras av medelålders björkar. Enstaka större träd i området har funnits sedan landskapet var öppnare. I den västra delen finns bergspartier med tunt jordtäckte och vegetationen som hävdas genom gräsklippning.



*Ortofoto 1971*



*Ortofoto 2018*

#### Planförslag

Planförslaget innebär att delar av den igenväxta betesmarken bebyggs.

#### Geotekniska förhållanden

##### Förutsättningar

Nordöstra hälften av planområdet utgörs av glacial finlera. Sydvästra hälften utgörs av postglacial sand. Norr och söder om den sydvästra hälften är det urberg.

Det har inte gjorts någon geoteknisk utredning för planområdet. En geoteknisk utredning kommer dock göras till granskningsskedet.



## Förorenad mark

### Förutsättningar

Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet och därför är det osannolikt att marken är förorenad.

### Planförslag

Planförslaget bidrar inte till att marken förorenas.

## Radon

### Förutsättningar

Enligt SGU, Sveriges geologiska undersökning, så är gammastrålning uran för att visa halten av den radioaktiva isotopen i marken, vilket förekommer naturligt i berggrund och jord.

Mätningarna är gjorda från flygplan på låg höjd. Aktuellt område innehar låg till medel. Om mätningarna är höga bör en radonriskutredning göras för att utreda om kommande byggnation kräver radonskyddat eller radonsäkert byggnadstekniskt utförande.

### Planförslag

Planerade byggnader utförs radonskyddande i enlighet med riktlinjer för normalradonmark.

## Risk för skred/höga vattenstånd

### Förutsättningar

Området är relativt platt och lutar svagt mot gata i öst.

### Planförslag

Hantering av höga flöden kommer att utredas i dagvattenutredning som avses genomföras inför granskning av detaljplanen.

## Kulturmiljö & Fornlämningar

### Förutsättningar

Ett fåtal meter nordväst om markområdet finns ett känt fornminne (Solberga 226:1) i form av grav markerad med sten/block, från brons- eller järnåldern. Drygt 160m sydväst om området finns en samling by-/gårdstomter (Solberga 225:1), Stora och Lilla Halltorp. Äldre kulturlager kan finnas i anslutning till dem. Både sydost och nordväst om planområdet finns ytterligare kända fornlämningar.

Inom planområdet finns stengårdsgårdar och dessa vittnar om ett äldre jordbrukslandskap och är därför värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Enligt den arkeologiska utredningen framkom inget av arkeologiskt intresse. Med anledning av undersökningsresultatet anser Västarvet kulturmiljö att det inte finns något att erinra mot den planerade exploateringen.

### Planförslag

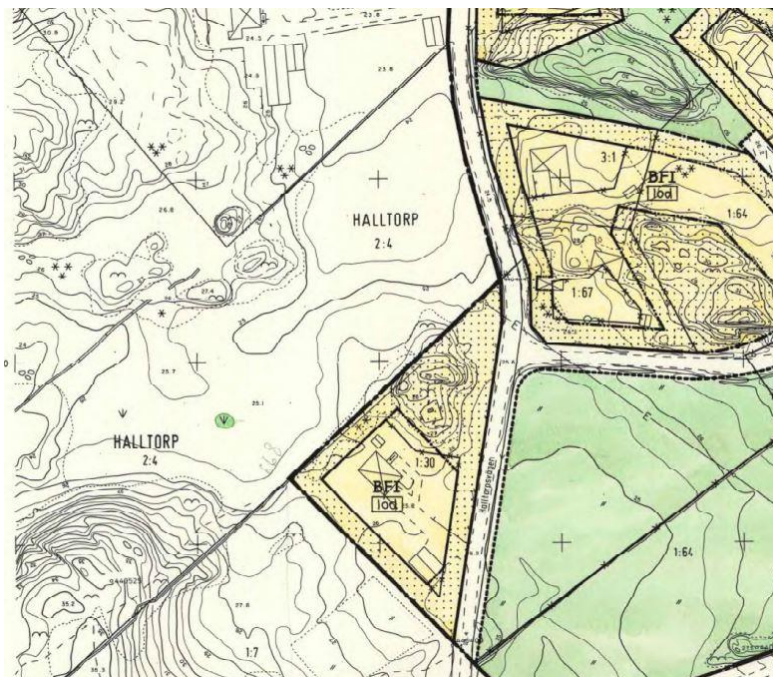
Planförslaget bedöms inte påverka de närliggande fornminnena negativt.

## Bebyggelseområden

### Bostäder och befintlig bebyggelse

#### Förutsättningar

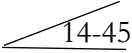
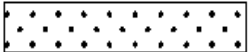
Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Väst och öst om området finns villabebyggelse i upp till två våningar. I öster och sydväst tangerar planområdet med en befintlig byggnadsplan.



*Del av byggnadsplan intill aktuellt område från 1987.*

#### Planförslag

Planen möjliggör byggnation av fem en-/tvåbostadshus placerade på var sin tomt.

B	Bostäder
e <sub>1</sub>	Max en huvudbyggnad med högst 120 m <sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet, högsta byggnadshöjd är 4,5 meter för huvudbyggnad. Högsta byggnadsarea för komplementbyggnad 40 m <sup>2</sup> per fastighet, högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter.
d <sub>1</sub>	Minsta fastighetsstorlek är 1 000 m <sup>2</sup> .
f <sub>1</sub>	Endast friliggande en- eller tvåbostadshus med sadel- eller pulpettak.
	Takvinkel ska vara 14-45 grader.
	Marken får inte förses med byggnad.

## Arbetsplatser, övrig bebyggelse

### Förutsättningar

Tillgången till arbetsplatser är begränsad i Kode och arbetspendling till Kungälv, Stenungsund och Göteborg är vanligt förekommande.

### Planförslag

Planförslaget bidrar inte till tillskapandet av fler arbetsplatser.

## Service

### Förutsättningar

Närmaste service i form av matbutik, pizzerior, bensinstation och byggvaruhandel finns i centrala Kode, ca. 800 meter från planområdet. Även förskolor, skola och fritidsanläggningar finns på orten.

### Planförslag

Planförslaget bidrar inte till tillskapandet av någon service.

## Tillgänglighet

### Förutsättningar

Att samhället är tillgängligt för alla är en viktig rättighetsfråga. Var femte person i Sverige har någon form av funktionsnedsättning. De har samma rätt till ett liv i oberoende och att fullt ut kunna delta på livets alla områden som de övriga 80 %. Utgångspunkten är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, där artikel 9 särskilt behandlar den fysiska miljön. Att göra samhället mer tillgängligt för personer med funktionsnedsättning gynnar alla. Det är t.ex. lättare att manövrera en barnvagn där tillgängligheten är god. Boverkets rekommendationer kring tillgänglighet ska därför följas. Kommunen ser positivt på ytterligare förbättringar jämfört med kraven i BBR (Boverkets byggregler) och Boverkets rekommendationer. Exempel på detta finns i Kommunens basutformningsprogram för bostäder.)

### Planförslag

Planområdet utgörs främst av flack mark vilket gör det enkelt att göra fastigheterna tillgängliga. Tillgängligheten till och inom byggnader prövas vid bygglov.

## Byggnadskultur och gestaltning

### Förutsättningar

Omkringliggande bebyggelse består av friliggande en- och tvåbostadshus med äganderätt. Ålder och prisklass varierar dock.

### Planförslag

Planområdet är beläget i randzonen mellan tätort och landsbygd. Ny bebyggelse bör därför begränsas i höjd och utbredning för att passa in i områdets befintliga karaktär.

## Friytor

### Lek & rekreationsområden

#### Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett område som består av tidigare betesmark men som nu håller på att växa igen. Möjligheterna till lek och rekreation i naturen är mycket goda för såväl barn som vuxna.

---

### **Planförslag**

Planförslaget bidrar inte till att nya lek eller rekreationsområden tillskapas.

### **Naturområden**

#### **Förutsättningar**

Naturvärdena i området är generellt låga, med hänsyn till igenväxning, enligt naturvärdesinventering utförd av Melica, 2018-12-03. Planområdet är under stark igenväxning och ligger inte i direkt anslutning till åkermark. Området har tidigare utgjort betesmark. Träd- och buskskiktet har inte slutit sig helt vilket beror på förekomsten av berg i dagen och det tunna jordtäcket som finns i anslutning till bergspartier men även på grund av gräsklippning i delar av området.

Utmed bergspartier och kantzoner finns förhöjda naturvärden i övrigt ”klass 4 - visst naturvärde”. Stengärdesgårdar och diken är värdefulla, oavsett om de skyddas av det generella biotopskyddet eller ej, så utgör de värdefulla strukturer för biologisk mångfald.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär att igenväxt betesmark bebyggs.

### **Vattenområden**

#### **Förutsättningar**

Enligt skyfallskartering finns ett smärre område i planområdets sydöstra del, där nivån bedömts till 0,1 – 0,3 m, på en fyrgradig skala från 0,1 – 0,3 m till >1 m. Skyfallskarteringen har gjorts med ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet inklusive en klimatfaktor på 1,25. Som in parametrar till skyfallskarteringen anges utöver regnet och terrängmodellen även markens råhet.

### **Planförslag**

Dagvattenutredning avses genomföras inför granskning av detaljplanen. Avledning av vatten inklusive hantering av skyfall kommer att studeras i denna. Det kommer vara enskilt huvudmannaskap för dagvatten vilket inte får kopplas till spillvattensystem.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik**

#### **Förutsättningar**

I dagsläget finns ingen väg till planområdet. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till Halltorpsvägen som är en smal lokalgata (ca. 5 meter bred), gång- och cykelväg finns inte utbyggt.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär att en infart till planområdet skapas från Halltorpsvägen. Den nya vägen inom planområdet blir en återvändsgata med vändplats i slutet av gatan med vändradie på 9m med fri utrymme på 1,5m.

### **Kollektivtrafik**

#### **Förutsättningar**

Närmaste busshållplats är belägen ca. 450 meter från planområdet på Hedsvägen. Hållplats Granatvägen trafikeras av busslinjerna 306, 901, 908, 909, 915, 916. Samtliga busslinjer trafikerar endast busshållplatsen en eller ett fåtal gånger varje dag och ingen buss trafikerar hållplatsen på helgdagar. Till Kode järnvägsstation är det ca. 1 km, härifrån går tåg mot Uddevalla och Göteborg. Restiden till Göteborg är 28 minuter.

### **Planförslag**

Planförslaget innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

### **Störningar och risker**

#### **Luftkvalitetsnorm**

#### **Förutsättningar**

Det finns inga luftmätningar i Kode men sannolikt överskrids inte gränsvärdena. I området kring aktuellt planområde och i dess närområde överskrids inte miljökvalitetsnormen för luft. Detta utifrån att området är välventilerat, glesbebyggt och inga större industrier med utsläpp till luft finns i närområdet.

### **Planförslag**

Planförslaget bedöms innebära en mindre ökning av antalet bilar i området vilket innebär en ökning av utsläpp till luft.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

##### **Förutsättningar**

Kommunalt vatten och spillvattennät finns utbyggt i Halltorpsvägen. Närliggande bostadsområde ingår i dagsläget inte inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

##### **Planförslag**

Ledningar för kommunalt vatten och spill försörjning av planområdet byggs ut i vägen inom planområdet och ansluts till befintligt nät i Halltorpsvägen. VA-utredning avses genomföras inför granskning av detaljplanen för att närmare utreda hanteringen av dagvatten.

#### **Värme**

##### **Förutsättningar och planförslag**

Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag, i enlighet med Energiplan för Kungälv kommun, antagen 2010-02-11. Då fjärrvärme inte finns inom området kan uppvärmning ske med värmepump, biobränsle eller solvärme.

#### **El**

##### **Förutsättningar och planförslag**

Området är försörjt med el.

#### **Avfall**

##### **Förutsättningar och planförslag**

Hushållsavfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordningen för Kungälv Kommun. Området förses med kommunal sophämtning. Både återvinningscentral och återvinningsstation finns i Kode tätort.

Planförslaget innebär inga förändringar för avfallshanteringen.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Miljökonsekvenser

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt om undantag från kravet på miljöbedömning. Regeringen får också meddela föreskrifter om samråd i samband med bedömningen av om en plan, ett program eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Lag (2004:606).

Lämplighetsprövning utförts enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken beskrivs ovan under rubriken ”Tidigare ställningstaganden”. Detaljplanen har prövats mot kommunens översiktsplan, ÖP i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm och därvid befunnits förenlig med ÖP.

### Stads- och landskapsbild

Förslagna friliggande bostäder följer den befintliga bebyggelsen i området. Bebyggelsens skala underordnar sig det högre bergspartiet söder om planområdet. Planförslaget bedöms därmed inte påverka landskapsbilden. Aktuell obebyggd, vegeterad markyta kan dock tänkas vara en kvalitet för de som redan är boende i området.

### Kulturmiljö

Påverkan på stengärdsgårdarna bidrar till negativ konsekvens för kulturmiljön. I övrigt förväntas inte planen bidra med negativa konsekvenser vad det gäller kulturmiljön. I den arkeologiska görs bedömningen att det inte finns något att erinra mot den planerade exploateringen.

### Naturmiljö

Enligt naturvärdesinventeringen (Melica 2018-12-03) är naturvärdena i området generellt låga, med hänsyn till igenväxningen. Då områdets naturvärden som högst uppnår *klass 4-visst naturvärden* bedöms inte planförslaget medföra negativa konsekvenser för naturmiljön.

Inom planområdet finns ett antal stengärdsgårdar och ett grunt dike. Stengärdsgårdarna är i tomtgräns och till största del inom prickmark där byggnader ej får upprättas.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs heller.

### Trafikbuller

Rikt- och gränsvärden för buller invid bostadsbyggnader överskrids sannolikt inte då trafiken på Halltorpsvägen är låg, vilket också förväntas för tillkommande väg inom området.

### Luft och vatten

Tillkommande bostäder innebär lokalt en ökad trafik, främst på Halltorpsvägen. Omfattningen av trafikökningen är dock relativt begränsad då planförslaget endast medger att ett mindre antal friliggande bostäder byggs. Trots att området ligger relativt nära Kode station förväntas de boende även köra bil. Den ökade trafiken anses dock inte vara så stor att det finns risk att gällande gränsvärden för luft överskrids.

Inga sjöar, vattendrag eller våtmarker ligger i lägen som gör att de kan påverkas av planförslaget. Avsikten är att så långt som möjligt omhänderta dagvatten inom planområdet då intilliggande bostadsområde avleds mot Kollerödsbäcken som mynnar i Ödsmål kile vilket är Natura 2000.

### Alternativ lokalisering

Ianspråktagande av ängs- och hagmark för bostadsbyggnation, är negativt ur miljösynpunkt men lokalisering av bebyggelse i det aktuella området är positivt med tanke på att området kan betecknas som centralt inom Kode, med dess tågstation, vilket i sig är ett steg i rätt riktning i strävan att förtäta befintliga tätorter.

Få eller inga obebyggda/icke detaljplanlagda platser i närheten av Kode centrum har så i övrigt gynnsamma egenskaper för byggnation, såsom närhet till befintlig infrastruktur och möjlighet att uppfylla Plan- och bygglagens krav om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidra till att uppfylla miljömålen.

### Sociala konsekvenser

Ett av Plan- och bygglagen huvudsyfte är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Det ska ske med hänsyn till den enskilda människans frihet. Det innebär bland annat att alla oberoende kön ska ha samma makt (möjligheter, rättigheter och skyldigheter) att forma sina liv och att påverka samhället.

### Jämställdhet

Positiva aspekter på planen är att planområdet ligger förhållandevis nära Kode station där relativt god kollektivtrafik underlättar vardagsresor till arbete och till kommunal och kommersiell service. Även om planen endast medger en mindre utbyggnad bidrar den nya bebyggelsen till att skapa bättre förutsättningar för servicen i Kode.

En negativ aspekt är dock att stora delar av den vardagliga kommunala och kommersiella servicen finns i Kungälv centrum vilket innebär en resa för de boende. Planen skapar inte en miljö med blandade funktioner och därför förutsätter resor samt att den inte är anpassad till olika befolkningsgruppers möjligheter och önskemål om boende.

### Jämlikhet

Även andra faktorer påverkar våra möjligheter. Det kan t.ex. vara ålder, utbildningsnivå, socialt kontaktnät och funktionsvariationer. Halltorpsvägen och planerad väg inom området är relativt flacka, vilket kan ge godtagbar framkomlighet för rörelsehindrade. Planförslaget innebär en fortsatt utbyggnad av villor som upplåts med äganderätt.

### Barnperspektiv

Barnens vardagsmiljö präglas av bostadens närområde. Planen ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för utomhuslek i varierad natur utanför den egna bostaden. Bebyggelsen blir en renodlad bostadsmiljö. En relativt homogen social miljö kan vara begränsande för barn och ungdomars identitet och förståelse för samhället. I Kode tätort finns ett begränsat utbud av aktiviteter för barn och ungdomar och avståndet till Kungälv centrum är relativt långt. Relativt

goda kollektivtrafikkommunikationer finns dock vilket överbryggat barnens barriärer och underlättat sociala sammanhang.

För att komma till förskola, skola och fritidsanläggningar i Kode behöver barnen gå eller cykla längs med Halltorpsvägen som saknar utbyggd gång och cykelväg och sedan korsa Hedsvägen. Närmaste lekplats finns i norra delen av Kode cirka 2 km från planområdet vilket innebär att avståndet är långt och att barn inte kan ta sig dit själva på ett trafiksäkert sätt.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

Den preliminära utbyggnadsplanen är att byggstarta under andra kvartalet 2022 så att det är färdigbyggt under 2023.

#### Preliminär tidplan

Samråd 3:e kvartalet 2021

Granskning 4:e kvartalet 2021

Antagande 1:a kvartalet 2022

### Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterat rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år.

### Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap inom planområdet.

### Ansvar för anläggningar

#### Allmän plats

Ingen allmän plats finns i planområdet.

#### Kvartersmark

Fastighetsägarna ansvarar för uppförande av byggnader enligt bygg rätt samt övriga anläggningar till exempel privata ledningar, parkeringsgarage, gårdar, tillfartsvägar och diken mm.

### Tekniska anläggningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad av de kommunala vatten och spillvattenledningarna och ska vara huvudman för de allmänna spill och vattenledningarna inom planområdet fram till respektive



fastighets förbindelsepunkt. Anläggningsavgift för vatten och spill skall betalas enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Exploatören bygger ut dagvattensystemet inom kvarteretsmark i enlighet med Kommunens dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy.

## **Avtal och överenskommelser**

Mellan kommunen och exploatören finns sedan tidigare ett gällande plankostnadsavtal som reglerar exploatörens ansvar för plankostnader och utredningar.

Ett exploateringsavtal ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska reglera hur planarbetet och byggnationen ska genomföras till exempel ansvar, kostnader, allmänna va-ledningar och bildande av gemensamhetsanläggningar. Redovisning av innehåll till exploateringsavtal sker till granskningskedet.

## **Ansvariga myndigheter/upplysningar**

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

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Markägare**

Exploatören är ägare till Halltorp 2:4. Två privatpersoner är lagfarna ägare till Halltorp 2:4.

För samtliga fastighetsägare hänvisas till planen hörande fastighetsförteckning.

### **Erforderlig fastighetsbildning**

Exploatören ansöker och bekostar denna.

### **Gemensamhetsanläggningar**

För genomförandet av detaljplanen kan nya gemensamhetsanläggningar bildas.

Under planarbetet kommer det att utredas om de nya fastigheterna kan ansluta sig till den befintliga vägföreningen, Halltorp s:1 inom Halltorpsområdet.

### **Ledningsrätt**

Under planarbetet kommer det att utredas om de nya fastigheterna kan ansluta sig till de kommunala va-ledningarna i Halltorpsvägen, ledningsrätt 1482-94/78.1.

Eventuellt säkerställande av allmänna ledningar inom planområdet ska med ledningsrätt.

### **Servitut**

Ett avtalsservitut ska upprättas för dagvattendike i plangränsen mot norr och söder.

## **Ekonomiska frågor**

### **Detaljplaneekonomi**

Exploatören står för kostnaderna enligt Plankostnadsavtal 2017-04-06 samt för utredningar.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Inom planområdet skapas nya byggrätter för bostäder som Exploatören får intäkter för vid försäljning av de nybyggda husen och obebyggda tomterna.

## **Framtida driftkostnader**

Kommunen kommer att få anläggningskostnader för utbyggnad driftkostnad för skötsel av befintliga lagda ledningar.

Delägare för den ev kommande gemensamhetsanläggningen kommer att få driftkostnader för vägen.

## **Tekniska frågor**

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten och spillvattennät finns utbyggt i Halltorpsvägen.

### **Dagvatten**

En dagvattenutredning avses att tas fram inför granskning av detaljplanen. Det kommer vara enskilt huvudmannaskap för dagvatten vilket inte får kopplas till spillvattensystem.

### **Gator och allmän plats**

Ny infartsväg från Halltorpsvägen

### **Parkering**

Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet på kvartersmark.

### **Avfall**

Avfall ska hanteras i enlighet med renhållningsordningen i Kungälv kommun.

### **El-, bredband och teleförsörjning**

Utbyggnad och anslutning av el-, bredband och teleförsörjning sker i samråd med nätägaren. Exploatören ansvarar för att samråda med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMPERSNER & KONSULTER

### Tjänstepersoner

Åsa Johansson, stadsarkitekt

Fredrik Horn, miljöinspektör

Margaretha Olsson, Mark- och exploateringsingenjör

Christoffer Bjarneberg, Mark- och exploateringsingenjör

Carolina Bodlund, VA-ingenjör

Kristina Hellström, trafikingenjör

### Konsulter

Kenneth Fondén, planarkitekt, Tyréns AB

Kristina Stenström, planarkitekt, Tyréns AB

Kungälv kommun 2021-08-23

För Samhälle och utveckling

Kristina Stenström  
Planarkitekt

Henrik Johansson  
Enhetschef Plan