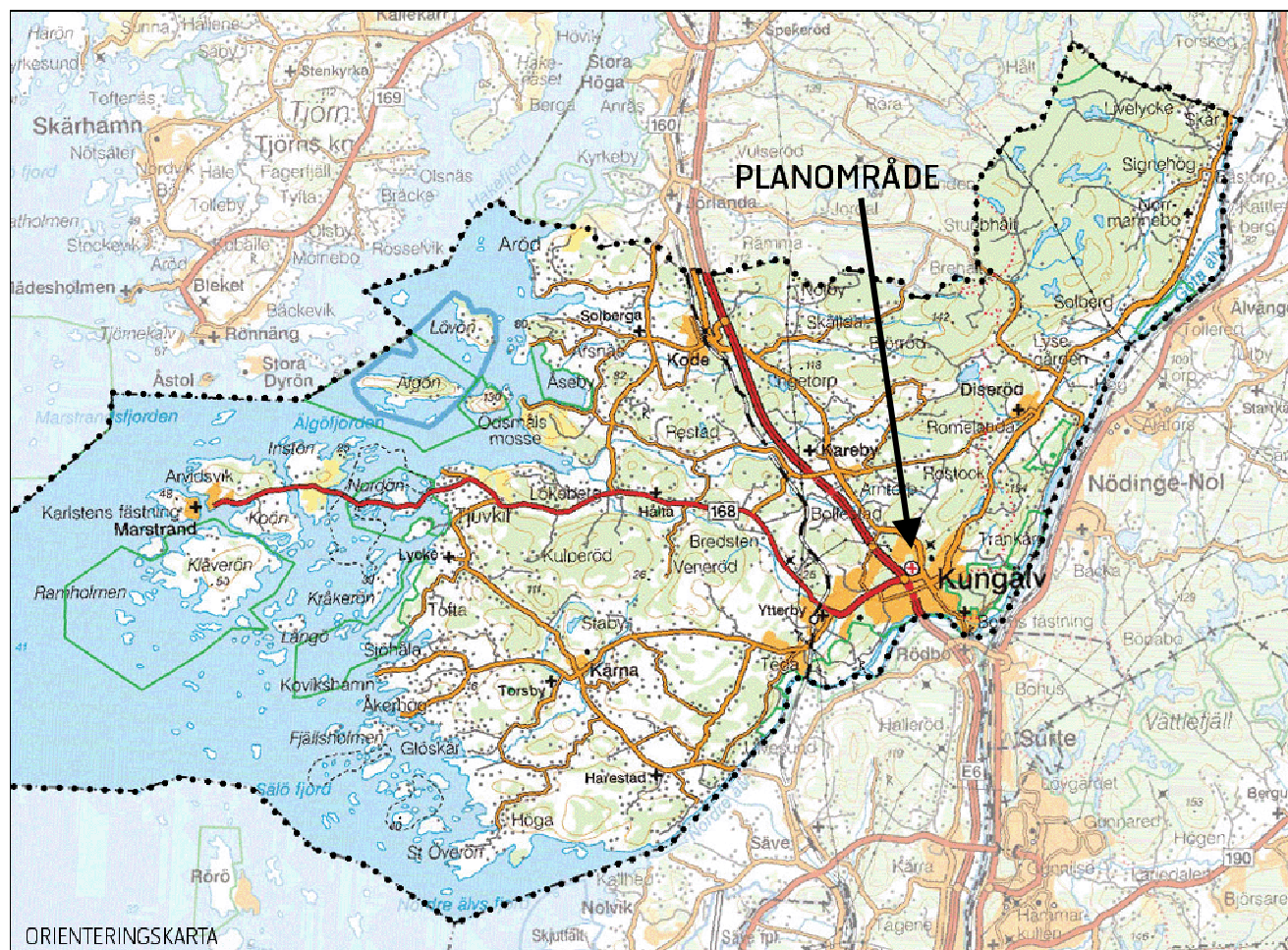


# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2012-01-17

Exark arkitekter



Detaljplan för

## SKÄGGRISKAN 2 M FL

Kungälv kommun, Västra Götalands län

**PLANERING**  
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLV**  
KOMMUN



ADRESS Nämndhuset 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00  
FAX 0303-632 37  
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se  
HEMSIDA www.kungalv.se

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN</b>	<b>3</b>
<b>BAKGRUND OCH SYFTE</b>	<b>3</b>
<b>PLANDATA</b>	<b>4</b>
Lägesbestämning	
Areal	
Markägoförhållanden	
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>4</b>
Översiktsplan	
Detaljplan	
Riksintressen	
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	<b>4</b>
Mark, vegetation och topografi	
Geotekniska förhållanden	
Radon	
Dagvatten	
Fornlämningar	
Bebyggelseområden	
Offentlig och kommersiell service	
Tillgänglighet	
Lek och rekreation	
Gator och trafik	
Teknisk försörjning	
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>	<b>9</b>
<b>KONSEKVENSBESKRIVNING</b>	<b>9</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>	<b>11</b>

## HANDLINGARNA BESTÅR AV:

- Planbeskrivning (denna handling).
- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser (A3 format, skala 1:1000)
- Illustrationskarta i skala 1:500 med bestämmelser (A3 format, skala 1:1000)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Geoteknisk utredning

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

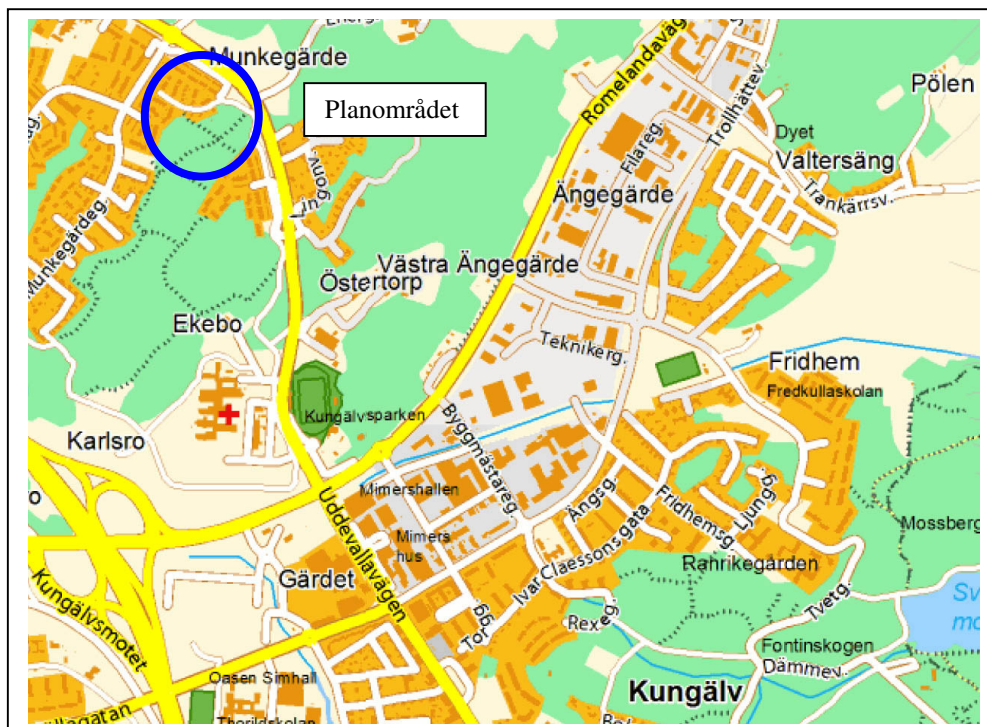
Detaljplaneförslaget bedöms medföra begränsad lokal miljöpåverkan, dock ej betydande. Planens konsekvenser redovisas under rubriken *Konsekvensbeskrivning*.

## BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanens syfte är att studera förutsättningarna för att skapa byggrätt för bostäder inom den aktuella fastigheten. Planförslaget innebär ändrad användning från A (allmänt ändamål) till B (bostäder). Kommunen gör bedömningen att behovet av någon allmän användning inte längre är aktuell och att nytillskott av bostäder i området är lämpligt.

Inom fastigheten finns ett befintligt bostadshus med tillhörande garage/förrådsbyggnad.

Förslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Beslut om planuppdrag lämnades av Kommunstyrelsen 2010-05-19 §174.



Översiktskarta

---

## PLANDATA

### **Lägesbestämning**

Området är beläget i nordöstra delen av Munkegårde med ett angränsande grönområde i söder och radhusbebyggelse i norr och väster.

### **Areal**

Fastighetens areal är ca 3 600 kvm.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### **Översiktsplan**

I gällande översiktsplan, Kommunplan 2000, vilken vann laga kraft 2002-09-06, är området redovisat för bostadsändamål.

### **Detaljplan**

För området gäller detaljplan med aktnummer 1725, fastställd av länsstyrelsen 1977-05-03.

Den gällande detaljplanen redovisar området för allmänt ändamål. Avsikten, vid planerings-tillfället på 1970-talet, var att marken skulle disponeras för en förskola. Fastigheten ägdes då av kommunen och arrenderades sedan ut för bostadsändamål. 1977 upphörde arrendet och kommunen sålde fastigheten. I samband med försäljningen fick dåvarande byggnadsnämnden i uppdrag ändra detaljplanen från A-ändamål till B-bostadsändamål. Någon planändring har dock aldrig gjorts.

### **Riksintressen**

Inga riksintressen berör planområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Mark, vegetation och topografi**

Tomten som planförslaget avser ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Munkegårde. Fastigheten ansluter till ett grönområde i söder med omväxlande berg i dagen och uppvuxen trädvegetation. Terrängen lutar från högpunkten vid södra tomtgränsen ner mot anslutande gång- och cykelväg i norr. Nivåskillnaden uppgår totalt till ca 10 m.

### **Geotekniska förhållanden**

Detaljplaneområdet utgörs av fasta sediment och fastmark. Djup till fast botten är ca 0-2,5 m. Enligt undersökningar utgörs de översta 2,5 metrarna av mjällig lera och torrskorpelera med en

---

skjuvhållfasthet större än 75 kPa. Jordarter som således sträcker sig ned till berget inom detaljplaneområdet. Berget i området stupar förhållandevis brant och större bergdjup där lösare lera förekommer, kan inte uteslutas lokalt.

Området utgörs av fasta sediment med hög skjuvhållfasthet och några stabilitetsproblem bedöms inte föreligga.

Området utgörs av fasta sediment med fördelaktiga sättningsegenskaper.

Berget utgörs av en grå gnejs. Pegmatitgångar kunde ses i närområdet och är sannolika även i detaljplaneområdet. Området sluttar relativt flackt och utgörs av håll och någon risk för block och stenedfall föreligger inte.

### **Radon**

Området i sin helhet är att betrakta som normalradonmark.

### **Geohydrologi**

Nederbörd avleds som ytvatten till lägre partier i nordväst. Leran i de lägre områdena nordväst om detaljplaneområdet är sättningssärlig och sänkt grundvattennivå kan leda till omfattande sättningar på befintlig bebyggelse. Det skall därför tillgodoseas att infiltrationen av nederbörd till lägre områden inte påverkas.

### **Dagvatten**

Dagvattnet ska omhändertas på ett ekologiskt hållbart sätt. Ekologisk hantering av dagvattnet bygger på att minimera dagvattnets negativa miljöpåverkan och återföra vattnet till det naturliga kretsloppet. Dagvattnet ska bromsas upp och vara rent när det når recipienten och markens hydrologiska balans ska bevaras.

Därför skall hela eller delar av nederbörden tas hand om lokalt inom fastigheten. Hanteringen består i att utnyttja markens naturliga processer eller att utföra olika åtgärder för – avdunstning, fördröjning, infiltration och perkolation.

Dagvatten som inte kan omhändertas på fastigheten avleds till kommunens dagvattenledning vid förbindelsepunkten.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### **Befintliga bostäder**

Fastigheten ligger i omedelbar anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i Munkegårde. Tomten är för närvarande bebyggd med ett äldre bostadshus med tillhörande garage/förråd.

Befintliga bostäder i närområdet utgörs till stor del av par- och radhus med 1,5 våningsplan.

Väster om planområdet finns en byggnad för gemensamma aktiviteter.



*Befintligt bostadshus inom planområdet*

### **Planerade bostäder**

Planförslaget innebär att sju nya bostäder uppförs inom fastigheten Skäggriskan 2. Lägenheterna anordnas i tre olika huskroppar; två parhus samt ett hus med tre lägenheter.



*Planförslaget med de planerade bostäderna samt sophus i röd kulör. Befintliga byggnader i brun kulör.*

---

Tillkommande byggnader föreslås uppföras i 1,5 våningsplan med entréer mot den allmänna gångvägen i norr och uteplats och trädgård mot söder och grönområdet. Vindsvåningen föreslås få mindre takkupor mot entrésidan och större mot söder.

### **Energieffektivt och miljöanpassat byggande**

Bostäder och lokaler står idag för en stor del av energianvändningen i Sverige, en tredjedel av all värmeenergi och hälften av elen används där. Riksdagen har därför bestämt att Sverige ska minska energianvändningen i bostäder och lokaler med 20 % till 2020.

Antalet Kungälvspor ökar stadigt och därför sker en utbyggnad av bostäder i kommunens tätorter. För att nå energimålen och samtidigt tillmötesgå en växande befolkning så uppmanar Kungälv kommun till att satsa på ett resurssnålt och energieffektivt byggande.

I Kungälv kommun vill vi samverka för en utveckling av ett energieffektivt byggande och därför är inriktningen att alla nya bostäder ska byggas med en energianvändning som motsvarar kravspecifikationen för minienergihus som FEBY, Forumet för Energieffektiva Byggnader, har tagit fram.

2011-07-07 antog kommunfullmäktige ett Miljöprogram för bostäder. Miljöprogrammets syfte är att det ska användas för att uppnå ett energieffektivt och miljöanpassat byggande av bostäder i Kungälv kommun samt att åstadkomma förbättringar i befintlig bebyggelse.



*Befintlig byggnad i fonden med parkeringsområdet framför.*

### **Offentlig och kommersiell service**

Finns i centrala Kungälv dit man kan gå eller cykla via en närbelägen gång- och cykelväg.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten till fastigheten är god och bostäderna ska planeras för full tillgänglighet.

---

---

## **Lek och rekreation**

Inom Munkegårde finns möjlighet till nyttjande av ett flertal lekplatser som är placerade inom området.

Ett skogsområde finns i planområdets omedelbara närhet. Inom grönområdet finns goda möjligheter för promenader och lek.

## **Gator och trafik**

### **Kollektivtrafik**

Avstånd till busshållplats är ca 200 meter. På Karebyvägen trafikerar ett flertal busslinjer.

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

Planområdet nås via Munkegårdegatan vilken slutar vid en vändplats invid den aktuella fastigheten.

En allmän gång- och cykelväg passerar omedelbart norr om de planerade byggnaderna. Vägen leder från Munkegårde in mot centrum.

För närvarande måste den gång- och cykelväg som passerar utanför fastigheten korsas innan man med bil kan angöra tomten. När planförslaget genomförs föreslås behovet av korsande trafik minimeras genom att en del av befintlig parkering tas i anspråk för parkering och miljöhus för den tillkommande bebyggelsen.

En bestämmelse om att vegetation inom tomtens östra del inte får vara siktskymmande för cyklister redovisas på plankartan

### **Parkering**

10 parkeringsplatser föreslås anordnas i fastighetens omedelbara närhet. Av dessa utgör sju platser, en per lägenhet samt övriga besöksplatser. En parkering föreslås som handikapp-plats. Carport medges men för fullvärdiga garage bedöms utrymmet inte tillräckligt.

Samtidigt avses 10 nya besöksplatser anordnas som kantstensparkering utmed Munkegårdegatan. Gatan har erforderlig bredd och platserna föreslås grupperas två och två och lokaliseras i anslutning till befintliga belysningsstolpar.

## **Geotekniska rekommendationer**

### **Sättningar**

För att klarlägga den lokala geologin, bör förutsättningarna för respektive hus utredas genom geotekniska borrhningar.

### **Radon**

Det föreligger liten risk att byggnation på berg medför förhöjda radonhalter inomhus förutsatt att byggnaderna uppförs radonskyddade. Det är också möjligt att när berget är avtäckt i samband med byggnation utföra mätningar på plats för planerad byggnation och därigenom eventuellt kunna klassa det som lågradonmark.



---

Ifall jordmäktigheten överstiger 1 meter vid plats för byggnation bör mätningar av jordgas utföras i schaktbotten för att bedöma aktuella radonförhållandena. Vid förekomst av täta jordarter såsom lera och silt bedöms marken som lågradonmark.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Fastigheten ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten. Fastigheten är ansluten till den kommunala VA-anläggningen. Befintliga ledningar finns nedlagda i GC-vägen, omedelbart invid planområdet.

Vattenledningen har för liten dimension den sista sträckan innan fastigheten så det måste läggas en ny med större dimension.

#### **Avfall**

Ett gemensamt miljöhus föreslås lokaliseras i anslutning till de nya bostädernas parkering vid Munkegårdegatans vändplats.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden för planen är satt till fem år från det att planen vunnit laga kraft.

### **KONSEKVENSBESKRIVNING**

#### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

Vid utarbetande av denna detaljplan har en lämplighetsprövning utförts enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Redovisad bedömning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

#### **Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planens syfte är att skapa förutsättningar för anläggande av nya bostäder. Planområdet ligger i en attraktiv del av Munkegårde.

Planområdet nyttjas sedan tidigare för bostadsändamål.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget medger i övrigt inte användning av

---

planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

- Kommunens ställningstagande utgår från bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:
- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7:28.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i kommunens översiktsplan, Kommunplan 2000 samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på endast ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### **Stadsbild**

Detaljplanen innebär att ett område med ett äldre boningshus med tillhörande garagebyggnad tas i anspråk för tre nya huskroppar med tillsammans sju bostäder.

### **Kulturmiljö**

Ingen bestående kulturmiljö påverkas vid planens genomförande.

### **Naturmiljö**

Tidigare trädgårdstomt för en bostad omvandlas till område för sju bostäder vid planens genomförande.

### **Påverkan på luft**

Komplettering av nya bostäder i ett tidigare uppfört bostadsområde innebär lokalt ökad trafik. Omfattningen av trafikökningen är dock ytterst begränsad och fordonen trafikerar enbart en entrégata som passerar gemensamma p-platser.

---

### ***Nollalternativ***

Ett nollalternativ innebär att inga nya bostäder tillkommer.

### ***Jämställdhet***

Planområdet ligger i omedelbar anslutning till övrig bostadsbebyggelse i Munkegårde med dess närhet till gång- och cykelstråk.

Möjligheterna att åka kollektivt är goda.

Planområdet är beläget inom gång- och cykelavstånd till Kungälv centrum.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Jenny Bjönness, Bergdahl, Trafik/gata  
Emma Segesten, Mark- och exploatering  
Lennart Osbeck, Kart/mät  
Sune Karlsson, VA  
Agneta Atterskog, Planering

### **Samhällsbyggnad**

Karoline Rosgardt  
Planchef

Hans Jönsson  
Exark Arkitekter