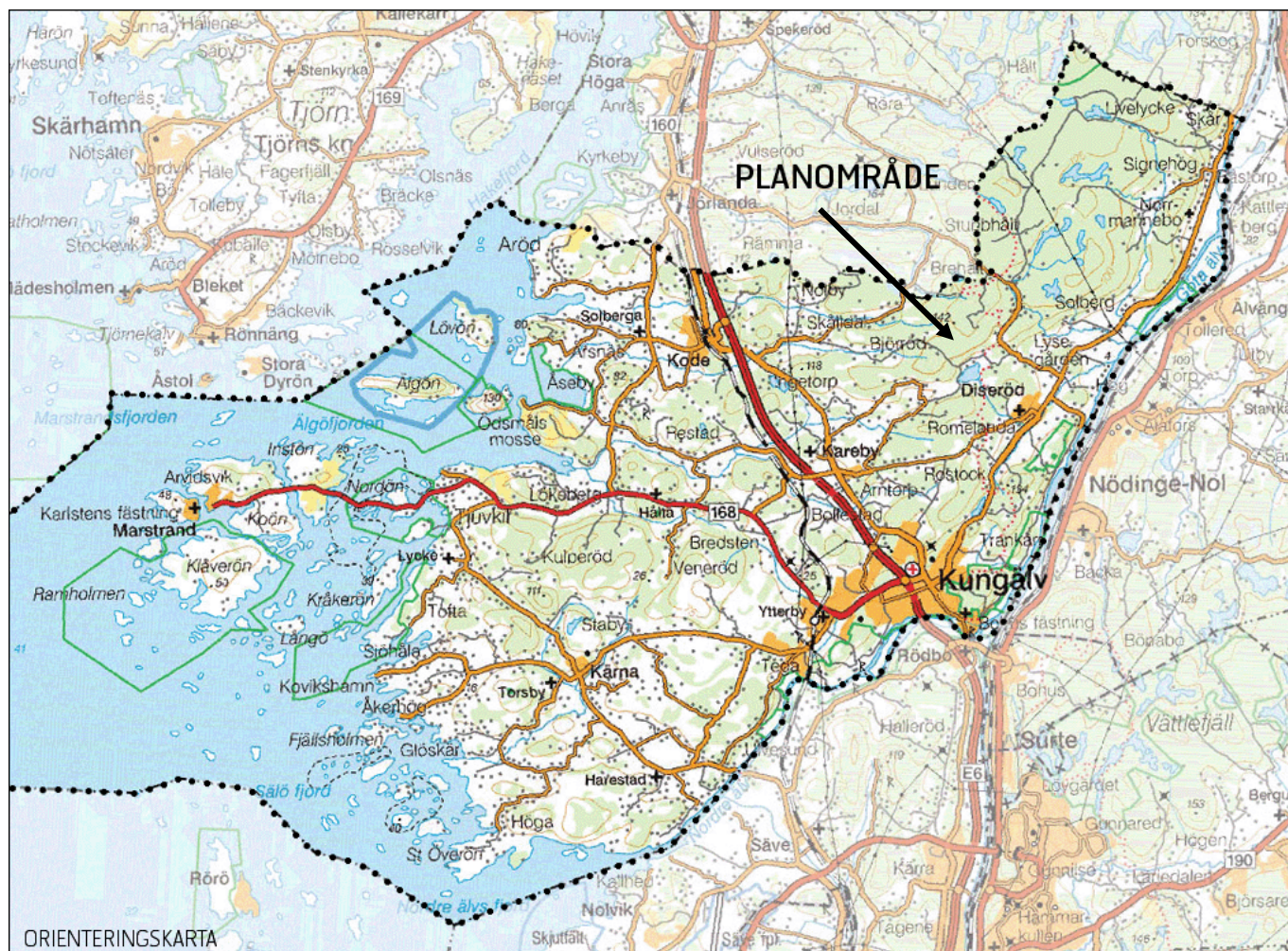


# PLANBESKRIVNING

Samrådshandling 2015-01-29



Detaljplan för

## NYA BOSTÄDER I TYFTER

Inom Tyfter 1:19 m.fl.

Kungälv kommun, Västra Götalands län

**PLANERING**  
SAMHÄLLSBYGGNAD

**KUNGÄLVS  
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>PLANHANDLINGAR</b>	<b>4</b>
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>4</b>
<b>FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN</b>	<b>4</b>
<b>PLANDATA</b>	<b>5</b>
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>5</b>
Översiktliga planer	5
Gällande detaljplaner	6
Program för planområdet	6
Bostadsförsörjningsprogram	6
Behovsbedömning/Miljöbedömning	6
Beslut om planläggning	7
Diseröds framtidsgrupp	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>7</b>
Natur	7
Geoteknik	9
Markförhållanden	9
Bergras och blocknedfall	9
Geohydrologi	9
Radon	10
Fornlämningar och kulturmiljö	10
Bebyggelseområden	11
Bostäder och grönområden	11
Byggnadskultur och gestaltning	13
Komplementbyggnader	14
Miljöanpassad och energieffektiv bebyggelse	14
Tillgänglighet	14
Offentlig och kommersiell service	15
Frytor	15
Rekreation, odling och motion	15

---

---

<b>Gator och trafik</b>	<b>16</b>
Trafik	16
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	18
Kollektivtrafik idag	18
Kollektivtrafik i framtiden	18
Parkeringsplatser	18
<b>Störningar</b>	<b>18</b>
Trafikbuller	18
<b>Teknisk försörjning</b>	<b>19</b>
Vatten och avlopp	19
Dagvatten	19
Dikningsföretag	19
Brandsläckning	20
Värme	20
El	20
Avfall	20
Räddningstjänst	20
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>	<b>21</b>
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>21</b>
Miljömål	21
Påverkan på miljön	21
Tätortsbild och serviceort Diseröd	22
Sociala konsekvenser	22
Kulturmiljö	22
Naturmiljö	22
Kollektivtrafik	23
Trafikbuller	23
Påverkan på luft och vatten	23
Jämställdhet	23
Nollalternativ	23
<b>FORTSATT HANDLÄGGNING</b>	<b>24</b>
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>	<b>24</b>

---

## PLANHANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning, (denna handling), 2015-01-29
- Plankarta i skala 1:1000 (A3 format, skala 1:2000), 2015-01-29
- Illustrationskarta i skala 1:1000 (A3 format, skala 1:2000), 2015-01-29
- Genomförandebeskrivning, 2015-01-29
- Fastighetsförteckning, 2015-01-29
- Programrapport, 2011-10-20

Till planförslaget hör även följande handlingar:

- Behovsbedömning, 2011-04-08, rev 2011-04-14
- Arkeologisk utredning, Bohusläns museum rapport 2014:2,
- Gestaltungsprogram, White Arkitekter, 2015-01-29
- Geoteknisk och bergteknisk utredning, Norconsult, 2013-04-11
- Trafik- och bullerutredning, ÅF Infrastructure, 2014-06-25
- Trafik och bullerutredning, ÅF Infrastructure, 2012-10-31
- Bullerutredning, ÅF Infrastructure, 2014-09-01
- Naturvärdesinventering, Naturcentrum, 2014-08-21
- VA- och dagvattenutredning, Norconsult, 2014-10-09, reviderad 2014-11-19.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En ökad bostadsbebyggelse i Diseröd krävs för att stärka Diseröd som serviceort och öka möjligheterna till utökad service och bättre kollektivtrafik. Förslag till detaljplan har därför upprättats, med normalt planförfarande, i syfte att pröva möjligheten att planlägga aktuellt område med cirka 220-240 bostäder.

Bostäderna i planområdet föreslås utgöra en blandning av radhus, parhus, små flerfamiljshus samt friliggande villor. Bevarade gröna stråk genom planområdet föreslås för att stärka kopplingen och tillgängligheten för boende i Diseröd ut till omgivande skog och mark. Bebyggelsen föreslås grupperas längs en huvudgata. Inom varje grupp skall en variation av boendeformer eftersträvas. Bostäderna i området föreslås byggas ut etappvis. Centralt genom planområdet bevaras ett relativt stort grönt område, längs med diket. Detta område avses omhänderta och leda bort dagvatten. Dagvattenområdet utformas så att vattennivån kan variera beroende av hur stort vattenflödet är.

## FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

*Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB*

I miljöbalkens 3 kapitel föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som de är mest lämpade för. Vidare redovisas att särskild hänsyn ska tas till stora mark- och vattenområden som är opåverkade av exploateringsföretag. Hänsyn ska också tas till områden som är ekologiskt känsliga, områden av betydelse för fiske eller vattenbruk, som har natur- eller kulturvärden, som är värdefulla för friluftslivet, som är särskilt lämpliga för industriell produktion, energidistribution, kommunikationer m m eller har betydelse för totalförsvaret. Dessa områden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dem.

### *Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap MB*

Stora delar av kustområdena omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1 § Miljöbalken. Aktuellt planområde omfattas ej av särskilda hushållningsbestämmelser.

### *Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB*

Enligt Miljöbalken 5 kap 1 § får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö (miljö kvalitetsnormer). Miljö kvalitetsnormer finns framtagna för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar, kolmonoxid och bensen i utomhusluft och redovisas i förordningen om miljö kvalitetsnormer (Svensk författningssamling 2001). Det finns idag inga indikationer på att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom de områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer.

## **PLANDATA**

### ***Lägesbestämning***

Området ligger i nordvästra Diseröd, ca 8 km från Kungälv centrum, i direkt anslutning till ett befintligt bostadsområde som ligger söder om planområdet. I norr begränsas området av ett närströvsområde, Diseröds motionsspår.

### ***Areal***

Planområdet är ca 15,5 hektar stort och ligger till största delen inom fastigheten Diseröd 1:1, samt del av Tyfter 1:19. I söder gränsar planområdet till privat mark.

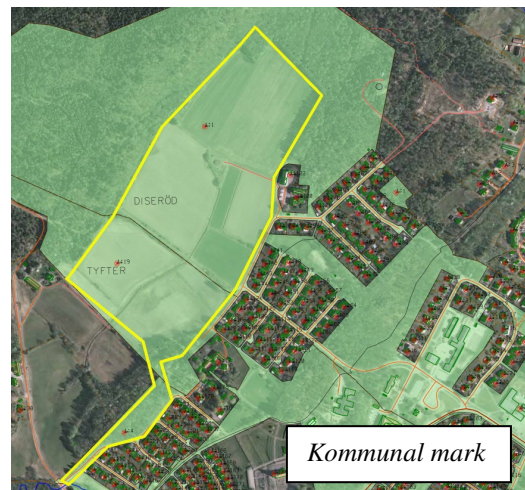
### ***Markägoförhållanden***

All mark inom planområdet är kommunägd förutom en mindre yta i södra området som är privatägd och ansluter till kommunal mark, se karta.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### ***Översiktliga planer***

I översiktsplan 2010 som antogs av Kommunfullmäktige 2012-01-19, beskrivs Diseröd som en serviceort och att ortens utveckling behöver stärkas genom byggnation av nya bostäder med olika upplåtelseformer. Aktuellt planområde är redovisat som utbyggnadsområde för bostäder i ÖP 2010. Området har dessförinnan redovisats för bostäder i översiktsplaner och delöversiktsplaner sedan 1970-talet.



## Gällande detaljplaner

Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Angränsande detaljplaner söder om planområdet är nr 182 och nr 189. Dessa anger att huvudbyggnad får uppta max areal på 140m<sup>2</sup> samt garage eller annan gårdsbyggnad max areal 40 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjd för huvudbyggnad max 4,0 meter. Detaljplan nr 115 i nordväst anger att för varje tomt får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras samt högst 190 m<sup>2</sup> bebyggas.

## Program för planområdet

Som underlag för detaljplanearbetet finns ett planprogram som har varit utsänt på samråd och godkänt av SU 2011-10-20. Till programmet finns en programrapport med synpunkter som kommenterats.

## Bostadsförsörjningsprogram

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 serviceorterna Diseröd, Kärna, Kode och Marstrand. 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. Visionen är att Kungälv ska öka sin befolkningstillväxt. För att möjliggöra detta ska kommunen ha en planberedskap för nya bostäder som uppgår till i genomsnitt minst 400 bostäder per år.

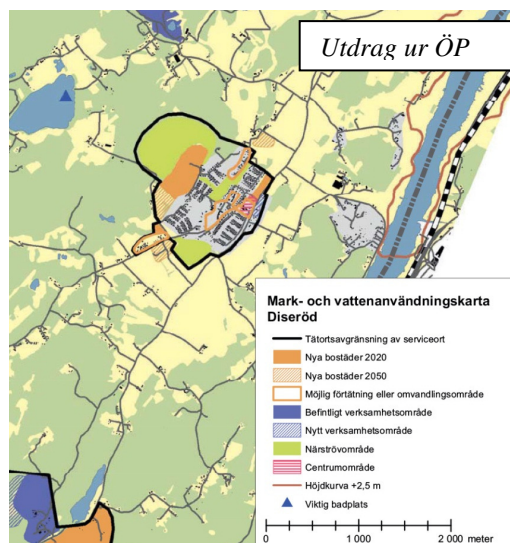
Förslag till detaljplan för Bostäder inom Tyfterområdet innebär ca 220-240 bostäder byggs ca 700 meter från Diseröds centrum där bra kollektivtrafik och viss mån även service planeras. Bebyggelsen i Diseröd domineras av större enbostadshus/kedjehus och ett tillskott av flera boendeformer är helt i linje med bostadsförsörjningsprogrammet. Detaljplanen reglerar ej bostadsstorlek eller upplåtelseform.

## Behovsbedömning/Miljöbedömning

Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen, så att hållbar utveckling främjas. Enligt plan- och bygglagen 4kap. 34 § (PBL 2010:900) och miljöbalken (MB 6 kap 11§) ska kommunen genomföra en miljöbedömning endast för sådan detaljplan vars genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För alla planer ska en *behovsbedömning* göras. Det innebär att kommunen ska bedöma behovet av en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning.

Kungälv kommun har genomfört en behovsbedömning, daterad 2011-04-08, rev 2011-04-14. Ställningstagandet i bedömningen var att detaljplanen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan utan en viss miljöpåverkan på ett begränsat område. Kommunens ställningstagande utgår från bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7:28.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc. Dock påverkan av nyfunna fornlämningar som föreslås grävas ut inom planområdet.



- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- Viss påverkan på nyckelbiotoper såsom ädellövskog och lövsumpskog som angränsar till planområdet.

Kommunen angav i behovsbedömning i samband med programmet att en miljöbedömning med tillhörande MKB kan vara aktuell då nuvarande planförslag bedöms utgöra viss miljöpåverkan på ett begränsat område. Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande i programsamrådet att de inte bedömde att planens genomförande kunde antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade dock kommunens uppfattning att förslagen kan innebära viss miljöpåverkan på de naturvärden som ligger i direkt anslutning till planerad bebyggelse och att konsekvenserna behöver beskrivas i det fortsatta planarbetet. Kommunen föreslår därför att en miljökonsekvensbeskrivning ej behöver tas fram. Konsekvenser av planens genomförande behandlas och beskrivs i planbeskrivning.

Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intentioner med utveckling av serviceorten Diseröd och planen ger endast påverkan på ett begränsat område och begränsade intressen.

### **Beslut om planläggning**

Kommunstyrelsen gav 2010-08-18, § 256/2010, Samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja planarbete för utveckling av nya bostäder i Diseröd, Tyfter 1:19 m.fl.

### **Diseröds framtidsgrupp**

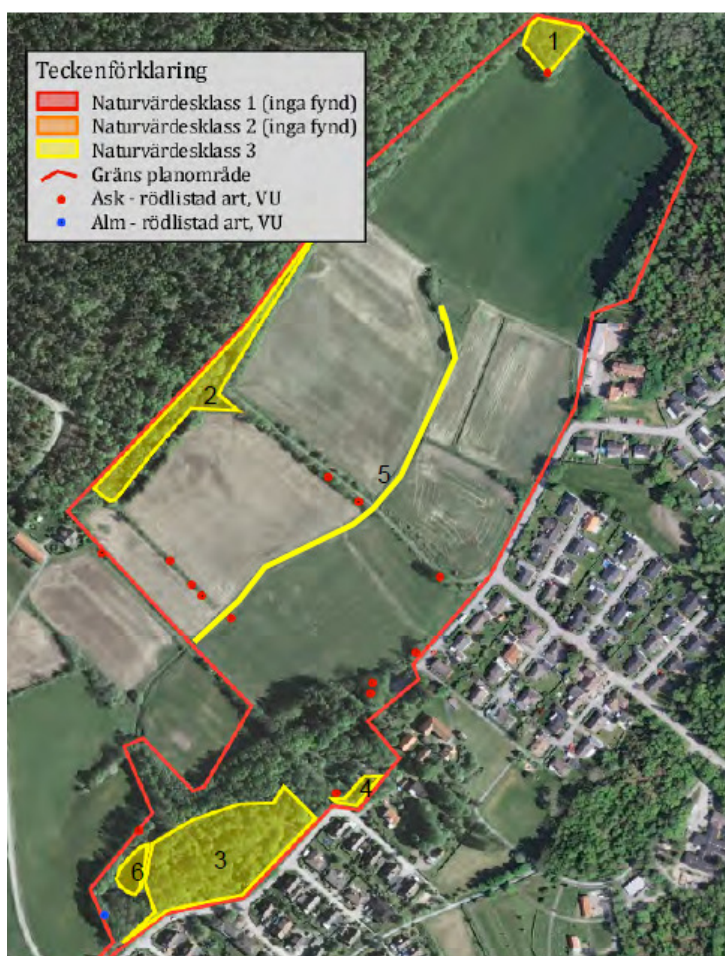
Diseröds framtidsgrupp utgör en intressegrupp för utvecklingen av Diseröds samhälle. Gruppen har utarbetat ett dokument *Vision 2020 – Diseröds framtid*, som presenterats för kommunen år 2008. Möten med representanter från gruppen har hållits vid utarbetande av program och samrådshandling för Tyfter. En trygghetsvandring genom Diseröd har gjorts under hösten 2012.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

Området utgörs huvudsakligen av jordbruksmark med en svag sluttning på båda sidor om ett dike, som löper tvärs igenom planområdets mitt och bildar lågpunkt. Mot nordväst sträcker sig ett höglänt skogsparti med grusade motionsslingor och där berget går i dagen.

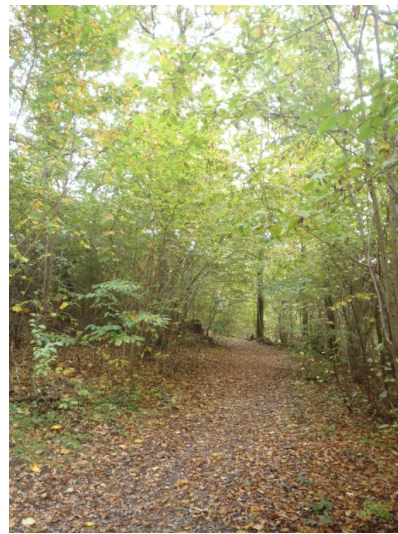
En naturinventering med biotopkartering och naturvärdesbedömning har utförts av Naturcentrum daterad 2014-08-21.



Inom inventeringsområdet finns sex delområden som bedöms ha högre biologiska värden och som kan vara viktiga lokala källor för den biologiska mångfalden (se karta ovanför). Fyra mindre lövskogsobjekt, en mindre äng och bäcken har pekats ut. De fyra lövskogsmiljöer innehåller inslag av liggande och stående död ved, äldre träd, träd med håligheter och andra strukturer som ökar förutsättningar för biologisk mångfald. Bäckens rinner genom stora delar av området. Denna vattenmiljö bidrar med variation till landmiljöer och utgör livs- och utvecklingsplatser för många arter som annars inte skulle finnas i området. Bland annat gynnas fuktälskande kärlväxter, insekter som trollsländor och grodor och salamandrar. Den lilla ängen har en flora med havdgynnade blommor och gynnar därigenom både insekter och andra småkryp, utöver växterna i sig.

I utredningsområdet har mycket få naturvärdesarter och bara två rödlistade arter noterats. Inom aktuellt planområde finns en rödlistad art, ask *Fraxinus excelsior*. Den andra rödlistade arten Alm, *Ulmus Glabra*, finns i skogsområdet vid infarten till området från söder. Anledningen till askens rödlistning beror på att den har drabbats av sjukdomen askskottsjuka som dödar träden. I Diserödstrakten verkar askarna än så länge klarat sig bra, men något träd bedömdes som smittat vid inventeringen. Äldre träd som inte är angripna kan vara resistenta mot sjukdomen och bör ej avverkas då de kan vara viktiga vid en framtida återetablering av arten. Yngre träd utan naturvärdesstrukturer (ihåligheter, naken ved, svampangrepp) har inte samma värde, men bör om möjligt också sparas.

I området finns fem grövre askar och det är de fyra sydligaste markerade träden och det nordligaste (figur 4 i naturinventeringen). Dessa träd är alla över 50 cm i diameter och bör om möjligt sparas. Övriga träd är klenare 10-20 cm i diameter och växer i huvudsak i åkermarkens stenmurar. Almen är flerstammig och relativt ung.

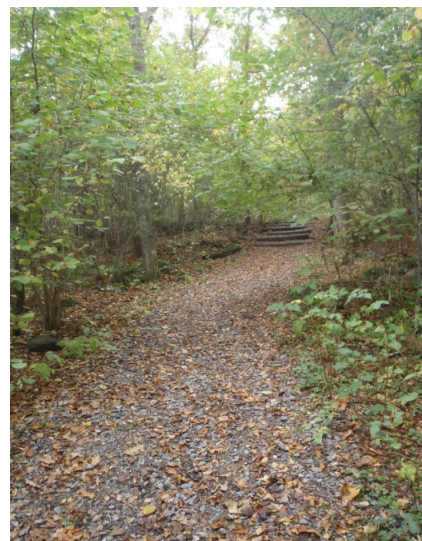


Planområdet bedöms ha mycket lågt värde som biotop för arter som berörs av artskyddsförordningen. Möjligen skulle åkergröda kunna finnas, men inga indikationer gjordes under inventeringen och förmodligen har det intensiva jordbruket effektivt stoppat potentiella individer från att trivas i området.

I naturinventeringen redovisas även ett antal stenmurar, de beskrivs under rubriken *Fornlämning och kulturmiljö*.







*Den grusade motionsslingan genom området ska bevaras, slingan är uppskattad av boende och utgör viktig länk till naturen i Diseröd och dess närströvområden.*

I södra delen av utredningsområdet finns en skogsdunge med berg i dagen. I söder och öster ansluter planområdet till befintlig bebyggelse. Marknivån inom planområdet varierar mellan ca +63 i norr och ca +52 i planområdets lågpunkt.

## **Geoteknik**

### **Markförhållanden**

En geoteknisk och bergteknisk undersökning har utförts av Norconsult AB, 2013-04-11. Djupet till fast botten varierar mellan 0 och ca 23 m. Jordlagren, under ca 0,3 m mulljord, utgörs huvudsakligen av torrskorpelera, sand (förekommer lokalt), lera och friktionsjord på berg. Jordlagren inom planområdet är mycket sättningkänsliga och all typ av framtida exploatering kräver förstärkningsåtgärder och/eller pålning. Höjsättningen inom området bör i huvudsak följa befintliga marknivåer.

Maximalt tillåten belastning på marken är 20 kPa. Stabiliteten inom området är tillfredsställande för både befintliga förhållanden och framtida exploatering, enligt anvisningar och rekommendationer i utförd geoteknisk utredning.

All typ av byggnation bedöms preliminärt kunna grundläggas med pålar. Kompletterande geoteknisk utredning ska göras inför val av grundläggningsmetod för de aktuella byggnaderna.

### **Bergras och blocknedfall**

Ingen risk för bergras eller blocknedfall föreligger inom planområdet, dock ska en flack buffertzon nordväst om planområdet förbli obebyggd.

### **Geohydrologi**

Fria vattenytor observerades i skruvprovtagningshål mellan 1,8 – 3,0 m under befintlig markyta. Grundvattennivå antas ligga ca 0 – 2 m under befintlig markyta med stigande övertryck mot djupet

## Radon

Radonmätning har ej utförts för detaljplaneområdet. I större delen av planområdet bedöms jorden vara så tät att marken kan klassas som lågradonmark. I anslutning till områden med berg i dagen kan berget/friktionsjorden ha andra radonförhållanden och där ska en radonmätning utföras i samband med detaljprojektering för de aktuella byggnaderna.

## Fornlämningar och kulturmiljö

Tyfters planområde ligger inte inom någon av kommunens utpekade kulturmiljöer eller inom något riksintresse för kulturmiljövård. Däremot ligger planområdet Tyfter inom kulturlandskap med flera kulturhistoriskt intressanta objekt. För planområdet har arkeologisk utredning inkluderat en landskapshistorisk analys genomförd av Bohusläns museum (rapport 2014:2).

Utredningen konstaterar tre nyfynd av fasta fornlämningar som utgörs av boplatser (NY1, 3 och 4). Den arkeologiska utredningen pekar även ut ett antal kulturhistoriskt intressanta objekt, kula 1-8, som i huvudsak befinner sig utanför planområdet men dessa är i landskapshistorisk analys intressanta. Här återfinns bl a Diseröds gamla gårdstomt. Fältinventeringen resulterade i några få fynd som föranleder vidare antikvariska åtgärder eller hänsyn vid ev. förtätning och byggnation av området. Enligt utredningen fanns det största pedagogiska värdet i forminnet efter Diseröds gamla gård. De övriga fornminnena inom planområdet saknade en större pedagogisk betydelse då marken varit brukad under lång tid.



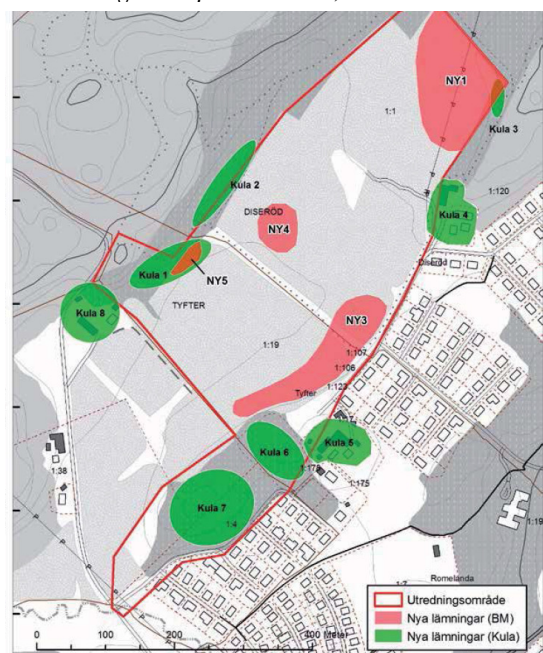
Området domineras av modernt brukad åkermark. Åkrarna delas av stenmurar, en promenadstig, en bäck och en del diken.

Rent arkeologiskt bedöms inte det utredda området (främst åkermarken) ha högt bevarandevärde eller pedagogisk potential. Det ursprungliga landskapet har sannolikt förändrats mycket genom seklerna av jordbruk. Inga lämningar är synliga i ytan och de anläggningar som återfinns under mark har, som alltid är fallet med boplatslämningar i åkermark, odlats över och delvis försvunnit. Även Diseröds villabebyggelse på åsryggen bidrar till att sänka det allmänna upplevelsevärdet ur arkeologiskt hänseende.

Ett större bevarandevärde har de historiska lämningarna som finns kvar längs med kanterna runt åkermarken och på det södra höjdområdet som man kan hitta spåren av det äldre agrara samhället. Tre objekt pekas ut som bevarandevärda eller mycket bevarandevärda i utredningen, och det är Tyfters gårdsläge (Kula 5) med intilliggande fossil åkermark (Kula 6), samt större delen av själva höjdområdet med sina gärdesgårdssystem (Kula 7). Hela miljön har högt upplevelsevärde för att få en känsla för ett äldre agrarsystem även trots den moderna bebyggelsens närhet. Från höjden har man utsikt ned mot dalgången och Romelanda kyrka vilket bidrar till att knyta ihop förståelsen av Diseröds tidiga historia.

Tyfters gamla gårdstomt, Kula 5, är belägen strax utanför planområdet, varav ett av boningshusen och

Översikt av de nypåträffade lämningarnas utbredning inom planområdet; både



ekonomibyggnad ingick i utredningen. Bebyggelsen och platsen är karaktärsskapande och bebyggelsemiljön ska bevaras. Stensatta partier och synliga konstruktioner efter byggnaderna från 1799 års karta, de äldsta kartuppgifter över Tyfter, finns på området.

Delar av nyfunna fornlämningar inom planområdet (NY1, 3 och 4) föreslås grävas ut för att ge plats åt ny bebyggelse.

Länsstyrelsens bedömning är att en arkeologisk förundersökning ska utföras för hela området i avgränsande syfte. Förundersökningen avses utföras innan utställningsskede av detaljplanen.

### Stenmurar

I planområdet finns kulturhistoriska spår såsom stenmurar och diken. Dessa lämningar har stort värde för den biologiska mångfalden i ett odlingslandskap och är skyddade enligt lagen om biotopskydd. Stenmurarna återfinns dels i åkermark samt några inom skogsmark. Alla stenmurar avses bevaras i huvudsak och ska omfattas av skyddsbestämmelser på plankarta. Vissa partier av öppningar kommer dock behövas för den planerade bebyggelsen och byvägen, biotopskyddsdispens avses ansökas för dessa öppningar.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder och grönområden

Den mark som föreslås bebyggas ägs av Kungälv kommun. Den nya bebyggelsen anpassas efter befintliga förutsättningar såsom topografi, diken och befintliga stråk genom området. Ledorden för utformningen av området har varit öppenhet och närhet till naturen. Området har idag en tydlig koppling till rekreation och natur. Planförslaget syftar till att utveckla och stärka Diseröd som ort genom att bygga nya bostäder samtidigt som de kvaliteter som finns i området bibehålls och utvecklas vidare. Förslaget bygger därför på att bevara vissa stora "landskapsrum" såsom diken genom området samt de tvärgående gröna stråken som kopplar samman den befintliga bebyggelsen med omgivande skog och friluftsområden.



Bebyggelsen föreslås koncentreras till ”öar i landskapet”. Här blandas bebyggelse typerna och erbjuder därför boendeformer för olika skeden av livet.



*Ett holländskt inspirationsexempel på en småskalig ”bygata”*

Småskalighet ska prägla området och bebyggelsen samlas kring en ”bygata”. Bygatan är ett gemensamt rum där gående och cyklister kan röra sig tryggt och säkert och där bilen får samsas med andra trafikslag.



*Perspektivet visar en vision för hur ”bygatan” ser ut och hur den kan användas.*

Planområdet föreslås bebyggas med bostäder i blandad bebyggelse. Merparten av husen består av parhus, radhus eller kedjehus. Ett visst antal friliggande villor samt några enstaka mindre flerfamiljshus bedöms också vara lämpligt. Totalt bedöms planområdet rymma ca 220-240 nya bostäder. Tomtstorlekarna inom planområdet varierar. För friliggande hus föreslås en tomtstorlek på 400-1000 kvm. Planförslaget medger bostadsbebyggelse i två våningar. Etappvis utbyggnad planeras för hela området med en första utbyggnad om ca 40 bostäder.



### Byggnadskultur och gestaltning

Det är viktigt att en helhet bildas och att den nya bebyggelsen möter befintlig bebyggelse och omkringliggande naturområden på ett genomarbetat sätt. Ett särskilt gestaltningsprogram har därför tagits fram, se bilaga Gestaltningsprogram. Bebyggelsen ska blandas inom varje "bostadsgrupp", som innehåller radhus, parhus, villor och små flerfamiljshus. Flerfamiljshusen innehåller lägenheter i två plan, förslagsvis både hyresrätter och bostadsrätter. Naturliga material som trä eller återvunnet tegel föreslås för att knyta an till kulturlandskapet och Diseröds befintliga bebyggelse. Materialen är även fördelaktiga vad gäller resurshushållning. Sadeltak eftersträvas. Färgskalan föreslås ansluta till naturen i dämpade toner. Entréer föreslås i huvudsak lokaliseras mot lokalgatan för att bidra till en levande bygata.

Villorna ges en högsta byggnadsarea på 130 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden och 30+20 m<sup>2</sup> för komplementbyggnaderna. Huvudbyggnaderna ska generellt sett placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Nedan visas bilder med exempel från bebyggelse i Öjersjö resp. Viken, Skåne.



*Inspirationsbilder och förslag naturnära boende med närliggande ängsmark för rekreation.*

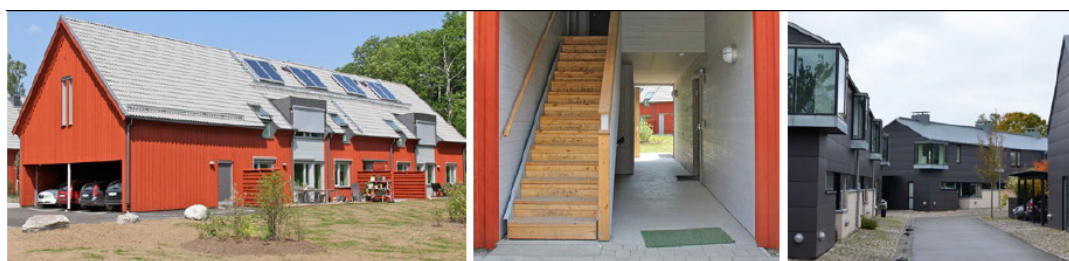
### **Komplementbyggnader**

Komplementbyggnader som förråd, garage med mera får uppföras upp till 30 kvm i en byggnad och ytterligare 20 kvm i annan byggnad. Komplementbyggnader, tillhörande varje enskild villa, ligger placerade på respektive tomt. För komplementbyggnader gäller en största taklutning på 35 grader. Garage ska placeras så att biluppställning kan ske mellan gata och garageport. Komplementbyggnader utformas företrädesvis med sedumtak.

### **Miljöanpassad och energieffektiv bebyggelse**

2011-07-07 antog kommunfullmäktige dokumentet *Miljöprogram för bostäder*, vars syfte är att erhålla ett energieffektivt och miljöanpassat byggande av bostäder i Kungälv kommun samt åstadkomma förbättringar i befintlig bebyggelse. För att minska energiförbrukningen och samtidigt tillmötesgå en växande befolkning så uppmanar Kungälv kommun till att satsa på ett resurssnålt och energieffektivt byggande.

Möjlighet att utforma ny bebyggelse i planområdet med energieffektiva lösningar, exempelvis solceller är önskvärt och bör eftersträvas.



*Solceller på hustak kan nyttjas för energieffektiva bostäder, inspirationsbild till höger visar även bygata.*

### **Tillgänglighet**

För nybyggnad av bostäder föreskriver gällande lag att alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan skall ha tillgång till hiss. Lokaler ska alltid vara tillgängliga för rörelsehindrade. Markplaneringen skall utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå

målpunkter som entréer m.m. utan problem. Föreskrifter finns i Boverkets Byggregler, BBR. I Kungälv finns riktlinjer för anpassning av bostäder för personer med funktionsnedsättning, *Basutformning av nya bostäder i Kungälvs kommun*, antagen 2010.

Planområdet är lätt tillgängligt med bil samt gång- och cykel. Lokalgator utan upphöjda kantstenar, gc-vägar samt gångstigar genom planområdet samt bibehållen motions slinga tvärs genom området bidrar till en ökad tillgänglighet för alla. Planerade bostäder har goda förutsättningar att utföras med mycket god tillgänglighet.

Tillgängligheten till och inom byggnader prövas vid bygglov.

### **Offentlig och kommersiell service**

Den närmsta belägna servicen att tillgå finns i Diseröds centrum som är ca 700 meter från planområdet. Längs med Diserödsvägen, en bit ned från Tyfters planområde, finns en förskola. I Diseröds centrum idag finns idag en skola åk1-6, Ekhaga äldreboende, en pizzeria och en återvinningscentral.

För Diseröd centrum pågår två detaljplaner som bland annat syftar till att förbättra offentlig service med förskola, skola, bibliotek, allaktivitetshus, busstation samt kommersiell service som livsmedelsbutik och pizzeria. I planarbetet för Diseröds centrum ingår även komplettering med nya bostäder. Till Kungälvs centrum är det ca 8 km. Genom nytt tillskott av bebyggelse beräknas Diseröd som serviceort stärkas.

### **Friytor**

#### **Rekreation, odling och motion**

Planområdets omgivningar inbjuder till naturupplevelser. Norr om området finns en motions slinga som går i lummig skogsterräng och sträcker sig runt planområdet. Dess befintliga sträckning bevaras och den lilla grusslingan löper tvärs genom planområdet.

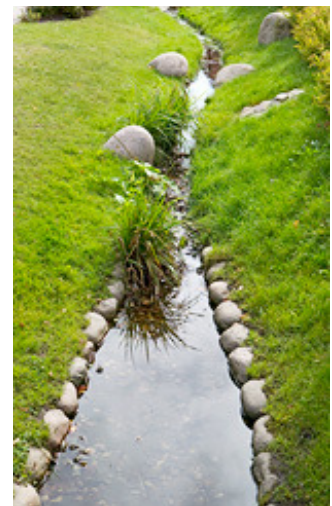


*Motionsslingan genom Tyfter*

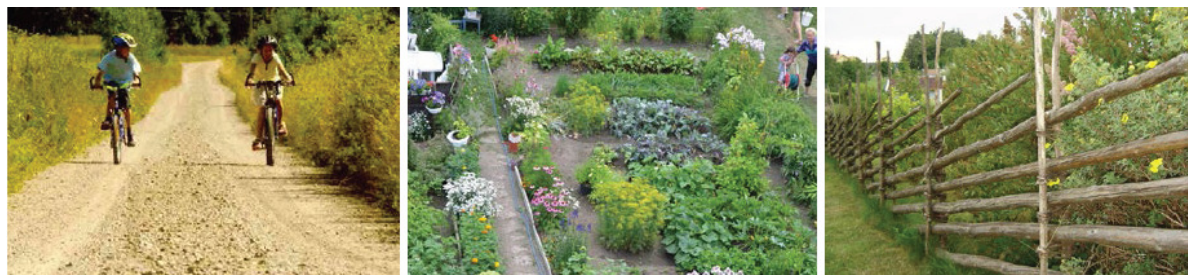
Två gröna stråk tvärs genom planområdet bevaras för att bevara allmänhetens tillgänglighet till omgivande natur och friluftsområden. Bäckens omges av ganska stora gräsytor där dagvatten föreslås omhändertas vid stora vattenflöden. Övriga tider är dessa ytor en tillgång som allmänheten kan användas för rekreation.



*Exempel på hur bäcken med översvämningssytor kan se ut*



Odlingslotter för boende i Tyfters föreslås kunna anordnas på kvartersmarken i den norra delen av planområdet. Sociala och spontana mötesplatser uppmuntras genom gemensamma ytor såsom odlingslotter, lekplatser etc. och den lokala identiteten kan stärkas samtidigt som de bidrar och stärker grönstrukturen i området. Både biologisk mångfald och mer varierade naturupplevelser främjas i närområdet.



Befintlig natur bör vara en viktig utgångspunkt vid disposition av respektive tomt. Befintliga äldre träd, ädellövträd och död ved ska sparas i möjligaste mån.

Stengärdesgårdarna inom området är biotopskyddade och ska bibehållas och skyddas därmed i detaljplanen.

## **Gator och trafik**

### **Trafik**

Två Trafik- och bullerutredningar, ÅF Infrastructure AB, har utförts under planarbetet daterade 2012-10-31 resp. 2014-06-25.

Flera olika alternativ för en ny tillfartsväg till planområdet har utretts men har förkastats pga av branta lutningar, ingen markåtkomst etc. Den huvudsakliga tillfarten till planområdet föreslås därmed ske från en ny ombyggd Olvonväg. Diserödsvägen blir anslutningsväg till en första utbyggnadsetapp om ca 40 bostäder. Med utbyggnaden av bostäderna i Tyfter tillkommer ca 720 fordonsrörelser på Olvonvägen och ca 200 fordonsrörelser på Diserödsvägen. Utgångspunkten i planförslaget är att högsta tillåtna hastigheten inom planområdet är 30 km/h.

För att klara av den ökade trafiken och för att minimera störningarna för de boende föreslås Olvonvägen få en ny gestaltning och placering. Olvonvägen föreslås dras om i ett nytt läge, ca 8-10 meter ut från den befintliga bebyggelsen. Tillfartsvägen trafiksäkras med förhöjda gång- och cykelpassager och förhöjda korsningar. Det innebär att ett nytt grönområde bildas mellan befintliga



villatomter och den nya tillfartsvägen. Detta område utformas med träd och planteringar så att vägen skärmas av från bebyggelsen. Detta vägalternativ avses utredas vidare inför utställningsskedet. En ny gångbana förläggs norr om vägen men för att underlätta för boende i befintligt villaområde att förflytta sig utan att behöva korsa Olvonvägen föreslås också en mindre gångbana placeras söder om vägen i anslutning till villatomterna.



*Olvonvägen placeras längre ifrån befintlig villabebyggelse och en mindre gångväg läggs i anslutning till villorna*

Vägens sträckning genom naturområde har placerats med största möjliga hänsyn till topografi, pulkbacken och de ytor som används av bland annat barn och förskolor i området.



*Sektionen visar karaktären på den nya vägsträckningen*

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

Inom planområdet sker gång- och cykeltrafiken på lokalgatorna och på mindre gång- och cykelvägar tvärs igenom planområdet. Områdets gång- och cykelvägar länkas via Diserödsvägen till Diseröds befintliga samhälle.

## **Kollektivtrafik idag**

Busstationen ligger ca 700 meter öster om planområdet, längs Diserödsvägen i höjd med Diserödsskolan. Övriga busshållplatser är lokaliserade till Prästvågen och Romelandavågen. Kollektivtrafikförbindelser finns till Kungälv, Kareby och Lilla Edet men turtätheten är relativt låg.

Busslinje 308 trafikerar sträckan Grandalen-Diseröd-Kareby med 7 turer i vardera riktningen. Första turen går 07:15 och sista avgår kl. 17. Från Kungälv avgår sista bussen kl. 16. Busslinje 422 trafikerar sträckan Lilla Edet-Skår-Diseröd-Kungälv med 13 turer varje dag. Lördag och söndag har 4 turer vardera. På vardagar avgår den första bussen kl.06 och den sista avgår kl. 21, på helger kl.10 respektive kl.19. I motsatt riktning avgår sista bussen från Kungälv kl.19 alla dagar. Tre bussar fungerar som skolskjuts men kan nyttjas av allmänheten, Busslinje 918 trafikerar mellan Diseröd och Kungälv, linje 929 trafikerar mellan Dyröd-Diseröd-Kungälv-Ytterby och linje 919 går mellan Diseröd-Stenhålt-Livelycke.

## **Kollektivtrafik i framtiden**

Ny busstation med fem hållplatser och väderskydd avses placeras längs med Romelandavågen i Diseröds centrum. Busstationen föreslås få en ny infart längs Romelandavågen men bussarna föreslås köra ut via Prästvågen för att förenkla körvägarna och undvika backrörelser.

Kungälvs kommun avser satsa på kollektivtrafiken i linje med målbilden K2020 som tagits fram av Göteborgsregionens kommunalförbund. Genom att satsa extra på kollektivtrafiken i Diseröd är målet att kollektivtrafikresandet ska öka betydligt. Diseröd är en mindre knutpunkt som är viktig för det lokala kollektivtrafiknätet. I Diseröd behöver tillgängligheten till kollektivtrafiken ökas genom satsningar på tillgänglighetsanpassade hållplatser, pendelparkering samt säkra och attraktiva kopplingar för gående och cyklister.

I framtiden skulle kollektivtrafiken till och från Diseröd kunna trafikeras av befintliga linjer 308 och 402 men med något fler turer.

## **Parkeringsplatser**

Parkering inom planområdet föreslås i huvudsak ske på den egna tomten förutom besöksparkering som sker på gatan, på en av sidorna, se gestaltungsprogrammet. Ambitionen för området har varit att skapa ett tät och hållbart boende som stödjer människor i sitt val att kunna ha en hållbar livsstil. P-normen för bostäder är därmed 1,0 och ca 0,35 för besöksparkering.

Väl utbyggda gång- och cykelstråk samt en bättre kollektivtrafik ökar förutsättningarna för att minska bilberoendet som är en annan viktig del i det hållbara boendet.

## **Störningar**

### **Trafikbuller**

En trafik- och bullerutredning har utförts under planarbetet, ÅF Infrastructure 2014-09-01, Inom planområdet ska hastighet om max ca 30 km/h tillämpas på byvägarna. Gällande riktvärden 55dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå, medelljudnivån på ett dygn, utomhus bedöms ej överskridas för nuvarande

planförslag samt tillfartsväg via ombyggnad av Olvonvägen. Ny bebyggelse anpassas efter gällande riktvärden. För den första utbyggnadsetappen om ca 40 bostäder med tillfartsväg Diserödsvägen bedöms riktvärden klaras.

Beräkningarna visar att bullernivåerna utomhus vid bostäderna klarar riktvärdena till största del. Dyggnsekvivalent ljudnivå 55 dBA beräknas inte överskridas. Däremot kan ett fåtal hus av den nya bebyggelsen, i den södra delen av Tyfterområdet, få maximala ljudnivåer som kan överskrida riktvärdet 70 dBA med 1 dB. Med uteplatser orienterade mot bullerskyddad fasad, mot sydväst, klaras riktvärdet på uteplats.

Maximal ljudnivå avser ljudnivån enbart från personbilar.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ska omfattas av kommunalt verksamhetsområde för VA. Påkoppling skall göras till det angränsande kommunala VA-systemet i Diserödsvägen. En VA-utredning finns framtagen som visar hur nätet kan anläggas. Avledning av spillvatten erfordrar pumpstation och dricksvattnet erfordrar tryckstegringsstation, placering anges på plankarta.

Vissa befintliga ledningssträckor har otillräcklig kapacitet och/eller för dåligt fall och behöver dimensioneras upp och läggas om.

Spillvattnet avleds inledningsvis till Diseröds ARV. För att klar av all utbyggnad i och omkring Diseröd måste avloppsreningsverket pga. kapacitetsbrist ersättas av en överföringsledning och leda avloppsvattnet till Gryaab.

### **Dagvatten**

För att säkerställa att flödet från planområdet inte ökar samt för att minimera risken för framtida översvämningar föreslås utjämning av dagvatten så att de ej överstiger befintliga nivåer. Rekommendationer för hantering av dagvatten enligt utförd VA-utredning ska följas.

En ekologiskt hållbar dagvattenhantering bör eftersträvas vid planering av nya bostadsområden där processer från vattnets naturliga kretslopp används. Dagvatten ska fördröjas inom tomtmark så långt som möjligt. Fördröjning genom meandring, överfall och bromsande åtgärder föreslås. Dagvatten inom planområdet föreslås enligt VA-utredningen omhändertas via ett huvuddike som föreslås delas upp i avgränsande sektioner för att säkerställa att vatten däms upp inom respektive sektion för fördröjning. Dagvattnet mynnar slutligen i Välabäcken väster om planområdet.

Dagvatten från takytor ska avledas med exempelvis utkastare och rännalar till infiltrations- och dagvattenstråk. Sedumtak, gröna tak med sedumväxter som fördröjer avrinningen och ökar avdunstningen, är ett förslag att använda för delar av bebyggelsen.

Det är av stor vikt att höjdsättningen av området ägnas stor omsorg. Detta för att en tillfredställande avledning av dag- och dräneringsvatten ska kunna erhållas, även vid stigande vattennivåer och extrem nederbörd. För planerad bebyggelse i anslutning till diket föreslås lägsta nivå för försigt golv enligt VA-utredningen höjdsättas cirka 1,3 m ovan bräddnivå för närliggande dikessektion.

För att säkerställa befintliga och framtida översvämningsproblem bör föreliggande kapacitetskontroll av Välabäcken kompletteras med flödesmätningar och en hydraulisk modell för att säkerställa att befintliga översvämningsproblem inte förvärras av planerad exploatering.

### **Dikningsföretag**

Planområdet avvattnas via Välabäcken som mynnar ut i Göta älv. Välabäcken ingår i dikningsföretaget "Hög med flera, torrläggningföretag, 1937". Dikningsföretaget ingår i

projektet "Kungälvs vattendrag" som drivs i kommunens regi och avser en översyn av vattendragen i Kungälvs kommun.

### **Brandsläckning**

Släckvattenförsörjning kan säkerställas med alternativsystem enligt publikation VA VP 83. Detta bygger på användningen av räddningstjänstens tankfordon i kombination med ett glest brandpostnät. Släckvattenförsörjning av området föreslås ske genom konventionellt släckvattensystem med brandposter. Avstånd mellan brandposter bör normalt ej överstiga 150 meter.

### **Värme**

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 Kungälvs kommun samt att åstadkomma förbättringar i befintlig bebyggelse. Med bostäder menas flerbostadshus, radhus och småhus.

I miljöprogrammet finns riktlinjer inom åtta sakområden - energi, grönytor och dagvatten, hushållens avfallshantering, materialval, hälsa och god inommiljö, fuktskydd, bullerskydd samt byggarbetsplatsen. I miljöprogrammet finns även riktlinjer för överlämnande av fastigheten till förvaltning samt överlämnande av lägenheten till brukaren. Miljöprogrammet skall ses som en rekommendation vid val av uppvärmningssätt för ny bebyggelse.

Uppförs energieffektiv byggnad med bättre energiprestanda än vad som föreskrivs i BBR (Boverkets regelsamling för byggande) genom större värmeisolering och vägggjocklek som överstiger 300 mm, tillåts utöver högsta byggnadsarea den tillkommande byggnadsarea som erfordras.

### **EI**

Elförsörjning finns utbyggt i anslutning till planområdet. En transformatorstation placeras centralt i området i anslutning till befintlig väg.

### **Avfall**

Hushållsavfall ska hanteras i enlighet med Renhållningsordningen för Kungälvs Kommun. Utgångspunkten är att alla sorterar sitt avfall och bostäderna bör planeras för det. Avfall kommer att hämtas av renhållningen i miljöhus. Miljöhus inom området ska vara strategiskt utplacerade vid knutpunkter för att underlätta avfallshantering. Tidningar och förpackningar kan lämnas vid kretsloppsstationen i Diseröd. Återvinningscentral för källsorterat avfall finns idag i Diseröd centrum. På grund av dess skyddsavstånd om 200 meter kan denna inte ligga kvar på befintlig plats. Återvinningscentralen kommer flyttas från centrumtomten och ny lokalisering av denna utreds vidare. Utredning pågår under januari/februari 2015.

### **Räddningstjänst**

Räddningstjänsten bedömer att insatstiden till planområdet uppgår till 10-15 minuter. Då bebyggelsen inom planområdet inte förslås bli högre än 3 våningar kan räddningstjänstens bärbara stegar tillgodoräknas som en alternativ utrymningsväg. Framkomlighet för brandfordon skall vara god. Brandfordon behöver kunna ta sig fram på vägar/gc-vägar med en minsta körbredd på 3 meter och marken bör klara av 23 tons belastning. Brandfordon ska ha högst 50 meter till alla byggnader där insats kan behöva göras. Släckvattenförsörjning kan säkerställas med alternativsystem enligt publikation VA VP 83. Detta bygger på användningen av räddningstjänstens tankfordon i kombination med ett glest brandpostnät. Släckvattenförsörjning av området föreslås ske genom konventionellt släckvattensystem med brandposter. Avstånd mellan brandposter bör normalt ej överstiga 150 meter.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanens genomförandetid är satt till 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Allmän plats föreslås få enskilt huvudmannaskap. I området finns sedan tidigare enskilt huvudmannaskap samt en fungerande vägförening och kommunen vill uppnå en enhetlig förvaltning av såväl det nya som de befintliga områdena.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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 mm och bedöms förenlig med ÖP. Inga riksintressen berörs, dock gränsar planområdet till områden med särskilda naturintressen såsom nyckelbiotoper och ädellövskog. Viss hänsyn till enstaka påträffade fornminnen har tagits vid förslaget utformning, dock har strukturen av föreslagen bebyggelse framförallt skapats utifrån befintlig bebyggelse, en landskapsanalys med en bedömning av det idag upplevda landskapet samt tillgängligheten till omkringliggande natur- och friluftsområden.

Några av fornminnena förutsätts därför kunna grävas ut för att ge plats åt bostäder. Kommunen bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt och ur samlad bedömning mest lämpliga utifrån planrådets förutsättningar och föreliggande behov. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

### Miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljömål, vilka beskriver kvaliteter och tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kultureresurser. Syftet med miljömålen är att främja människors hälsa, värna den biologiska mångfalden och naturmiljön, ta till vara kulturmiljön och de kulturhistoriska värdena, bevara ekosystemens långsiktiga produktionsförmåga samt trygga en god hushållning med naturresurserna.

I planförslaget bedöms främst följande miljömål beröras: god bebyggd miljö, frisk luft, begränsad klimatpåverkan och ett rikt odlingslandskap.

God bebyggd miljö uppnås som resultat av planförslaget genomförande. Planförslaget klarar uppställda krav för hälsa och säkerhet. Tillkommande trafik bedöms inte vara i sådan mängd att miljö kvalitetsnormer överskrids. Dagvatten ska omhändertas lokalt genom fördröjning och befintlig bäck/dike nyttjas samt nya dagvattendammar. Genom ny bebyggelse skapas förutsättningar för bättre kollektivtrafik till Diseröd och kommunalt VA byggs ut. Marken som tas i anspråk utgör jordbruksmark som till största delen brukas och till viss del står i träda. Planområdet är utpekade som utbyggnadsområde i översiktsplanen för Diseröds utveckling att stärkas som serviceort.

### Påverkan på miljön

Planen medför inga stora negativa konsekvenser för miljön även om förslaget innebär en stor förändring för de närboende. Marken som tas i anspråk utgörs till största delen av åkermark som idag utarrenderas för vall. Ingen värdefull naturmark tas i anspråk. Landskapsbilden påverkas eftersom området kompletteras med bebyggelse. Utsikten för de som bor närmast planområdet förändras från naturmark till bostadsområde. Relativt stora gröna stråk bibehålls genom planområdet för att bibehålla allmänhetens tillgänglighet till området och angränsande grönområden.

Gällande riktlinjer för buller bedöms ej överskridas för någon del inom planområdet. Tillkommande trafik bedöms inte vara i sådan mängd att miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar överskrids. Dagvatten ska omhändertas lokalt genom fördröjning och magasin. Planområdet är sedan länge utpekad som utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan och området är viktigt för att stärka Diseröds utveckling som serviceort.

### **Tätortsbild och serviceort Diseröd**

Ett större bebyggelse tillskott i Tyfter är nödvändigt för att stödja utvecklingen av den befintliga serviceorten Diseröd. Kommunens målsättning är att utveckling av såväl Tyfter samt parallellt pågående detaljplaner för Diseröd Centrum skapar ett livfullt Diseröd. Förslaget till detaljplan innebär att ett område med åkermark tas i anspråk till förmån för ny bebyggelse. En samhällsstruktur av blandad bebyggelse bildas som kompletterar och ansluter till Diseröds befintliga homogena villabebyggelse. Med Diseröds naturnära läge en bit utanför Kungälv centrum skapas också förutsättningar för fler samhällsgrupper att sätta sitt första bo.

### **Sociala konsekvenser**

Bebyggelse tillskottet i Tyfter med varierade upplåtelseformer, radhus, parhus och villor stödjer utvecklingen av landsbygdens befintliga lilla samhälle och främjar även fler samhällsgrupper att bosätta sig i Diseröd. Naturens närhet i Tyfter kombinerat med cykel- och promenadavstånd till Diseröd centrum utbud av förskola/skola och torgmiljö med planerad byggnad för aktivitet och kultur, ger förutsättningar för ett meningsfullt och långsiktigt boende i Tyfter. Kvarteren i Tyfter ska varieras så att blandade upplåtelseformer möjliggörs. Den idag homogena villa- och kedjehusbebyggelsen i Diseröd ges nu ett gott tillskott av varierade boendeformer. Natur- och parkmark med ängsområden och rekreation i Tyfters bostadsområde kan stärka Diseröds identitet för både nuvarande invånare och de inflyttande. Sociala mötesplatser stärks genom grepp som odlingslotter där centrum och Tyfters inflyttande, och även nuvarande invånare i Diseröd som saknar/önskar tillskott egen täppa, ges möjlighet till odling.

### **Kulturmiljö**

Föreslagen bebyggelsestruktur har anpassats efter det idag upplevda kulturlandskapet utifrån en landskapsanalys. Förslaget har endast i viss mindre mån anpassats efter påträffade fornyfynd varav enstaka delar bevaras inom område som utgör natur och allmän plats. Åkerlandskapet anges ha brukats avsevärt under årens lopp och ur rent arkeologisk synvinkel saknar de påträffade nyfynden en större pedagogisk betydelse. Tyfterområdet uppvisar dock ett rikt kulturarv. Ett antal kulturhistoriskt intressanta objekt pekades ut. Inom planområdet finns ett antal långsgående stenmurar i åkermark samt inom skogsmark. Dessa avses bevaras och ska omfattas av skyddsbestämmelser på plankarta. Mindre partier av murarna påverkas av föreslagen exploatering genom att öppningar behöver medges för utbyggnad av byvägarna i planen. Biotopskyddsdispens ska ansökas hos Länsstyrelsen. Murarna ges öppningar och dessa delar ska återuppbyggas på annan plats som kompensationsåtgärd. Även breddning och ombyggnad av tillfartsväg Olvonvägen berör delar av södra höjdområdet och Kula 7.

### **Naturmiljö**

Befintlig ängs- och åkermark tas i anspråk för bebyggelse. Delar av naturmark inom planområdet avses bevaras som ängsmark för rekreationsområde, lek, och tillgängliggörs för allmänheten i Diseröd samhälle. Strövstigar skapas inom området och befintlig grusad motions slinga som löper över gårdarna bevaras. Runt åkermarken ligger lövskogar och blandlövskogar. Skogen i söder består delvis av ekdominerad ädellövskog och är utpekad som klass 3 i lövskogsinventeringen för Kungälv kommun. Skogen i norr och nordväst är också utpekad som klass 3 i lövskogsinventeringen och delar av skogen är också klassad som nyckelbiotop. I områdets västra hörn finns ytterligare en del som tangerar en

utpekad nyckelbiotop. Alla skogpartier avses bevaras och bebyggelsen placeras med visst avstånd till skog.

I grönplanen för Kungälv kommun anges att varje serviceort bör utveckla stadsdelsparker i naturmarken med brynzoner och varierat fältskikt. Brister idag är att grönområdena ofta är likartade inom Diseröd och att omgivande odlingslandskap gör det svårt att ta sig ut till skogen. Att låta ängsområdet i detaljplanen utgöra en natur/stadsdelslekpark vore till fördel för Diseröd. Med Tyfters fördelaktiga läge nära omgivande närströvsområde med motions slinga kan park- och naturmark med en naturlekplats ge ett mervärde till bebyggelsen och nyttjas som social mötesplats för allmänhet, de boende och stärka Diseröds identitet.

### **Kollektivtrafik**

Kungälv kommun satsar på kollektivtrafiken i linje med målbilden K2020 som har tagits fram av Göteborgsregionens kommunalförbund. Genom att kraftigt förbättra kollektivtrafiken är målet att kollektivtrafikresandet ska öka betydligt. Diseröd är en mindre knutpunkt som är viktig för det lokala kollektivtrafiknätet. Genom bebyggelsestillskottet i Diseröd centrum och Tyfter skapas förutsättningar för utökad kollektivtrafik.

### **Trafikbuller**

Gällande riktlinjer avseende trafikbuller bedöms klaras för all bebyggelse förutom de första husen vid infarten till Olvonvägen. Inför utställningen ska detta studeras vidare. Inga avsteg tillämpas i övrigt.

### **Påverkan på luft och vatten**

Komplettering av nya bostäder i ett tidigare glest bebyggt område innebär lokalt ökad trafik. Omfattningen av trafikökningen är dock relativt begränsad. Gång- och cykelvägar inom området förbinds med centrums busshållplatser vilket skapar förutsättningar för kollektivtrafikresande. Dagvatten tas om hand lokalt genom fördröjning och naturlig rening i dammar innan det leds vidare ned mot Diseröd samhälle och centrum.

### **Jämställdhet**

Området har alla förutsättningar att bli till ett naturskönt bostadsområde med vackra omgivningar. I kombination med en utveckling av Diseröds centrum med mer såväl privat som offentlig service i form av kollektivtrafik, skola och förskola är ambitionen att bilåkande ska minska. Kvinnor och barn använder i större grad kollektivtrafik och gång- och cykelnätet för att förflytta sig. Att lyckas få ett område som i så liten som möjlig grad bygger på bilåkande är i grunden ett mer rättvist och jämlikt samhälle.

Med Diseröd serviceorts natur- och landsbygdsnära läge en bit utanför Kungälv centralort skapas också förutsättningar för fler samhällsgrupper att få ekonomisk möjlighet att sätta sitt första bo.

Med jämställdhet menar vi här män och kvinnors lika rättigheter och möjligheter att forma samhället och sina egna liv. I planeringen skall vi verka för att ge så bra förutsättningar som möjligt för ett jämställt samhälle.

### **Nollalternativ**

Som jämförelse med planförslaget och dess konsekvenser beskrivs ett s k nollalternativ. Ett nollalternativ innebär att inga nya bostäder byggs. Därmed tillförs inte Diseröd de föreslagna antalet nya bostäder. Ett nollalternativ innebär också att åkermarken lämnas orörd och att fälten kvarstår som öppna.

## **FORTSATT HANDLÄGGNING**

Efter samrådssidens slut sammanställs inkomna yttranden och eventuella ändringar av planen genomförs. Yttrandena, kommentarer från kommunen samt ev. åtgärder sammanställs i ett samrådsyttrande som bifogas planhandlingarna vid utställningsskedet. Efter utställningen sammanställs inkomna yttranden och planen antas av kommunfullmäktige. Skriftliga yttranden måste ha inkommit till kommunen innan utställningstidens slut för att ge möjlighet att ev. överklaga kommunfullmäktiges antagandebeslut.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I planarbetet har följande personer medverkat:

Anders Jurin	White arkitekter AB
Joel Hördin	White arkitekter AB
Agneta Atterskog	Planering
Lena Hasselgren	Planering
Karin Svensson	Planering
Kristina Johansson	Mark och exploatering
Anna Silverberg Poulsen	Bygglov
Sebastian Arneland	Miljö
Ebbe Borg	Trafik
Jenny Bjönness, Bergdahl	Kollektivtrafik
Inger Axbrink	Offentlig miljö
Ulf Eliasson	Park
Annelie Svensson	VA
Göran Sandberg	Kungälv Energi AB
Sofia Samuelsson,	Renhållning
TorBjörn Nilsson	Kommunekolog

Kungälvs kommun/samhällsbyggnad 2015-01-29

Henrik Levin  
Planchef

Karin Svensson  
Planarkitekt

Joel Hördin  
White Arkitekter AB