



**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Granskningshandling  
Ärende: KS2020/1425  
2022-08-24



# Planbeskrivning

Detaljplan för vård- och omsorgsboende

Änggårde 5:1 m.fl.

Kungälv kommun

# Innehållsförteckning

<b>INFORMATION</b>	<b>3</b>
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
HANDLÄGGNING	3
TIDPLAN	3
HANDLINGAR	3
<b>INLEDNING</b>	<b>5</b>
SYFTE	5
HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>7</b>
KOMMUNALA BESLUT	7
ÖVERSIKTSPLAN	7
DETALJPLAN	7
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>8</b>
NATUR	8
BEBYGGELSEOMRÅDEN	10
FRIYTOR	12
VATTENOMRÅDEN	13
GATOR OCH TRAFIK	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
<b>MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSERNA</b>	<b>17</b>
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	17
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	17
UPPLYSNING	18
GENOMFÖRANDETID	18
<b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>19</b>
MILJÖKONSEKVENSER	19
MILJÖKONSEKVENSER	19
SOCIALA KONSEKVENSER	19
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>21</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR	21
AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	22
EKONOMISKA FRÅGOR	22
TEKNISKA FRÅGOR	22
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN &amp; KONSULTER</b>	<b>24</b>

# Information

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

## HANDLÄGGNING

Arbetet med denna detaljplan påbörjades december 2020. Den handläggs med standardförfarande förfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande och har inte ett betydande intresse för allmänheten.

## TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	27 december 2021 – 24 januari 2022
Granskning	Tredje kvartalet 2022
Antagande	Första kvartalet 2023
Laga kraft	Första kvartalet 2023

Genomförande av planen beräknas påbörjas andra kvartalet 2023.

## HANDLINGAR

### PLANHANDLINGAR:

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

### ÖVRIGA HANDLINGAR:

- Fastighetsförteckning (publiceras inte på internet)
- Sändlista
- Samrådsredogörelse

### UTREDNINGAR:

- Trafik- och verksamhetsbulerutredning: PM bullerutredning DP Ängegärde 1:5, SWECO, 2021-11-04.
- Geoteknisk utredning: Detaljplan för Ängegärde 5:1, Trollhättevägen, Kungälv. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik. COWI. Dokumentnr A227397-G-RAP-001. 2021-06-18.
- Geoteknisk utredning: Detaljplan för Ängegärde 5:1, Trollhättevägen, Kungälv. PM Geoteknik för detaljplan. COWI. Dokumentnr A227397-G-PME-001. 2021-06-18, reviderad 2022-06-23.
- Riskanalys Ängegärde 5:1, Kungälv. Brand och Riskteknik Sverige AB. Dokumentbeteckning: RI-RA-01. 2022-04-11.

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Detaljplan för del av fastigheten Änggårde 5:1, Kungälv kommun. Ensucon, 2022-04-20.
- Dagvattenutredning för detaljplan Änggårde 1:5 m fl, Kungälv kommun, ALP Markteknik AB, 2022-07-06
- VS-Utredning för detaljplan Änggårde, Kungälv kommun, ALP Markteknik AB, 2022-07-06

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

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

# Inledning

## SYFTE

Syftet med planen är att tillskapa byggrätter för vård- och omsorgsboende med lokaler för hemtjänst

## HUVUDDRAG

Planområdet består idag till största del av ett idrottsområde. Angränsande till planområdet ligger fem bostadshus med tidsbegränsat bygglov, ett LSS-boende, befintliga småhus samt en förskola i två våningar som är på väg att uppföras. I och med den nya detaljplanen möjliggörs ett vård- och omsorgsboende i 5 våningar, markparkering samt en mindre teknisk anläggning i form av transformatorstation. (Äldreboendet planeras för 5 våningar, men med förhöjt bottenplan öppnar upp för café eller mindre butik, till exempel apotek, nockhöjden är på 24 meter). Vidare har planområdets omfattning minskats efter samrådet för att nu fokusera på fasigheten för vård- och omsorgsboende.

## PLANDATA

### LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget en kilometer nordöst om centrum och angörs från öster via Tvetgatan.

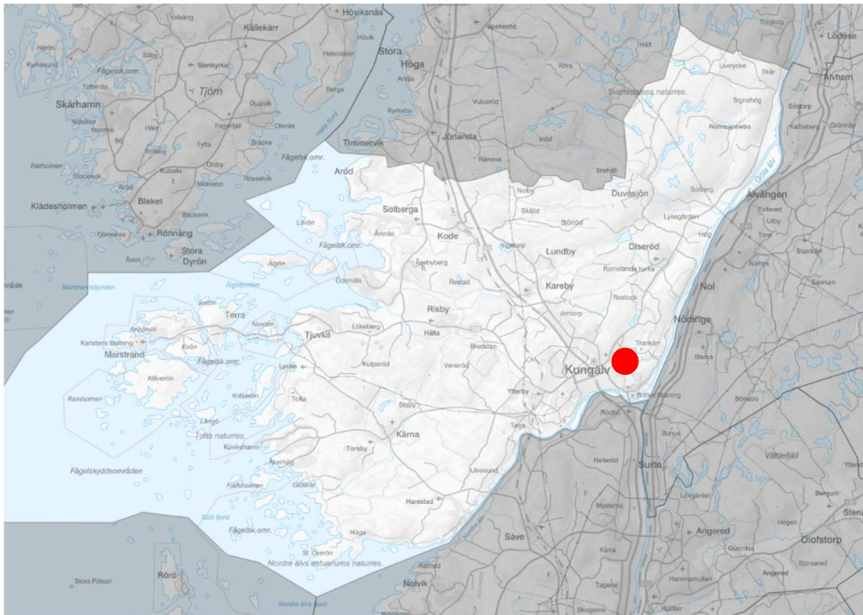


### AREAL

Planområdet är ca 0,75 hektar.

### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet ägs av kommunen och omfattar delar av fastigheterna Ängegärde 5:1 och Tveten 1:1. Den befintliga gatan i planområdets sydöstra del inom del av fastigheten Tveten 1:1, utgörs av en gemensamhetsanläggning mellan kommunen, Hemsö och Förbo.



Planområdets ungefärliga läge i kommunen



Planområdets läge i Kungälv stad markerat med röd streckad linje



Planområdets läge markerat med röd streckad linje

# Tidigare ställningstaganden

## KOMMUNALA BESLUT

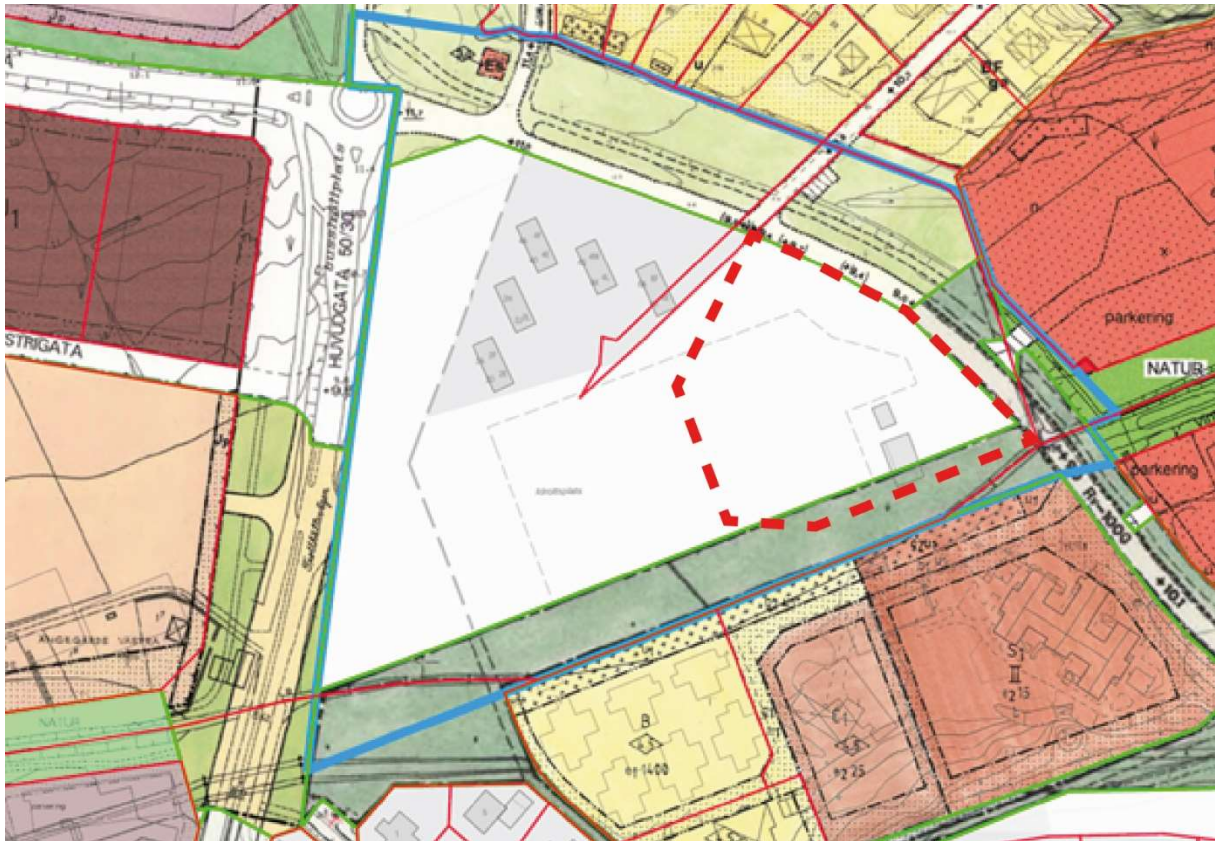
- Detta planuppdrag. Kommunstyrelsen, 2020-12-16, planbesked och planuppdrag, Planbesked för vård- och omsorgsboende, Änggårde 5:1 (Dnr KS2020/1425).
- Tidigare vilande planuppdrag. Kommunstyrelsen, 2018-08-15, planbesked och planuppdrag, Planbesked för skolområde Kungälv nordost, Änggårde 5:1 m.fl. (Dnr KS2018/0781). Efter att Lokalförsörjningsplanen för ny skola pekat ut ett annat lämpligt område är planuppdraget inte längre aktuellt.
- Beslut om samråd för detaljplan del av Änggårde 5:1 (DnrKS2020/1425) Kommunstyrelsen 2021-12-15, §369/2021.

## ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19 och aktualitetsförklarad 2016-04-16, anger bostadsbebyggelse på den aktuella platsen. En blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform ska eftersträvas i alla kommunens delar och områden. Utbudet på bostadsmarknaden ska passa människor i olika livssituationer, med skilda ekonomiska förutsättningar och egna personliga uppfattningar om livskvalitet. Detaljplanens förslag till vård -och omsorgsboende bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

## DETALJPLAN

Planområdet är till största delen utanför detaljplanelagt område. Planområdet omfattas av detaljplanen "Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för del av Kungälv Norra Fridhemsområdet", Kungälv 1719, 1972-10-10 som anger markanvändning parkmark. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Karta över gällande planer, röd streckad linje är planområdet

## KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Inom Kungälv kommun finns "särskilt boende för äldre" som benämns Vård och Omsorgsboende. Här bor personer med stora vård och omsorgsbehov samt demenssjuka på olika anpassade enheter. Medellivslängden ökar i Sverige idag vilket främst beror på minskad dödlighet bland äldre. Från och med 2020 börjar även den stora gruppen 40-talister flyttas över och tillhöra gruppen 80 år och äldre, vilket gör att tillväxttakten för den här gruppen då kommer att öka. Prognosen för antal nya lägenheter som behövs fram till år 2024 är 90 stycken under förutsättning att kommunen fortsätter att hyra 54 lägenheter. Planförslaget innebär att behovet av äldreboende fram till 2024 täcks.

# Förutsättningar & förändringar

## NATUR

### MARK OCH VEGETATION

Förutsättningar

Planområdet består idag av en idrottsplats.

Planförslag

Som följd av detaljplanen behöver idrottsplatsen omlokaliseras, kommuner arbetar för att finna lösningar på detta.

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar

En geoteknisk utredning har utförts av COWI 2021-06-18, reviderad 2022-06-23. Utförda undersökningar visar att ytskikten generellt utgörs av mulljord, fyllning av mullhaltig friktionsjord och



torrskorpelera. Under ytlagren består jordlagerföljden inom området av lera på friktionsjord. Den övre delen av leran utgörs av torrskorpelera. I leran förekommer ett sand- eller siltskikt på djupet.

#### Planförslag

Enligt utförda stabilitetsberäkningar bedöms totalstabiliteten ur geoteknisk synvinkel vara tillfredställande för befintliga förhållanden. För utbyggda förhållanden rekommenderas i den geotekniska utredningen en lastbegränsning om 20 kN/m<sup>2</sup>. Laster över denna begränsning rekommenderas grundläggas med pålar till fast botten.

## FÖRORENAD MARK

En översiktlig miljöteknisk markundersökning med historisk inventering har utförts av Ensucon, 2022-04-20. Syftet med den historiska inventeringen är att kartlägga befintliga och tidigare verksamheter inom planområdet och närliggande fastigheter inom Skålebräcke industriområde. Inventeringen är ett steg i bedömningen av risken om föroreningar från industriområdet kan ha spridits till planområdet. Inventeringen har följts upp med en undersökning av jord, grundvatten, ytvatten, sediment och radon.

#### Förutsättningar

Marken inom planområdet är förorenad och marksanering alternativt en riskbedömning kommer att behöva genomföras innan förorenade områden kan tas i bruk för bostadsändamål.

Inom planområdet har jordbruk tidigare bedrivits. Det kan finnas en viss risk att lättflyktiga markföroreningar spridit sig till planområdet via grund- eller ytvattnet från intilliggande industriområde även om spridningsförutsättningarna är små med hänsyn till den leriga jordmånen. Utredningen genomförd av Ensucon 2022-04-20, visar på metallhalter överskridande KM (Känslig Markanvändning) vid en provtagningspunkt i planområdets nordligaste hörn, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden.

#### Planförslag

Då provtagningen visar på metallhalter över riktvärdet för KM inom aktuellt planområde, pågår kompletterande utredning, för att fastställa lämpliga åtgärder alternativt riskbedömning av marken. I denna kommande rapport kommer en avgränsning av föroreningen göras. Fältarbetet som utfördes i juni 2022 med kompletterande provpunkter påträffade inte några förhöjda halter.

Marken bedöms inte vara förorenad i den grad att föreslagen markanvändning kan anses olämplig. De något förhöjda metallhalter som påvisats kan riskbedömas och efterbehandlas på ett tämligen okomplicerat sätt genom schaktning. Kommunen ansvarar för och bekostar eventuell sanering och genomförande av åtgärder för att marken ska uppfylla kraven enligt känslig markanvändning.

Inför markarbeten ska anmälan om avhjälpande åtgärder upprättas och inlämnas till miljöförvaltningen i Kungälv kommun. Inga arbeten i förorenad mark får påbörjas innan tillsynsmyndigheten godkänt åtgärderna.

## RADON

#### Förutsättningar

Enligt kommunala kartor ligger planområdet inom förhöjda värden av radon.

#### Planförslag

I aktuell detaljplan regleras inte skydd mot radon, detta görs senare i bygglovsskedet. Byggnader ska konstrueras så att konstruktionen är tät mot marken. Gällande riktvärden för radon ska beaktas och får inte överskridas i enlighet med BBR.

## SOCIALA ASPEKTER

Utformning, innehåll och organisation av bebyggelsestrukturen skapar rumsliga förutsättningarna för det sociala livet. Sammanhållen stad handlar om sociala och rumsliga sammanhang och kopplingar, vardagslivets utgångspunkt är rutiner och tillgänglighet till dagliga aktiviteter, samspel och möten handlar om gemensamma arenor och miljöer för kontakt och integration, identitet hänger samman med speciell karaktär, igenkännande och tillhörighet till områden.

#### Förutsättningar

**Sammanhållen stad:** Planområdet ligger i de östra delarna av Kungälv, mellan bostadsområden och industri. Gång och cykelbanekopplingar finns genom närområdet i nord/sydlig riktning samt två bilvägskopplingar österifrån. Ett fåtal bostäder finns direkt norr om planområdet.

**Vardagsliv:** Planområdet som helhet är idag del av ett idrottsområde. Kungälvs centrum ligger en kilometer från planområdet, dit finns utbyggt gång och cykelbana. Fontins naturreservat ligger ca 500 meter sydöst om planområdet.

**Samspel och möten:** Människor passerar området i väst längs med gång- och cykelbanan som sträcker sig förbi området. Både Idrottsområdet och dagvattendammen är inhägnade vilket försvårar för rekreation.

#### Planförslag

**Sammanhållen stad:** Planområdet stärker kopplingen mellan bebyggelse norr om planområdet med bebyggelsen söder om planområdet. Gång och cykelbanor behålls och påverkas inte av förslaget. Planförslaget samspelar med framtida planer på bostadsetablering i direkt anslutning till planområdet.

**Vardagsliv:** Idrottsområdet inom planområdet försvinner i och med planförslaget, dock utreder kommunen lämpliga ytor för att ersätta detta behov.

**Samspel och möten:** Inga tillkommande ytor för möten och samspel tillskapas i och med planförslaget. Det finns dock fortsatt möjlighet att genom framtida detaljplanering möjliggöra sådana ytor i direkt anslutning till planområdet.

## RISK FÖR SKRED/HÖGA VATTENSTÅND

#### Förutsättningar

Planområdet bedöms inte ha några kända skredrisker. Planområdet omfattas inte av höga vattenstånd i vattendrag.

#### Planförslag

Planområdet har ingen påverkan på/påverkas inte av skred/höga vattenstånd från intilliggande vattendrag. Grundläggning ska utföras tät med hänsyn till grundvattennivåer. Den utförda geotekniska utredningen visar på att totalstabiliteten för befintliga förhållanden är tillfredställande. En belastningsbegränsning har förts in på plankartan för att säkerställa utbyggda förhållanden.

## KULTURMILJÖ & FORNLÄMNINGAR

#### Förutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet Fornsök.

#### Planförslag

Om fornlämningar skulle påträffas i samband med exploateringen måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

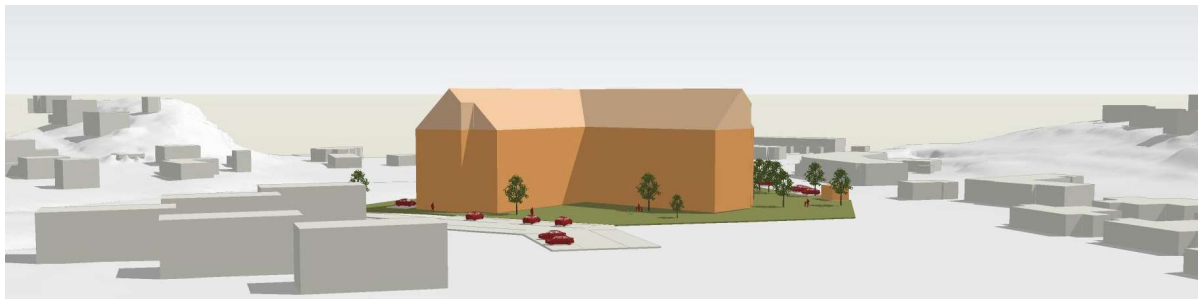
### BOSTÄDER OCH BEFINTLIG BEBYGGELSE

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns två byggnader som tillhör idrottsändamålet som i och med planen kommer att tas bort. Norr och söder om planområdet finns villaområden och flerbostadshus med tidsbegränsat bygglov. Intill planområdet finns en förskola. Väster om planområdet finns industriområde och öster om planområdet finns två skolor. Planområdet ligger en kilometer från Kungälvs centrum där det finns ett stort utbud av kommersiell och kommunal service. Ungefär 500 meter söder om planområdet finns en närområdes livsmedelsbutik. Bortsett från detta finns det en avsaknad på kommersiell service i områdets direkta närhet.

## Planförslag

Detaljplanen möjliggör ett vård- och omsorgsboende i upp till 5 våningar med ca 90 stycken vård- och omsorgsplatser, samt lokalytor för hemtjänstverksamhet. I direkt anslutning till boendet finns tankar på bostads- och serviceetablering i en kommande etapp. Detta möjliggörs inte genom denna detaljplan, men planförslaget är utformat för att möjliggöra en vidare utveckling av detta i framtiden.



Illustrationer som visar möjlig ny bebyggelse enligt planförslaget. Ovan, vy från väster, nedan, vy från sydväst.



## SERVICE

### Förutsättningar

I planområdets närhet ligger livsmedelsbutiken ICA Nära Skafferiet, som idag fungerar som en mötesplats för boende i närområdet.

### Planförslag

Planområdet har ingen avsevärd påverkan på service i närområdet med styrker i viss mån kundunderlaget för befintlig butik.

## TILLGÄNGLIGHET

### Förutsättningar

Marken inom planområdet är i huvudsak platt vilket ger goda förutsättningar för att kunna uppnå god tillgänglighet.

### Planförslag

I planförslaget finns förutsättningar för att följa de rekommendationer kring tillgänglighet som finns i Boverkets rekommendationer och kraven i BBR (Boverkets byggregler). Med förslaget krävs viss höjning av marken med anledning av dagvatten och skyfallsfrågor, men angöringsytor och entréer utformas tillgängliga.

## BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

### Förutsättningar

Norr om planområdet ligger ett bostadsområde med friliggande villor i trä från tidigt 1900-tal och i söder friliggande villor från 50- till 90-tal, i huvudsak i ett plan. Nordväst om planområdet finns flerbostadshus i två våningar med fasader i trä, uppförda på tidsbegränsat bygglov.



*Bostadsområde i direkt anslutning till planområdet, från 2010-talet.*



*T.v. Bostadsområden norr om planområdet från tidigt 1900-tal.*



*T.h. Bostadsområde söder om planområdet från 50- till 90-tal.*

## FRIYTOR

### LEK & REKREATIONSOMRÅDEN

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga allmänna mötes- eller lekplatser. Den idrottsanläggning som finns på platsen idag är sparsamt använd. Kommunen arbetar för att hitta en ersättningsplats för de idrottsgrenar som utnyttjar anläggningen. De aktiva är informerade om att planarbetet pågår och att en flytt krävs. Fontins naturreservat ligger ca 500 meter sydöst om planområdet. Idrottsplatsen IK Kongahälla ligger 800 meter från planområdet.

### NATUROMRÅDEN

#### Förutsättningar

Naturområde och jordbruksmark finns strax öster om planområdet.

#### Planförslag

Planförslaget tar inte något naturområde eller jordbruksmark i anspråk.

## VATTENOMRÅDEN

### Förutsättningar

Planområdet angränsar i öster till ett dike längs Tvetgatan som leds under gatan till Trankärrsbäcken till vilken avrinning idag sker.

### Planförslag

Både Trankärrsbäcken och diket längs Tvetgatan ligger utanför detaljplanegränsen och dess sträckning/utbredningsområde berörs inte av planförslaget, dock avleds dagvatten till dessa vattendrag.

## GATOR OCH TRAFIK

### GATUNÄT, GÅNG-, CYKEL- OCH MOPEDTRAFIK

#### Förutsättningar

Ett cykelstråk passerar väst om planområdet i nord/sydlig riktning och kopplar samman området med cykelbanestråk till centrum. I och med att planområdet ligger endast en kilometer från centrum finns goda förutsättningar att både gå och cykla. Planområdet saknar idag kopplingar i öst/västlig riktning.

#### Planförslag

Planförslaget påverkar inte nuvarande cykelstråk. Vidare påverkar det inte heller framtida möjligheter till förstärkning och tillkomst av cykelstråk.

### KOLLEKTIVTRAFIK

#### Förutsättningar

Planområdet har närhet till kollektivtrafik vid Trollhättevägen där buss 3 och 422 stannar på väg mot centrum med halvtimmestrafik.

#### Planförslag

Hållplatsen för kollektivtrafik ligger i nära anslutning till planområdet. En gång och cykelväg längs med Tvetgatan förbinder planområdet med befintlig busshållplats.

### PARKERING, VARUMOTTAGNING, UTFARTER

#### Förutsättningar

Planen ligger inom Zon B enligt gällande parkeringsnorm. I direkt anslutning till planområdet finns två befintliga infarter/utfartsvägar från Tvetgatan i öst.

#### Planförslag

Tillfart till vård- och omsorgsboendet inklusive hemtjänstlokalerna föreslås ske via befintliga in-/utfarter från Tvetgatan. Med förslaget beräknas verksamheterna ha ett behov av cirka 60 bilplatser för boendets och hemtjänstens anställda och besökare, samt för hemtjänstens jourbilar. Därutöver inryms även 15 bilplatser för angränsande förskola, som kan samnyttjas med äldreboendet under kvällar och helger då antalet besökare är större än under dagtid och vardagar. Vård- och omsorgsboendets efterfrågan av antal bilparkeringsplatser har bedömts vara något lägre än gällande p-norm, då fastigheten är centralt belägen och verksamheten inte ser behovet, samt att antalet cykelplatser föreslås vara fler än aktuell norm och behov. Då aktuellt planförslag är en första etapp av en större utveckling i området, kommer del av parkeringsbehovet att under en period tillfälligt lösas utanför planområdet, i direkt anslutning norr om området, där markparkering kan anläggas.

Behovet av cykelplatser har beräknats till cirka 90 platser vilket är mer än aktuell norm. Därutöver föreslås ytterligare platser tillskapas så att det totala antalet uppgår till 100 platser varav 50 platser vädskyddat i komplementbyggnader.

Varumottagning kommer att anordnas inom kvartersmark.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

#### Riktvärden för trafikbuller

Enligt framtagen bullerutredning inför samrådet, Sweco 2021-11-04, kan vård- och omsorgsboendet uppföras utan avsteg eller behov av anpassning för att klara gällande riktvärden för buller vid fasad och för utemiljö. Denna utredning är baserad på det mer omfattande bebyggelseförslaget som samrådes, men bedömningen görs att det fortsatt inte finns någon bullerproblematik för vård- och omsorgsboendet, även om inte omgivande bebyggelse kommer till.

#### Riktvärden för industribuller

För att bedöma bullerpåverkan från det närliggande verksamhetsområdet har ett fältbesök dagtid genomförts av sakkunnig vid planområdet. Under besöket konstaterades att trafikbuller är dominerande i området och att verksamhetsbullret är för lågt för att kunna urskiljas.

### Risker

I genomförd riskanalys uppmärksammades hanteringen av farligt gods på intilliggande vägar samt ett par verksamheter som vid kraftig brand kan sprida giftiga brandgaser. Avståndet från planområdet till närmsta industriverksamhet är ca 200 meter. Analysen visar generellt på låga risknivåer med rekommendationen är att friskluftsintag ska placeras bort från riskkällan, vilket utgörs av Trollhättevägen, och utförs avstängningsbar, vilket regleras i planen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH SPILLVATTEN

#### Förutsättningar

Befintliga ledningar för vatten-, dag- och spillvattennät finns i och runt området. Det finns även befintliga VA- stråk som går genom området idag. Vidare finns det idag två brandposter i anslutning till planområdet utmed Tvetgatan. Vattenledningsnätet runt planområdet består idag av huvudvattenledningar i dimensioner från 110 mm till 160 mm. Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.

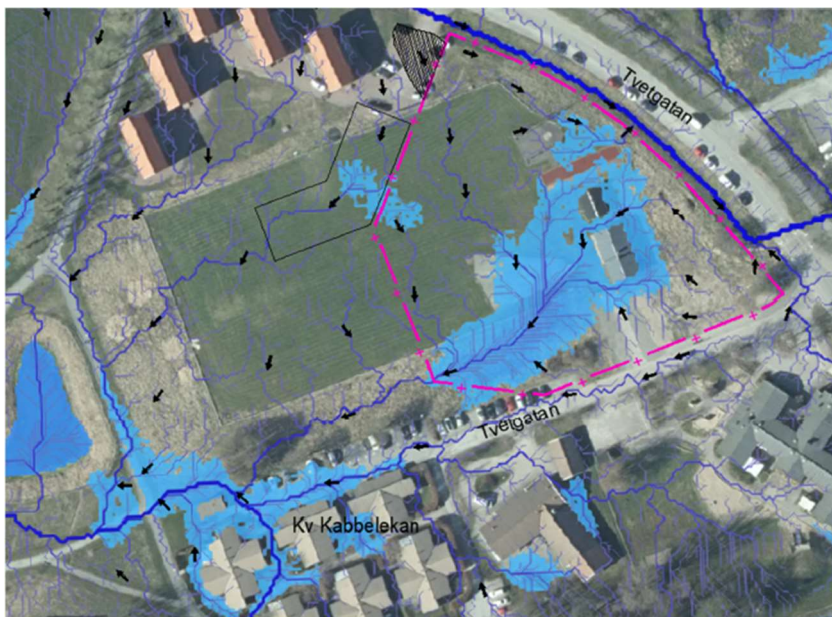
#### Planförslag

En av de befintliga brandposterna ligger inom kvartersmark i planförslaget och föreslås ersättas av en ny något söder om planområdet längs med Tvetgatan. Denna åtgärd i kombination med befintliga brandposter längs med Trollhättevägen bedöms vara tillräckliga. I samband med förslaget kommer befintliga ledningar flyttas ut till befintliga gator (Tvetgatan) söder och öster om planområdet, alltså krävs inget U-område inom planområdet. Dimensionerna på omkringliggande huvudvattenledningar gör att det inte behövs några förstärkande åtgärder på befintligt vattenledningsnät. Föreslagen bebyggelse bedöms kunna anslutas till vattennätet med erhållen godkänd trycknivå. Tillkommande exploaterings spillvatten kommer att kopplas på kommunens huvudledningsnät och sedan avledas till Ryaverket i Göteborg. Kommunen gör bedömningen att kommande belastning ryms inom Ryaverkets befintliga tillstånd. För mer information, se VS-utredning upprättad av ALP Markteknik AB.

### DAGVATTEN, SKYFALL, ÖVERSVÄMNING

#### Förutsättningar

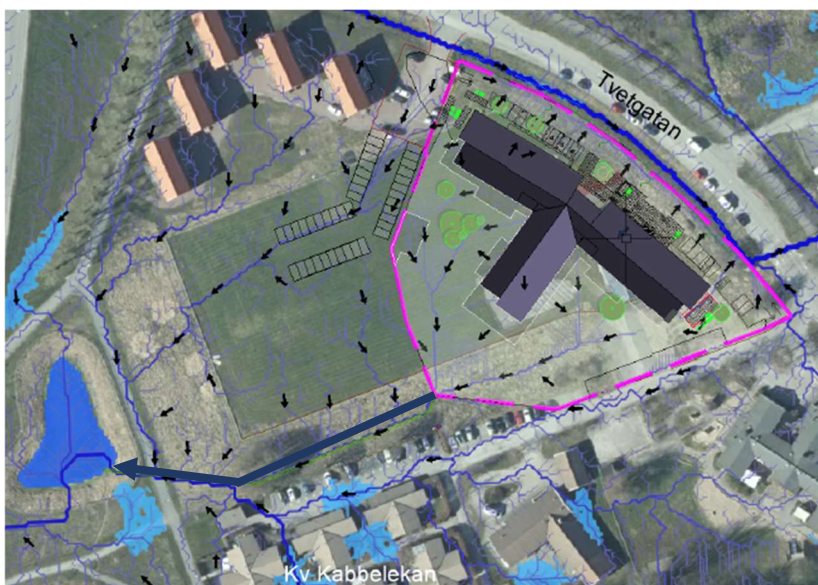
Planområdet är relativt lågt placerat och idag finns viss översvämningsproblematik i området och närområdet. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten i Kungälv samt att det ligger inom Göta Älvs vattenskyddsområde vilket ställer högre krav på verksamheter och dagvattenanläggningar.



56 mm regn, befintliga förhållanden

#### Planförslag

För att säkerställa lämplig exploatering av området måste byggnader och mark höjdsättas så att risken för översvämning och skador på byggnader elimineras samt att skyfallsavrinningen sker åt två håll likt idag. Dagvatten i området avleds mot Trankärrsbäcken vilket är ett befintligt markavvattningsföretag, vilket kan komma att ompröva. Fördröjning och rening av detaljplanens dagvatten från parkeringar och lokalgator föreslås ske via skelettjord, "rain gardens", makadamdike och fördröjningsmagasin. En tillkommande utjämningsvolym krävs för skyfallsavrinning väster ut, för att kunna genomföra detaljplanen. Detta kan ske via utökning av befintlig damm eller komplettera med en ny damm. För att genomföra det sistnämnda kommer avtal med exploatör krävas. Därtill behöver det anläggas ett avskärande dike utanför planområdet, detta för att leda skyfall från planområdet till dagvattendammarna väster om planområdet. Diket skyddar också befintlig bebyggelse på Kabellekan från ytlades avrinnande regn. Enligt genomförd dagvattenutredning behöver husgrunder konstrueras täta med hänsyn till grundvattnet.



Skyfallskartering framtida förhållanden med utbyggt förslag.  
Blå pil visar ungefärlig placering av avskärande dike.

## BRANDVATTENFÖRSÖRJNING OCH SLÄCKVATTEN

### Planförslag

Släckvatten från detaljplaneområdet leds till Trankärrsbäcken via gräsbeklädda makadamdiken, "rain gardens" och skelettjord under parkeringsyta. Släckvatten ska hanteras med avstängningsventil som installeras innan avledning till Trankärrsbäcken så att förorenat vatten inte kan nå Trankärrsbäcken.

Planområdet bedöms kunna försörjas med brandvatten med befintligt system. Men av de befintliga brandposterna befinner en inom kvartersmark i planförslaget. Denna föreslås flyttas söder om planområdet. Detta i kombination med befintliga brandposter utmed Trollhättevägen bedöms som tillräckligt.

### EL

Ledningsnätet för elkraft och tele finns utbyggt i anslutning till planområdet. Yta för transformatorstation avsätts i planområdets södra del genom bestämmelsen "tekniska anläggningar".

### VÄRME

Ledningar för fjärrvärme finns utbyggt i gatorna runt planområdet.

### AVFALL

För tillkommande bebyggelse krävs avfallsutrymme vilket möjliggörs genom detaljplanen.



# Motiv till planbestämmelserna

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### KVARTERSMARK

*Vårdbostäder* – Syftet är att tillskapa platser för vård -och omsorgsboende.

*Vård* – Syftet är att tillskapa platser för vård -och omsorgsboende med lokaler för hemtjänst.

*Tekniska anläggningar* – Syftet är att möjliggöra tillkomsten av transformatorstation.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

*Marken får endast förses med komplementbyggnad* – Ytan är främst till för parkering, men komplementbyggnader tillåts, liksom varumottagning och åtkomst för räddningstjänst.

### HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

*Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 5,5 meter*

*Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 24 meter*

*Högsta totalhöjd för teknisk anläggning är 3 meter*

### MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

*Högst 60% av marken får vara hårdjord* – Syftet med denna bestämmelse är att garantera tillräcklig markinfiltration av dagvatten och att förutsättningar för en grön och trivsamt gårdsyta säkerställs.

*Parkering får anordnas* – Ytan är enbart avsedd för parkering och komplementbyggnader.

*Skyfall ska ledas mot sydväst, mot lägre höjd* – För att inte orsaka skada på byggnader ska marken anordnas så att vatten rinner mot sydväst.

*Skyfall ska ledas mot nordost, mot lägre höjd* – För att inte orsaka skada på byggnader ska marken anordnas så att vatten rinner mot nordost.

### SKYDD MOT STÖRNINGAR

*Fördröjning och rening av dagvatten ska ske på kvartersmark* – För att undvika ytterligare belastning längre ner i ledningsstråken ska dagvatten fördröjas och renas inom kvartersmarken.

*Marken ska anordnas så att byggnad skyddas mot översvämning vid skyfall* - För att undvika skador på byggnader ska marken anordnas på ett sådant sätt så att avrinning inte resulterar i skador.

*Ventilationen ska utföras i skyddat läge från Trollhättevägen med tilluftsventiler som kan stängas vid behov* – För att säkerställa att ett säkert och bra boende uppförs.

### TAKVINKEL

*Minsta takvinkel är 22 grader, uppstickande byggnadsdelar vid förhöjt väggliv, t ex trapphus, är undantaget* – För att inordna sig och harmoniera med omgivande bebyggelse men samtidigt möjliggöra ett modernt uttryck och funktionskrav.

### UTFORMNING

*Byggnaders fasader skall färgsättas enligt NCS med svarthet minst 40 och kulörthet minst 20.* - Närheten till landsbygd, möjligheten att motverka de gråare årtidernas tristess och vikten av att de boendes hemnära utevistelse sker med ombonat fond ger att byggnader skall förses med fasadkulör av en hel del både svarta och kulörstyrka, d.v.s. låg vithet, oavsett fasadmateriäl.

## UTFÖRANDE

*Högsta tillåtna markbelastning är 20 kN/kvm. Utöver denna belastning måste förstärkande åtgärder (till exempel pålning) ske. – Geoteknisk utredning visar på att befintliga markförhållanden är säkra, men överstigs en belastning av 20 kPA (kN/kvm) vid ett utbyggt förslag måste förstärkande åtgärder tillkomma.*

*Färdigt golvbjälklag på entré våning ska vara minst +9,6 meter över angivet nollplan. – Syftet med denna bestämmelse är att undvika översvämning och skador.*

## UTNYTTJANDEGRAD

*Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 2500 kvm. Därutöver får komplementbyggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 500 kvm. Gäller inom hela användningsområdet. – Syftet med denna bestämmelse är att begränsa den tillåtna exploateringsgraden, för att utgöra en lämplig omfattning i relation till platsens förutsättningar.*

## UPPLYSNING

*Kommunens dagvattenpolicy ska följas – För att förtydliga och informera om att kommunens policy finns och ska följas utöver vad som anges i till planen hörande dagvattenutredning.*

## GENOMFÖRANDETID

*Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. – Tiden anses vara en rimlig genomförandetid för tänkt bebyggelse som är relativt begränsad till sin omfattning och innehåll. Planen ska inte heller försvåra för att närområdet avses utvecklas i närtid i en senare detaljplaneetapp.*

# Konsekvenser av planens genomförande

## MILJÖKONSEKVENSER

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

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

## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program ska tidigt under processen undersöka om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (6 kap. 5 miljöbalken). Om genomförandet av åtgärderna kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning utföras (6 kap. 3 § miljöbalken). Om genomförandet av åtgärderna inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning inte ska göras, ska skälen för bedömningen i frågan anges i planbeskrivningen (4 kap. 33 § (4.) och 33 b § plan- och bygglagen (PBL)). Länsstyrelsen har under samrådet (2022-01-28) angett att de delar kommunens uppfattning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

## MILJÖKONSEKVENSER

### RIKSINTRESSEN (3 KAP MB)

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

### RIKSINTRESSEN (4 KAP MB)

Området omfattas inte av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken.

### MILJÖKVALITETSNORMER (5 KAP MB)

Miljökvalitetsnormer (MKN) är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

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

Samtliga miljökvalitetsnormer utom luft och fisk- och musselvatten är aktuella för planområdet. Bullerutredningen visar att vård- och omsorgsboende bör kunna uppföras enligt planförslaget. Vård- och omsorgsboende kan uppföras utan avsteg eller behov av anpassning, för att innehålla gällande riktvärden för buller vid fasad. En dagvattenutredning har tagits fram vilken bedömer att Exploateringen enligt planförslaget ur dagvattensynpunkt inte ha betydande negativ påverkan för recipienterna.

### BIOTOPSKYDD (7 KAP 11 § MB)

Planområdet innefattar inget biotopskydd.

## SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget ska ses som ett första steg i utvecklingen av platsen. Inkluderingen av ett vård- och omsorgsboende i nära anslutning till förskola, skola och kringliggande villabebyggelse skapar

möjligheter för interaktion mellan olika åldersgrupper i samhället. Vidare möjliggör planförslaget framtida bebyggelse som vidare kan binda samman bebyggelse i norr med bebyggelse i söder.

#### BARNPERSPEKTIV

Då detaljplanen avser att tillskapa byggrätt för ett vård -och omsorgsboende bedöms påverkan på barn vara marginell. Dock kommer "kastplan" idrottsplats att försvinna och ersättas av kommunen på annan yta.

# Genomförandebeskrivning

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Avsnittet om genomförande frågor har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Detta avsnitt tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av aktuell detaljplan.

Avsnittet om genomförande frågor är inte juridiskt bindande.

## PRELIMINÄR TIDPLAN

Planen förväntas antas runt årsskiftet 2022-2023. Kommunen och Kungälv Energi ska bygga ut nya och lägga om befintliga ledningar så att byggnationen av vård- och omsorgsboendet kan starta sommaren 2023. Den tillfälliga parkeringsplatsen i anslutning till planområdet bör byggas parallellt med vård- och omsorgsboendet. År 2025 förväntas boendet vara färdigställt efter en byggtid om ca 2 år.

## GENOMFÖRANDETID

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år.

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till fem år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

## HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

## ANSVAR FÖR ANLÄGGNINGAR

### ALLMÄN PLATS

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark.

### KVARTERSMARK

Kommande fastighetsägare Hemsö ansvarar för samtliga byggnads- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

## AVTAL OCH ÖVERENSKOMMELSER

Kommunen och vårdbolaget Hemsö tecknade år 2019 ett samverkansavtal i vilket parterna bl.a. avtalade om ett nytt vård- och omsorgsboende som Hemsö ska bygga på kommunal mark. Detta boende kommer att lokaliseras inom denna detaljplan varför kommunen och Hemsö har tecknat ett marköverlåtelseavtal som reglerar denna överlåtelse och projektets genomförande. Hemsö ska köpa fastigheten till ett av auktoriserade konsulter värderat pris om ca 35 MSEK. I övrigt regleras diverse genomförande frågor såsom parkering, marksanering, teknisk försörjning och fastighetsbildning i marköverlåtelseavtalet. Kommunen har även rätt att häva överlåtelsen, t.ex. om Hemsö inte inom senast 8 månader efter att tilldelningsbeslutet avseende entreprenad för boendet vunnit laga kraft har inkommit med en i huvudsak komplett och planenlig bygglovsansökan. Marköverlåtelseavtalets

giltighet villkoras bl.a. av att kommunfullmäktige godkänner avtalet, att ett hyresavtal tecknas mellan parterna och att avstyckningen av fastigheten genomförts.

Kommunen och Hemsö har parallellt även tecknat ett hyresavtal som avser kommunens rätt att hyra hela vård- och omsorgsboendet av Hemsö.

Det bör också tecknas en överenskommelse med Förbo som den tredje och sista av delägarna till gemensamhetsanläggningen för att ompröva gemensamhetsanläggningens utbredning inom planområdet.

## MARKFÖRVÄRV

Något initialt markförvärv är inte aktuellt då kommunen redan äger all mark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### MARKÄGARE

Den enda konsekvensen för de två privata fastighetsägarna Hemsö (förskolan) och Förbo är att gemensamhetsanläggning omprövas marginellt.

### ERFORDERLIG FASTIGHETSÄTTNING

Utöver ovan nämnd gemensamhetsanläggning som behöver omprövas kommer all kvartersmark avstyckas för att bilda en fastighet som ska överlåtas till Hemsö i enlighet med marköverlåtelseavtalets villkor.

### GEMENSAMHETSÄTTNINGAR

Som ovan nämnts kommer den befintliga gemensamhetsanläggningen att omprövas på så sätt att delar av den ytan som enligt anläggningsbeslutet utgör grönområde utgår och införlivas i den nya fastigheten för vård- och omsorgsboendet. Dessutom kommer den nya fastigheten för boendet att åläggas ett lämpligt andelstal i gemensamhetsanläggningen då viss trafik kommer att behöva använda sig av gemensamhetsanläggningens infartsväg.

### LEDNINGSRÄTT OCH SERVITUT

Inom planområdet ligger idag befintliga ledningar som är tryggade med ledningsrätt. Samtliga ledningar kommer behövas flyttas på vilket föranleder att ledningsrätten omprövas och lokaliseras till de nya ledningslägena om det är nödvändigt med nya rättigheter.

Transformatorn som planeras bli byggd inom E-området ska säkras med ledningsrätt till förmån för lämplig fastighet ägd av Kungälv Energi.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### DETALJPLANEKONOMI

Kommunen bekostar detaljplanen i egenskap av ensam markägare.

### EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunen i rollen som markägare bekostar detaljplanearbetet. Detaljplanen kommer att ge möjlighet att bebygga området vilket i sig höjer markvärdet avsevärt. När kommunen säljer kvartersmarken kommer intäkterna att vida överstiga detaljplanekostnaderna.

Eventuell omläggning av ledningar görs i samarbete med berörd ledningsägare och bekostas, precis som eventuella marksaneringar, av bl.a. av intäkterna från markförsäljningen.

## TEKNISKA FRÅGOR

### VATTEN OCH AVLOPP

Eftersom detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA kommer vård- och omsorgsboendet anslutas till det kommunala VA-nätet.

Befintliga ledningar kommer behöva flyttas till nya lägen, alternativt anläggs helt nya ledningar.

Förbindelsepunkt skapas i kommande fastighetsgräns i samråd med Hemsö. När ny förbindelsepunkt är upprättad kommer Hemsö behöva betala anläggningsavgift till kommunens VA-kollektiv.

### DAGVATTEN OCH SKYFALL

Den befintliga dagvattendammen väster om planområdet kommer även att tjäna för delar av områdets dagvattenhantering. En ny damm i nära anslutning till den befintliga dammen kan komma att byggas ut för att förbättra dagvattensituationen, framför allt vid skyfall, även i närområdet utanför planområdet. Avledning av dagvatten till dammarna sker genom ledningar och/eller öppna diken. Hemsö ansvarar dock för fördröjningsåtgärder i enlighet med kommunens dagvattenpolicy före avledning av dagvatten till det kommunala nätet. För en vidare beskrivning av dagvatten- och skyfallshanteringen hänvisas till detaljplanen hörande VA-utredning.

### GATOR OCH ALLMÄN PLATS

Någon allmän platsmark finns inte i detaljplanen. Den enda gatan är gemensamhetsanläggningen som beskrivs ovan.

### PARKERING

Hemsö ansvarar för att anlägga parkering inom och utanför planområdet vilket också regleras i marköverlåtelseavtalet. Det befintliga diket alldeles intill planområdet i öster ska, om tillstånd på sikt kan erhållas, flyttas till andra sidan Tvetgatan och därefter användas som permanenta parkeringsytor till boendet. Under tiden detta utreds upplåter kommunen tillfälliga ytor för parkering intill planområdet till Hemsö genom nyttjanderätt, något som också har reglerats i marköverlåtelseavtalet.

### AVFALL

Avfallshantering ska ordnas genom anläggning inom kvartersmark på egen fastighet. Kommunens renhållningsordning gäller.

### MARKSANERING

Som framgår i stycket *Förorenad mark* under avsnitt *Förutsättningar och förändringar* ovan krävs följdåtgärder för att hantera föroreningar. Ytterligare undersökningar och markprover för att fastställa exakt behov av marksanering tas fram av kommunen och Hemsö. Kommunen i rollen som befintlig markägare har i avtal med Hemsö tagit på sig att stå för framtida kostnader hänförliga till föroreningar.

### VÄRME OCH EL

Området ligger i närheten av befintliga fjärrvärmeledningar och planeras anslutas genom nya ledningar som förläggs från Trollhättevägen väster om planområdet. Utbyggnaden av fjärrvärmeledningar samordnas med utbyggnaden av både el-, VA- och dagvattenledningar. En ny transformator ska anläggas inom planområdets E-område vilket Kungälv Energi ansvarar för och ska få ledningsrätt på. Kungälv Energi äger fjärrvärme- och elnätet i närområdet, ansvarar för att bygga ut nya ledningar och tar ut avgifter för nya anslutningar.

### BREDBAND OCH TELEFÖRSÖRJNING

Strax utanför planområdet finns befintliga tele och bredbandsledningar vilket möjliggör anslutning till fiber för vård- och omsorgsboendet. Kontakt bör tas mellan Hemsö och aktuell leverantör.

# Medverkande tjänstemän & konsulter

## KOMMUNENS TJÄNSTEMÄN

Kristina Stenström, planarkitekt.  
Denis Nähring, exploateringsingenjör.  
Carolina Bodlund, VA-ingenjör.  
Fredrik Horn, miljöinspektör.  
Malin Gustafsson, trädgårdsingenjör.  
Andreas Rutgersson, trafikplanerare.  
Ann Ek, parkeringshandläggare.  
Karin Olsson, projektledare, fastighet.  
Simon Samuelsson, projektledare, byggledning Väg VA.  
Ulrika Engström/ Therése Albertsson, bygglovshandläggare.

## KOMMUNENS KONSULT

Johan Altenius, Plankonsult AL Studio

Kungälv kommun 2022-08-24

För Samhälle och utveckling

Kristina Stenström  
Planarkitekt

Ida Brogren  
Enhetschef Plan