



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för bostäder inom fastigheterna
Ström 1:207 och 1:208 m.fl., Södra Stallgärdet
Samrådshandling, 2024-02-21



LILLA EDETS
KOMMUN



Ärendesinformation

Kommun: Lilla Edets kommun
Ärendenamn: Detaljplan för bostäder inom fastigheterna Ström 1:207 och 1:208 m.fl., Södra Stallgärdet
Diarienummer: KS2021/48
Påbörjad: 2021-03-23 (KS § 57/2021)
Upprättad: 2024-02-21
Handläggare: Matilda Svenning, plankonsult Tyréns AB

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 samt Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och allmänna råd BFS 2020:6 och 2020:8

Tidplan: Samråd Kvartal 2 2024
Granskning Kvartal 3 2024
Antagande Kvartal 1 2025



Vad är en detaljplan?

I en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten inom ett visst område får användas och bebyggas. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden samt var gränsen mellan dessa går. När en detaljplan vinner laga kraft får den rättsverkan och anger ramarna vid efterföljande bygglovsprövningar.

Planprocessen

Denna detaljplan upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Standardförfarande kan tillämpas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I samband med planläggning prövas om mark- och vattenområdet är lämpligt för det ändamål som föreslås. Under planarbetet vägs olika samhällsintressen mot varandra i en öppen demokratisk process, samtidigt som hänsyn tas till enskildas rättigheter. Processen är lagreglerad med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt samt för att förankra förslaget.



FIGUR 1 – ILLUSTRATION ÖVER STANDARDFÖRFARANDET OCH DESS OLIKA SKEDEN.
DENNA DETALJPLAN ÄR NU I SAMRÅDSSKEDET.

Planbesked. Den som vill att kommunen ska göra en detaljplan för ett visst område kan ansöka om ett planbesked där kommunen meddelar om de avser att inleda ett planarbete eller inte. Kommunen kan även inleda planarbete utan ett föregående planbesked.

Samråd. När kommunen har tagit fram ett förslag till detaljplan får fastighetsägare, hyresgäster som berörs av förslaget, länsstyrelsen, kommunala myndigheter och andra som har intresse av förslaget möjlighet att lämna synpunkter. Detta skede kallas samråd.

Granskning. Efter eventuella ändringar ställs planförslaget ut för granskning. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta. Under granskningstiden ges berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter.

Antagande. Efter granskningen är endast mindre justeringar möjliga. Därefter antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Den som lämnat skriftliga synpunkter under samrådet eller granskningen har möjlighet att överklaga antagandebeslutet under tre veckor.

Laga kraft. När tiden för överklagande har gått ut och ingen har överklagat vinner detaljplanen laga kraft. Om detaljplanen har överklagats sker en prövning i domstol. När ärendet är avgjort blir resultatet att planen vinner laga kraft eller att den upphävs.



Planhandlingar

Detaljplanen består av ett flertal handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-02-21
- Plankarta med bestämmelser, 2024-02-21
- Illustrationskarta, 2024-02-21
- Fastighetsförteckning, 2023-10-02 (publiceras inte digitalt med anledning av GDPR)

Planeringsunderlag

Nedan görs en sammanställning av de underlag som använts i planarbetet. Samtliga underlag finns arkiverade i kommunens diariesystem.

Kommunala underlag

- Översiktsplan för Lilla Edets kommun, 2012-07-11
- Riktlinjer för bostadsförsörjning, 2019-09-09
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-08-12

Utredningar

- Bullerutredning, Akustikverkstan, 2023-02-16
- Dagvattenutredning, Afry, 2023-07-11
- Geoteknisk PM, Bohusgeo, 2023-02-02
- Miljöteknisk markundersökning, Jordnära miljökonsult, 2023-03-31
- Skuggstudie, Ekeblad Bostad AB, 2023-06-28



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	6
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	6
BAKGRUND	6
NULÄGE	7
PLANENS HUVUDDRAG	8
ALLMÅN PLATS.....	8
KVARTERSMARK	9
GENOMFÖRANDETID	12
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	13
ANVÄNDNING AV MARK	13
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	15
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	15
RIKSINTRESSEN	16
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	16
MILJÖKVALITETSNORMER	17
MILJÖ.....	18
FYSISK MILJÖ.....	20
KULTURMILJÖ	22
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	23
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	24
HÄLSA OCH SÄKERHET	24
SOCIALA ASPEKTER.....	26
TEKNIK.....	26
SERVICE.....	26
TRAFIK.....	27
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	28
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	28
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	28
TEKNISKA FRÅGOR.....	29
EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	32



Detaljplanens syfte

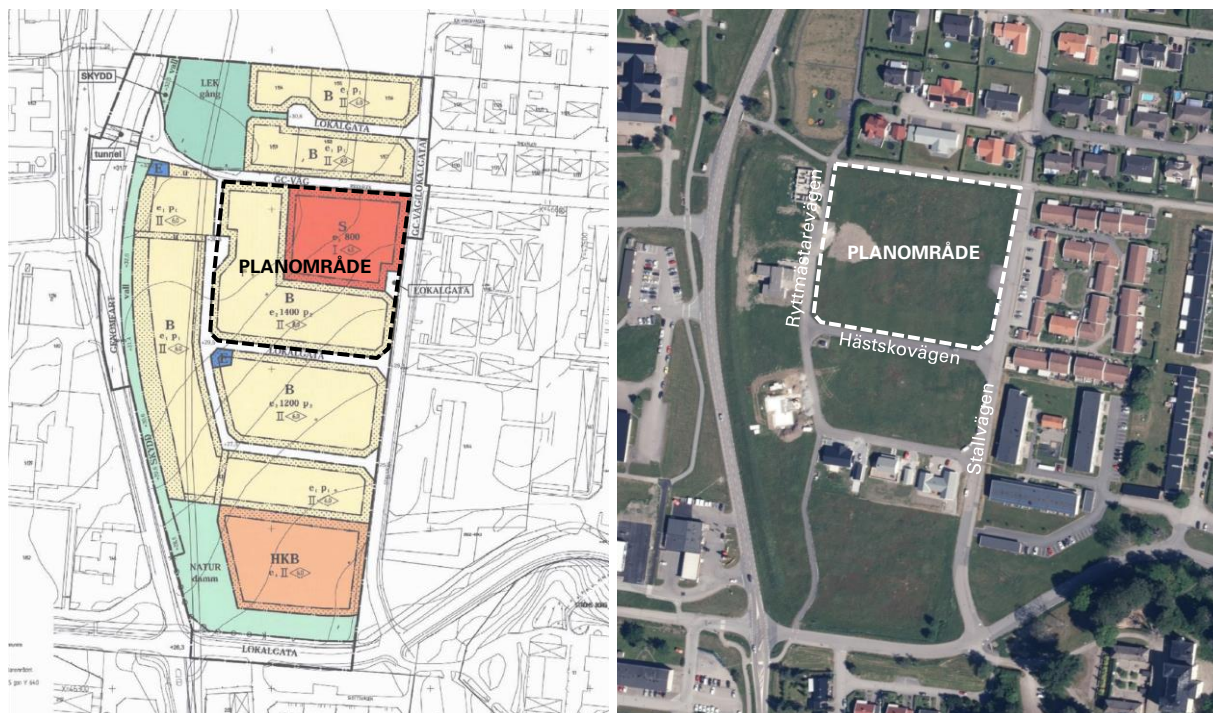
Planens syfte är att utöka markanvändningen för bostäder och möjliggöra en mer småskalig och ändamålsenlig kvartersstruktur inom planområdet. Gällande markanvändning för förskola föreslås utgå. En ny gata möjliggörs mellan Stallvägen och Ryttmästarevägen.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund

I gällande detaljplan, som nu delvis föreslås ändras, har ett markområde i anslutning till Stallvägens vändplats reserverats för en förskola. Denna förskoletomt bedöms inte längre vara ändamålsenlig då den är för liten för att kunna täcka dagens behov av förskoleplatser. Med anledning av detta har kommunstyrelsen gett planerings- och exploateringsenheten i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för att ersätta förskoletomten med bostäder.

Kommunen äger marken inom planområdet. En direktanvisning har genomförts och Ekeblad bostad AB har fått option på att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av marken inom planområdet. Det bebyggelseförslag som finns framtaget presenteras närmare i avsnittet Kvartersmark – Bebyggelse.



FIGUR 2 – TILL VÄNSTER: UTSNITT FRÅN GÄLLANDE PLANKARTA. INOM AKTUELLT PLANOMRÅDE MEDGES BOSTÄDER (GUL YTA) OCH FÖRSKOLA (RÖD YTA). TILL HÖGER: FLYGFOTO ÖVER NÄROMRÅDET (KÄLLA: LANTMÄTERIET).



Nuläge

Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostäder och förskola, men området har inte byggts ut i enlighet med detaljplanen. I dagsläget utgörs planområdet av gräs- och ängsmark.

Areal och markägoförhållande

Planområdet är ca 1,4 hektar stort och omfattar fastigheterna Ström 1:207 och 1:208 samt del av Ström 1:65. Samtliga fastigheter ägs av kommunen.

Läge

Planområdet ligger i samhället Ström, ca två kilometer väst om Lilla Edets centrum på den västra sidan av Göta älv. Planområdet angränsar till befintligt bostadsområde i norr och öst. I väst och syd pågår nybyggnation av bostäder ut mot Kungälvsvägen och Ljungskilevägen.

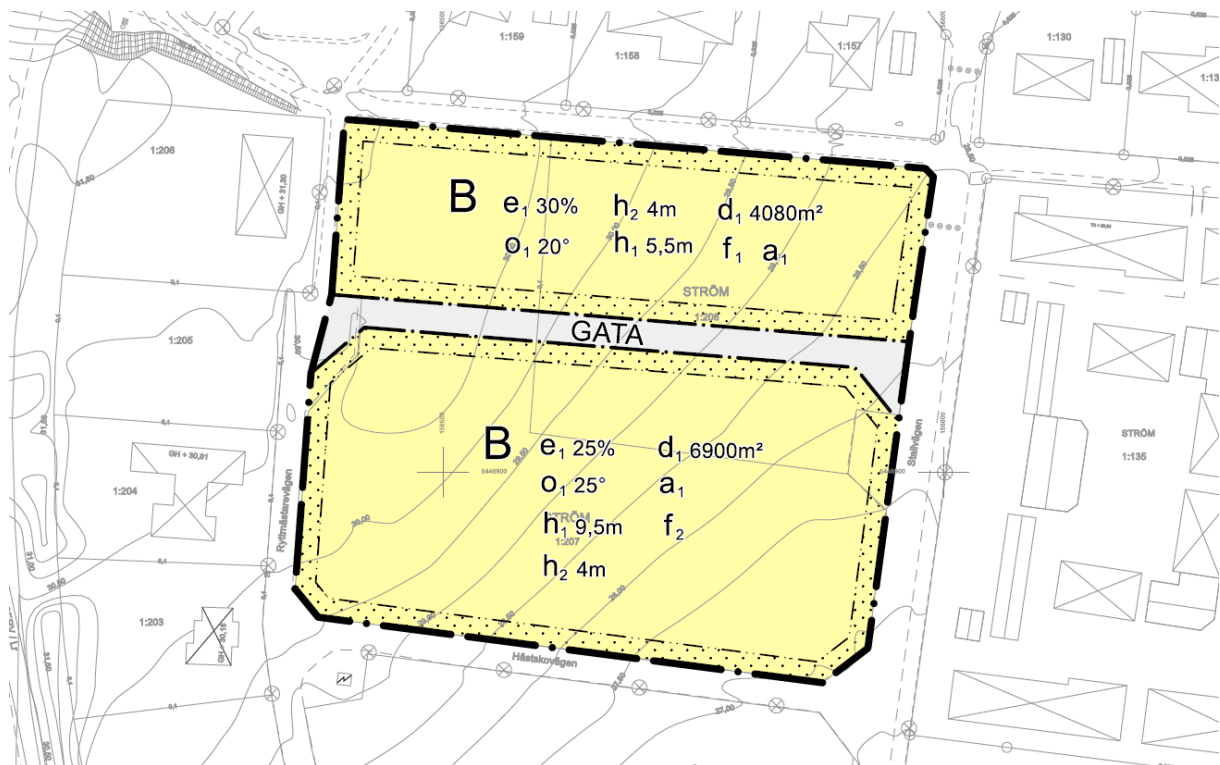


FIGUR 3 – FLYGFOTO MED PLANOMRÅDET MARKERAT I VITT. (KÄLLA: LANTMÄTERIET)



Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att ett obebyggt kvarter delas upp i två mindre och renodlade bostadskvarter. Tidigare planlagd mark för förskola utgår. En ny gata möjliggörs mellan Stallvägen och Ryttmästarevägen vilket innebär att befintliga vändplatser försvinner. I syfte att komplettera befintlig bostadsbebyggelse som domineras av villor möjliggörs ca 30 bostäder i form av kedjehus, radhus, parhus och till viss del flerbostadshus. Bebyggelsen har i möjligaste mån anpassats till den närmaste omgivningen. Höjdskalet trappar ner från två våningar i söder till en våning i norr.



FIGUR 4 – UTSNITT FRÅN PLANKARTAN. OMRÅDE FÖR BOSTÄDER ILLUSTRERAS I GULT OCH GATA I GRÅTT.

Allmän plats

Gator och trafik

En ny gata (**GATA**) föreslås mellan Ryttmästaregatan och Stallvägen i syfte att skapa en mer småskalig och ändamålsenlig kvartersstruktur som möjliggör angöring med bil till varje bostad. Gatan är 6 meter bred i likhet med många övriga gator i närområdet. Gatan ska höjdsättas för att möjliggöra avledning av dagvatten från väst till öst. Nödvändiga svängradier för avfallsbilens framkomlighet inryms inom gatuområdet.

Stallvägen utgör huvudgata in i bostadsområdet. De föreslagna bostäderna angörs via Hästskovägen, Ryttmästarevägen och den nya gatan. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik på bostadsgatorna med anslutning till gång- och cykelnätet i området.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap föreslås för allmän plats.



Kvartersmark

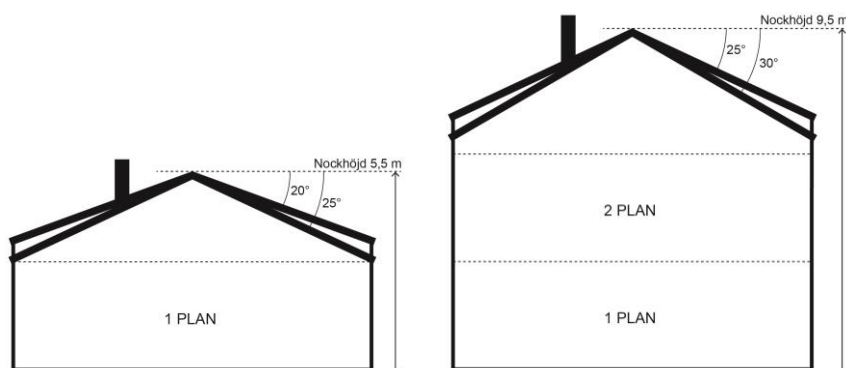
Bebyggelse

Två kvarter med bostadsändamål (**B**) föreslås inom planområdet.

I det norra kvarteret möjliggörs radhus, parhus och kedjehus (**f₁**) för att möta upp den småskaliga villabebyggelsen i norr. Nockhöjden för huvudbyggnader begränsas till 5,5 meter (**h₁**) med en minsta takvinkel om 20 grader (**o₁**), vilket möjliggör byggnader med en våning. Höjdsalkan hålls nere för att möta upp och ansluta till den lägre villabebyggelsen i norr.

I det södra kvarteret möjliggörs parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus (**f₂**). Nockhöjden för huvudbyggnader begränsas till 9,5 meter (**h₁**) med en minsta takvinkel om 25 grader (**o₁**), vilket möjliggör byggnader med två våningar.

Komplementbyggnader (förråd, garage etc.) får ha en nockhöjd om högst 4 meter (**h₂**).



FIGUR 5 – ILLUSTRATION ÖVER RELATIONEN MELLAN NOCKHÖJD, TAKVINKEL OCH ANTAL VÅNINGAR (TYRÉNS AB).

Den totala byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnad och komplementbyggnad får som störst vara 25% av fastighetsarean i det södra kvarteret respektive 30% av fastighetsarean i det norra kvarteret (**e₁**). Detta möjliggör föreslagen bebyggelsestruktur samtidigt som tillgängliga ytor för utevistelse, angöring och parkering säkerställs.

Förgårdsmarken mot de omkringliggande bostadsgatorna föreslås vara minst 4 meter bred, vilket säkerställs med prickmark (:::), dvs. mark som inte får bebyggas. Detta ansluter till befintlig struktur i området.

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (**d₁**) har införts i syfte att säkerställa att det endast kan bli en fastighet per bostadskvarter i enlighet med den anpassning som redan gjorts av befintligt vatten- och avloppsnät. En reglering av minsta fastighetsstorlek innebär även att ägandeformen indirekt styrs mot bostads- eller hyresrätt, vilket är i linje med planförslagets intention.

I bygglovsskedet prövas och diskuteras byggnaders utformning sett till god form-, färg- och materialverkan för att säkerställa byggnaders egenvärde och anpassning till omgivningen (PBL 8 kap 1 §).



Exploatören Ekeblad bostad AB har fått option på att under en begränsad tid och under givna villkor få köpa och bebygga kvartersmarken inom planområdet. Det bebyggelseförslag som exploatören har tagit fram för att illustrera ett möjligt alternativt av bebyggelse, utgörs av radhus och parhus i bostadsrättsform. I det norra kvarteret föreslås radhus och parhus om en våning. I det södra kvarteret föreslås radhus och parhus om två våningar. Samtliga bostäder föreslås få en egen tomt med tillhörande uteplats och gräsmatta. Se Figur 6, Figur 7 och Figur 8 för illustrationsplan, volymskisser och referensbilder på föreslagen bebyggelse.

En skuggstudie har tagits fram för att undersöka påverkan på befintlig bebyggelse, se avsnittet Bebyggelse – Konsekvenser.



FIGUR 6 – FÖRESLAGEN ILLUSTRATIONSPLAN (EKEBLAD BOSTAD AB).



FIGUR 7 – VOLYMSKISSER FÖR FÖRESLAGNA BYGGNADSTYPER (EKEBLAD BOSTAD AB).



FIGUR 8 – REFERENSBILDER FÖR ATT ILLUSTRERA HUR FÖRESLAGEN BEBYGGELSE KAN KOMMA ATT SE UT (EKEBLAD BOSTAD AB).

Parkering och angöring

Varje bostad föreslås få en egen uppfart med tillhörande parkeringsplats för 1-2 bilar. Därtill föreslås en gemensam gästparkering.

Avfall

Utrymmen för avfallshantering ordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Kommunens föreskrifter gällande avfallshantering ska följas.

Avfallshanteringen kan exempelvis lösas med två-tre anvisade platser med kärlskåp som inrymmer hushållsavfall och källsortering. Med gemensam avfallshantering frigörs markyta samtidigt som avfallshanteringen effektiviseras.

Mark

Om det görs markuppfyllnader vid sidan av och/eller under byggnader behöver sättningsriskerna beaktas eftersom leran troligtvis inte kan bära ytterligare belastning utan att sättningar uppstår. Vid schakter och/eller uppfyllnader på mer än 2 meter ska stabiliteten kontrolleras lokalt, detta säkerställs med bestämmelsen **a1**.

Inom detaljplanelagt område krävs marklov för schaktning eller fyllning som avsevärt ändrar höjdläget. Enligt vedertagen praxis bedöms en avsevärd ändring av markens höjdläge vara 0,5 meter.



Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då detaljplanen fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga enligt detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren har efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga detaljplanen.



Motiv till planbestämmelser

Användning av mark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
-----------------	-----------------------

GATA

Gata.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra biltrafik med angöring till föreslagna bostäder. Vidare skapas en mer småskalig kvartersstruktur.

B

Bostäder.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra en förtätning och komplettering av bostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
-----------------	-----------------------



Marken får inte försees med byggnad.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att byggnader håller ett visst avstånd till allmän plats i enlighet med befintlig struktur i området. Vidare är syftet att säkerställa erforderliga siktlinjer vid korsningar och in- och utfarter.

d₁

Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².

Motivet till bestämmelsen är att begränsa antalet fastigheter i enlighet med den anpassning som redan gjorts av befintligt vatten- och avloppsnät.

h₁

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra föreslagen bebyggelse samtidigt som höjden begränsas för att säkerställa en anpassning till befintlig bebyggelse.

h₂

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadens höjd i relation till huvudbyggnad för att säkerställa uttrycket av en underordnad kompletterande byggnad.

o₁

Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Motivet till bestämmelsen är att anpassa takutformningen till omgivande bebyggelse. Vidare är syftet att, i kombination med bestämmelse om högsta nockhöjd, indirekt reglera möjligt våningsantal och bruttoarea.



Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₁	<p><i>Endast radhus, parhus, kedjehus.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en komplettering av befintligt bostadsbestånd som domineras av friliggande villor. Vidare är syftet att säkerställa en bebyggelse typ som ansluter till angränsande villaområde i norr varför flerbostadshus undantages. Genom att tillåta ett flertal bebyggelse typer ges en större flexibilitet.</p>
f₂	<p><i>Endast radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en komplettering av befintligt bostadsbestånd som domineras av friliggande villor. Genom att tillåta ett flertal bebyggelse typer ges en större flexibilitet.</p>
e₁	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadens utnyttjandegrad i enlighet med föreslagen bebyggelsestruktur samt säkerställa att det finns tillräckliga friytor inom fastigheten.</p>
a₁	<p><i>Marklov får inte ges för fyllnader/schakt om mer än 2 meter förrän stabiliteten kontrollerats lokalt.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att säkerställa släntstabiliteten lokalt innan större fyllnader/schakt görs i syfte att undvika alternativt åtgärda eventuellt otillfredsställande stabilitet.</p>



Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2021-03-23 §57 att ge plan- och exploateringsenheten i uppdrag att inleda planläggning för fastigheten Ström 1:208 i syfte att ersätta tidigare planlagd förskola med bostäder.

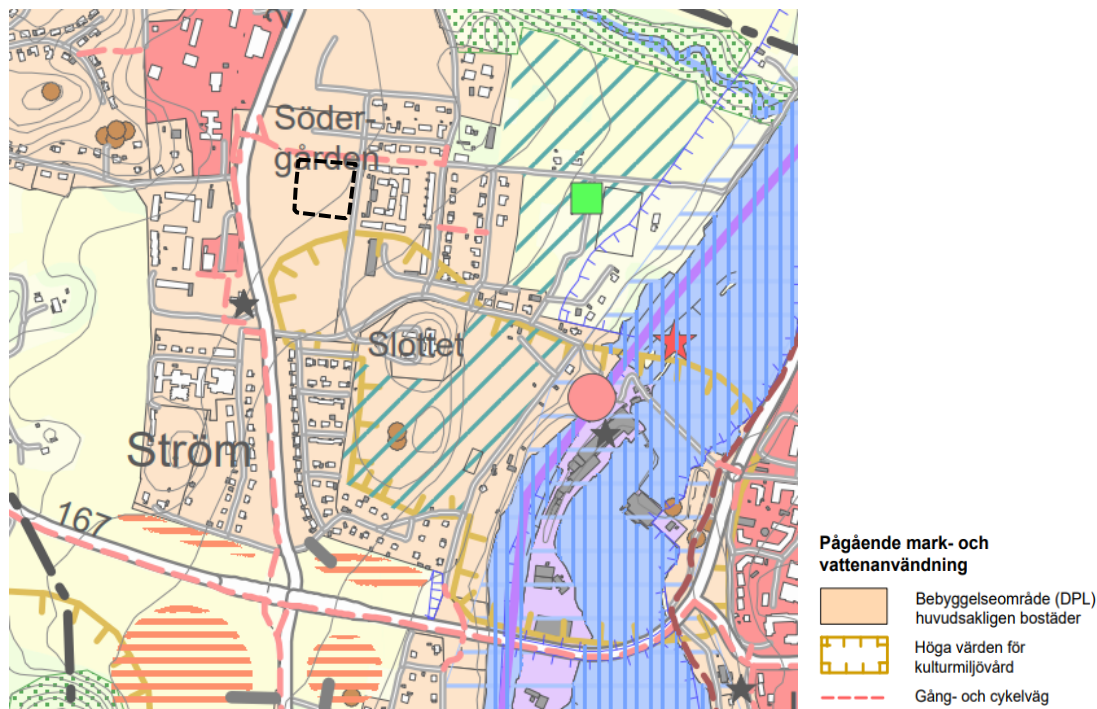
Detaljplan

Planområdet ingår i gällande detaljplan för Ström 1:65 m fl (Stallgården, södra delen), Lilla Edet 1462-P57, laga kraft år 2007. Inom aktuellt planområde möjliggörs bostäder och förskola, se Figur 2.

Bostadsbebyggelsen (villor, parhus och radhus) får vara högst två våningar med en byggnadshöjd på 6 meter. Förskolan får vara högst en våning med en byggnadshöjd på 4,5 meter. Aktuellt planförslag påverkar inte genomförandet av resterande delar av gällande detaljplan som är under utbyggnad.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 2012, ingår planområdet i ett bebyggelseområde för huvudsakligen bostäder. Bebyggelseområdet är planlagt sedan tidigare och avses inrymma ca 120 bostäder för hela området. Söder om planområdet finns ett utpekade område med höga kulturmiljövärden kopplat till fall- och slussområdet med Ströms slott, detta bedöms inte påverka aktuellt planförslag. I översiktsplanen betonas att det finns geotekniska säkerhetsrisker i området som behöver uppmärksammas i fortsatt planering.



FIGUR 9 – UTKLIPP FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN MED PLANOMRÅDET MARKERAT I SVART.



Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning (2019) syftar till att skapa gemensamma utgångspunkter för bostadsmarknadens aktörer och ett samförstånd kring pågående och framtida insatser. Kommunens insatser baseras på analys av behov, utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden.

Planområdet ingår i ett större utbyggnadsområde i Ström som redan är planlagt och upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet som pågående och potentiellt framtida bebyggelse. Planförslaget innebär dock ett omtag där markanvändningen för bostäder utökas och där möjliga bostadstyper begränsas till parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Syftet är att komplettera befintligt bostadsbestånd som domineras av villor i form av äganderätter. Planarbetet har föregåtts av en direktanvisning där det vinnande förslaget avser att bygga parhus och radhus i form av bostadsrätter.

Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvalitéer. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3 och 4 kap miljöbalken.

Planområdet berör eller omfattas inte av något riksintresse, naturreservat eller Natura 2000-område.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges till sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet ligger i ett befintligt bostadsområde med utbyggd infrastruktur. I närområdet finns offentlig service, kommunikationer och grönområden för lek och rekreation. Kommunens bedömning är att platsen utifrån sitt läge och beskaffenhet är lämplig för bostadsändamål. Området är upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram och syftet med planen är att möjliggöra en komplettering av befintligt bostadsbestånd sett till bostadstyp och upplåtelseform vilket det bedöms finnas behov av.

Jordbruksmark

Planområdet ligger i ett före detta jordbrukslandskap. Jordbruksmarken har tagits i anspråk under 1900-talet i takt med att samhället Ström växt fram. Studier av tidigare flygfoton indikerar att marken senast brukades som åker mellan åren 2014-2016, då det finns plöjfaror i marken.

Den gällande detaljplanen för området medger bostads- och centrumbebyggelse på jordbruksmarken. Här görs ställningstagandet att arealerna är så pass små att det inte går att bedriva ett rationellt jordbruk i området, varför jordbruksnäringen inte bedöms påverkas negativt. Översiktsplanen stödjer bedömningen att marken är mest lämpad för bostads- och centrumutveckling. Idag är stora delar av det utpekade utvecklingsområdet under utbyggnad. Marken inom aktuellt planområde är mycket avskärmad och fragmenterad och bedöms ha tappat sin funktion och sitt värde som jordbruksmark.

Inga småbiotoper i koppling till jordbruksmarken har identifierats i området.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet bedöms inte omfatta eller påverka något ekologiskt särskilt känsligt område.



Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalken 5 kap. Det finns MKN för kvalitén på vatten, luft och buller. Syftet med MKN är att hantera diffusa utsläppskällor som bidrar till en gemensam påverkan som är oacceptabel för människors hälsa eller miljön.

Luft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft återfinns i luftkvalitetsförordningen (SFS 2010:477). Trafiken i området bedöms vara så pass låg att det inte finns risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) kallas också kvalitetskrav och beslutas i form av föreskrifter från den länsstyrelse som är vattenmyndighet i respektive distrikt.

Planområdet tillhör avrinningsområdet Göta älv – Slumpåns mynning till Älvängen. Detta är en ytvattenförekomst enligt vattendirektivet. Vattenförekomsten är kraftigt modifierad och den ekologiska statusen bedöms vara otillfredsställande med hänvisning till påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. MKN är satt till god ekologisk potential år 2039. Den kemiska ytvattenstatusen bedöms inte vara god eftersom kvicksilver (Hg) och polybromerade difenylterar (PBDE) överskrids, vilket det gör i alla svenska vattenförekomster. MKN uppnår ej god kemisk status eftersom det anses tekniskt omöjligt att sänka halten till nivåer som motsvarar god status i fisk.

Konsekvenser

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. I befintligt dagvattennät saknas reningsanläggning innan utsläpp till recipient.

För att tydliggöra planförslagets konsekvenser har översiktliga föroreningsberäkningar tagits fram som en del av dagvattenutredningen (Afry, 2023). Beräkningarna visar att föroreningskoncentrationerna ökar till följd av planförslaget, vilket är ofrånkomligt med tanke på att naturmark ianspråk tas. Lilla Edet saknar i dagsläget riktlinjer för föroreningskoncentrationer i dagvatten, varför utgående koncentrationer från planområdet har jämförts med riktvärden för dagvatten i Göteborg stad. Föroreningskoncentrationen bedöms överskridas för fosfor (P), kväve (N), koppar (Cu) och zink (Zn).

Kommunens bedömning är att planförslaget inte kommer påverka miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Göta älv negativt. Riktvärden för dagvattenutsläpp ger endast en översiktlig bedömning av dagvattnets föroreningshalt och kan användas som ett översiktligt verktyg vid åtgärdsplanering och identifiering av åtgärdsbehov. Att dagvatten i en utsläppspunkt innehar en hög föroreningshalt är inte synonymt med att en hög föroreningsmängd tillförs recipienten. Aktuellt planområde är mycket begränsat och recipienten bedöms inte vara känslig för fosfor, kväve, koppar och zink i den omfattning som planen ger upphov till. Det bedöms därför inte vara samhällsekonomiskt motiverat att anlägga en reningsanläggning inom aktuellt dagvattennät. Reningsåtgärder placeras lämpligen på platser där dagvattennätet är mer förorenat och där anläggningen gör störst nytta.

I samband med bygglovsprövningen uppmanas fastighetsägare vidta lokala reningsåtgärder inom kvartermark. Reningseffekten blir högre nära föroreningskällan vilket gör dessa reningsåtgärder mer motiverade än samlade åtgärder inom det allmänna dagvattennätet i detta läge. I dagvattenutredningen har en övergripande systemlösning med utformningsförslag för lokal dagvattenhantering tagits fram.



Reningsberäkningar visar att föroreningskoncentrationerna hamnar under riktvärdena med föreslagna reningsåtgärder på kvartersmark.

Buller

Miljökvalitetsnormer för buller återfinns i förordningen om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare, från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år eller järnvägar som trafikeras med mer än 30 000 tåg.

Konsekvenser av planförslaget avseende buller redovisas i avsnittet Omgivningsbuller.

Miljö

Strandskydd

Göta älv omfattas generellt av strandskydd om 100 meter från strandkanten. Planområdet ligger ca 500 meter från Göta älv och påverkas inte av strandskyddet.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. I dagsläget avleds dagvatten genom ytavrinning till dagvattenledningar i anslutande gator. Befintligt dagvattensystem har dimensionerats för att klara den planerade och pågående utvecklingen av bostäder inom Södra Stallgärdet. Dagvattnet leds vidare till Göta älv som är recipient.

Marken inom planområdet består av lera och bedöms ha låg infiltrationsförmåga.

Konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram för att tydliggöra planförslagets konsekvenser (Afry, 2023). Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor i form av gator och bebyggelse ökar, vilket leder till ökade flöden från planområdet. Vid ett 20-årsregn beräknas flödet öka från dagens 23 l/s till 190 l/s. I flödesberäkningen för planförslaget har en klimatkoefficient om 1,25 använts, vilket medför en kapacitetsökning med 25% i syfte att ta höjd för framtida klimatförändringar.

Befintligt dagvattensystem beräknas ha kapacitet att omhänderta de ökade flödena till följd av planförslaget. I syfte att behålla så mycket kapacitet som möjligt i ledningsnätet är det dock önskvärt om dagvatten kan fördröjas på kvartersmark innan anslutning till det kommunala dagvattennätet.

Vid ett 20-årsregn krävs en fördröjningsvolym på ca 130 m³ för att flödet ut från planområdet inte ska öka jämfört med befintlig situation. I dagvattenutredningen redovisas två olika systemlösningar för hur dagvatten kan fördröjas på kvartersmark med hjälp av makadammagasin eller kassetmagasin.

Marknivån inom planområdet behöver höjsättas för att möjliggöra avrinning mot fördröjningsmagasinen och vidare till kommunalt ledningssystem. Makadammagasin bör installeras med vattentät duk eftersom planområdet ligger i ett vattenskyddsområde där infiltration ska undvikas. Magasinet bör också installeras med avstängningsventil som ger möjlighet att stänga utloppet vid eventuell brand.



Förorenad mark

Fastigheterna inom planområdet är inte identifierade som potentiellt förorenade eller riskklassade enligt MIFO (Metod för inventering av förorenade områden) i Länsstyrelsens databas. I närområdet har det dock påvisats föroreningar, framförallt härlett till den drivmedelsanläggning med tvätthall och verkstad som ligger ca 170 meter sydväst om planområdet samt Ströms stallar som låg direkt sydöst om planområdet fram till år 2016 då de revs och ersattes med bostadsbebyggelse.

De utredningar som tidigare utförts i närområdet har påvisat förhöjda halter av PAH, alifater, aromater och olika metaller. Detta är vanligt förekommande ämnen som skulle kunna finnas även inom planområdet. Utifrån topografi, topologi och påvisade föreningars läge i omgivningen bedöms risken för spridning från dessa som relativt låg. Tidigare jordbruksverksamhet inom planområdet bedöms inte utgöra en påtaglig risk för föroreningar.

Med anledning av påvisade föroreningar i närområdet har det gjorts en översiktlig miljöteknisk markundersökning av jord och grundvatten inom planområdet (Jordnära konsult AB, 2023). Utöver några små bitar tegel i ytlig jord har inga inhomogena massor eller andra fynd, såsom avfall, påträffats som kan misstänkas vara kopplade till fyllnadsmaterial eller annan antropogen aktivitet. Generellt är uppmätta halter i både fyllnadsmaterial, naturlig mark och grundvatten låga, under tillämpliga riktvärden. En enstaka halt av kobolt uppmättes i nivå med riktvärdet för KM (känslig markanvändning) men bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för människor eller miljön. I tidigare genomförda undersökningar i närområdet har några fåtal förhöjda halter av kobolt påvisats, det bedöms därför sannolikt att detta kan bero på naturligt förhöjda halter av kobolt i området.

Risken för att människors hälsa eller miljön påverkas negativt till följd av föroreningar i marken inom planområdet bedöms som liten.

Miljöbedömning

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket görs genom en undersökning av betydande miljöpåverkan (5 kap 11 a § PBL och 6 kap 6 § MB).

En undersökning av betydande miljöpåverkan togs fram initialt under planarbetet. Planen bedöms medföra viss påverkan på risker för människors hälsa och miljön genom ökad trafik i området, men den är inte betydande. Det går inte att utesluta påverkan på de sociala värdena. Den samlade bedömningen är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detta innebär att detaljplanen inte behöver genomgå en strategisk miljöbedömning.

Undersökningssamråd har skett med Länsstyrelsen som i yttrande daterat 2022-09-02 meddelat att de delar kommunens bedömning.



Fysisk miljö

Mark och vegetation

Marken består av ängsmark och är relativt flack (marknivåerna varierar mellan ca +27 och +31 meter). Planområdet ligger i ett före detta jordbrukslandskap.



FIGUR 10 – VY ÖVER DEL AV PLANOMRÅDET FRÅN KORSNINGEN MELLAN STALLVÄGEN OCH HÄSTSKOVÄGEN.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att marken bearbetas och till stor del hårdgörs i form av byggnader, gata, parkering och angöring. Markens höjdsättning anpassas efter omgivningen.

Park, lek och rekreation

Det finns en kommunal lekplats i direkt anslutning till planområdet. Ungefär 250 meter söder om planområdet ligger Ströms slottspark som är ett populärt utflyktsmål för allmänhet och besökande. Här finns möjligheter till idrott, motion, friluftsliv och rekreation. Längs Göta kanal och Lilla Edets sluss finns promenadslingor utmed vattnet.



FIGUR 11 – LEKPLATS I NÄROMRÅDET. FOTO: LILLA EDETS KOMMUN



Bebyggelse

Ström består i huvudsak av bostäder från varierande tidsepoker. Planområdet är obebyggt och ligger i anslutning till ett befintligt bostadsområde som håller på att bebyggas ut mot Kungälvsvägen och Ljungskilevägen. Bebyggelsen består av villor, radhus och flerbostadshus om en till två våningar. Det är en stor variation sett till utformning och uttryck, även om träfasader i ljusa kulörer med sadeltak eller valmade tak i rött och mörkt tegel dominerar.

Kvarteret öster om planområdet består av radhus och flerbostadshus grupperade runt gemensamma gårdar, utbyggt under 1990-talet. I höjd med planområdet finns en stor gemensam parkeringsyta med carports som skapar en sluten fasad mot bakomliggande bostadsmiljöer. Norr om planområdet breder ett större villaområde ut sig, utbyggt under 2000-talet. Öster om planområdet pågår utbyggnad av villor och i kvarteret söder om planområdet planeras flerbostadshus med lägenheter.



FIGUR 12 – FLERBOSTADSBEBYGGELSE LÄNGS STALLVÄGEN.



FIGUR 13 – PARKERINGSYTOR I HÖJD MED PLANOMRÅDET.



FIGUR 14 – VILLOR NORR OM PLANOMRÅDET, AVGRÄNSAT AV EN GÅNG- OCH CYKELVÄG.



Konsekvenser

Planförslaget innebär att öppen ängsmark bebyggs med bostäder i en till två våningar. En förtätning med bostäder i ett befintligt bostadsområde, där den nytillkommande bebyggelsens skala och struktur har anpassats efter omgivningen, bedöms inte utgöra ett främmande eller olämpligt inslag i landskapsbilden. Utvecklingen bedöms vara i linje med vad som kan förväntas med tanke på områdets relativt centrala och strategiska läge.

En skuggstudie (Ekeblad Bostad, 2023) har tagits fram för att illustrera hur föreslagna bebyggelse kan påverka omgivningen. Villabebyggelsen i norr bedöms inte påverkas av ökad skuggbildning. Kvarteret öster om Stallvägen kommer att påverkas under eftermiddagen, men de områden som berörs är framförallt parkeringsytor varför påverkan bedöms vara acceptabel. Det finns goda förutsättningar för den planerade bebyggelsen att anordna uteplatser i solläge.

VÅRDAGJÄMNING (20 MARS)



KL 09.00

SOMMAR (20 JUN)



KL 09.00

HÖSTDAGJÄMNING (23 SEP)



KL 09.00



KL 12.00



KL 12.00



KL 12.00



KL 17.00



KL 19.00



KL 17.00

FIGUR 15 – UTSNITT FRÅN SKUGGSTUDIEN (EKEBLAD BOSTAD, 2023) SOM ILLUSTRERAR HUR OMGIVNINGEN KAN PÅVERKAS AV SKUGGBILDNING TILL FÖLJD AV BEBYGGELSEFÖRSLAGET.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.



Geotekniska förhållanden

För att tydliggöra de geotekniska förhållandena har det tagits fram ett geoteknisk PM (Bohusgeo, 2023). PM:et baseras på undersökningar och utredningar som gjorts i samband med tidigare planläggning i närområdet, men med hänsyn tagen till dagens krav gällande risker för ras och skred enligt IEG 4:2010.

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan ca 1-11 meter. Jordlagren bedöms utgöras av fast ytlager, lera (saknas delvis) och friktionsjord vilande på berg.

Det fasta ytlagret utgörs av silt och torrskorplera med en tjocklek på ca 2-3 meter.

Lera finns på ca 1-9 meters djup under markytan och saknas i nordvästra delen av planområdet. Skjuvhållfastheten har bestämts genom CPT-sonderingar och konförsök. Utvärderade CPT-sonderingar varierar mellan ca 8-20 kPa och utförd kolvprovtagning varierar mellan ca 15-20 kPa. Leran bedöms vara högsensitiv och delvis kvick på 6-7 meters djup. Leran bedöms vara sättningsbenägen, där även mindre belastningar på 5-10 kPa sannolikt kan ge upphov till åtminstone säsongsbundna sättningar.

Friktionsjorden har inte undersökts närmare. Sonderingarna har i regel trängt ner mellan ca 2-5 meter och stoppat i den fast lagrade friktionsjorden. I regel har stopp mot sten, block eller berg erhållits.

Konsekvenser

Den geotekniska utredningen (Bohusgeo, 2023) tydliggör konsekvenser till följd av de geotekniska förutsättningarna. Planförslaget möjliggör bebyggelse om 1-2 våningar. För att undvika sättningar är det troligt att byggnaderna behöver grundläggas med pålar och fribärande bottenplatta.

Om det görs markuppfyllnader vid sidan av och/eller under byggnader behöver sättningsriskerna beaktas eftersom leran troligtvis inte kan bära ytterligare belastning utan att sättningar uppstår. Vid schakter och/eller uppfyllnader på mer än 2 meter ska stabiliteten kontrolleras lokalt.

Planens genomförande kommer att påverka omgivningen, framförallt vid pålning (vibrationer och markhävning), vibrationer från maskiner samt sättningar till följd av laster från uppfyllnader. Omgivningspåverkan bedöms bli försumbar, förutsatt att inga stora uppfyllnader utförs som kan påverka ledningar i marken.

Radon

Planområdet klassas som lågriskområde i kommunens interna kartor. Med anledning av detta har ingen radonmätning genomförts. I samband med bygglovsprövningen bevakas att BBR:s krav på inomhusluft uppfylls.



Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområde

Planområdet ingår i avrinningsområdet Göta älv – Slumpåns mynning till Älvängen.

Grundvatten

Den övre grundvattennivån bedöms vara belägen 1 meter under markytan (Bohusgeo, 2023). Baserat på topografi bedöms att generell naturlig strömningsriktning för ytligt grundvatten är sydostlig. Det finns ingen grundvattenförekomst i anslutning till planområdet (Afry, 2023).

Vattenskyddsområde

Planområdet är lokaliserat inom vattenskyddsområdet för Vänersborgsviken och Göta Älv.

Konsekvenser

Infiltration och perkolation av dagvatten bör undvikas. Makadammagasin bör installeras med vattentät duk och även förses med avstängningsventil som ger möjlighet att stänga utloppet vid eventuell brand.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Kungälvsvägen ligger ca 60 meter väster om planområdet och ger upphov till trafikbuller. En bullervall löper längs vägens östra sida. I korsningen mellan Kungälvsvägen och Ljungskilevägen finns en bensinstation som ger upphov till visst verksamhetsbuller.

Konsekvenser

En bullerutredning (Akustikverkstan, 2023) har tagits fram för att utreda hur föreslagen bebyggelse påverkas av omgivningsbuller i form av trafikbuller och verksamhetsbuller samt hur dessa förhåller sig till riktvärden för trafikbuller vid bostäder (Förordning 2015:216) och verksamhetsbuller vid bostäder (BFS 2020:8). Trafikmängden har räknats upp för att motsvara prognosår 2040.

Tre alternativa bebyggelseförslag har utretts med en variation av par- och radhus som är tänkbara inom planområdet. Resultatet visar att riktvärden för trafikbuller och verksamhetsbuller uppfylls med marginal med den bullerdämpande åtgärd som redan finns i form av bullervall längs Kungälvsvägen.

Risk för olyckor

Det finns en drivmedelsstation ca 130 meter sydväst om planområdet. Mellan drivmedelsstationen och planområdet ligger Kungälvsvägen, en bullervall och bostadsbebyggelse. Drivmedelsstationen hanterar flytande drivmedel i form av bensin och diesel. Utöver detta tillhandahålls även gasol och biltvätt. Transporter till drivmedelsstationen bedöms primärt ske från söder via Kungälvsvägen.

En drivmedelsstation medför risker för omgivningen, både ur risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Enligt riktlinjer från Länsstyrelsen Stockholm (Riskhänsyn vid ny bebyggelse, 2000) bör ambitionen alltid vara att hålla ett avstånd på 100 meter från drivmedelsstationen till bostäder. Detta avser en bensinstation med medelstor försäljningsvolym av fordonsbränsle. Om bebyggelse lokaliseras närmare bensinstationen än 100 meter och om risk föreligger ska en riskanalys tas fram.

Planförslaget förhåller sig till rekommenderat skyddsavstånd.



Risk för översvämning

Planområdet är relativt flackt och ytavrinning sker till kringliggande vägar. En skyfallsanalys har gjorts i samband med dagvattenutredningen (AFRY, 2023). Med nuvarande höjdsättning finns det ingen översvämningrisk inom planområdet vid ett skyfall med 100-års återkomsttid.



FIGUR 16 – UTKLIPP FRÅN DAGVATTENUTREDNINGEN (AFRY, 2023). DE BLÅ YTORNA ILLUSTRERAR ÖVERSVÄMNINGSYTOR VID ETT 100-ÅRSREGN.

Konsekvenser

Ett förslag till principiell höjdsättning för att undvika översvämningrisk vid skyfall beskrivs i dagvattenutredningen (AFRY, 2023). Vid ett 100-års skyfall kommer det allmänna dagvattensystemet inte räcka till, utan dagvatten kommer istället att avrinna på markytan och sekundära avrinningsvägar uppstå. För att minska risken för översvämningar är det viktigt att inte skapa instängda områden och höjdsätta marknivåerna så att avrinning och fördröjning kan ske på ytor där ingen skada sker.

De kommunala gatorna i området föreslås fungera som avledningsstråk vid ett skyfall, där dagvattnet leds via Ryttmästarevägen, Hästskovägen och den nya gatan mot Stallvägen och vidare mot recipient. I genomförandet behöver den nya gatan få en höjdsättning som möjliggör avledning av dagvatten från Ryttmästarevägen i väst till Stallvägen i öst. I dagvattenutredningen har det säkerställts att erforderliga lutningar kan uppnås genom anpassning efter befintliga mark- och gatunivåer, varför inga exakta gatunivåer regleras på plankartan. Istället ges större flexibilitet inför genomförandet.

Inom kvartersmark är det viktigt att marken lutar från byggnader mot avskärande dike eller annan anordning, så att inget vatten blir stående vid fasader.

Risk för skred

Planområdet ligger ca 600 meter söder om Strömsbäcken och ca 500 meter väster om Göta älv. Ett geotekniskt PM (Bohusgeo, 2023) har tagits fram för att tydliggöra eventuella ras- och skredrisker. Det baseras på undersökningar och utredningar som gjorts i samband med tidigare planläggning i området, men med hänsyn tagen till dagens krav gällande risker för ras och skred enligt IEG 4:2010.

Det bedöms inte finnas någon risk för att planområdet påverkas av eventuell otillfredsställande släntstabilitet vid Strömsbäcken. Tidigare utredning i kombination med Göta älvutredningen bedöms uppfylla kraven för detaljerad stabilitetsutredning och det bedöms inte finnas risk för att eventuellt bakåtgående skred vid Göta älv ska kunna nå planområdet.



Sociala aspekter

Planområdet utgörs av obebyggd ängsmark i anslutning till ett befintligt bostadsområde där villabebyggelse med äganderätt som upplåtelseform dominerar. Det är tänkbart att ängsmarken inom planområdet har viss betydelse ur ett socialt perspektiv, framförallt för barn i form av en tillgänglig yta för spontana lekar och aktiviteter, men tecken på omfattande användning har inte observerats i samband med platsbesök.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att grönytan bebyggs och privatiseras. För barn i området finns det en lekplats med tillhörande grönområde strax norr om planområdet som är anpassad för lek och aktivitet, varför planförslaget inte bedöms ha några betydande konsekvenser utifrån ett barnperspektiv.

Planförslaget syftar till att möjliggöra en komplettering av befintligt bostadsbestånd för att kunna erbjuda en större variation av bostadstyper och upplåtelseformer i området. Detta gör att fler invånare med olika förutsättningar och behov får möjlighet att bosätta sig i området. I närheten finns goda gång- och cykelförbindelser, bra tillgång till kollektivtrafik och närhet till större transportleder för bil vilket är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldssynpunkt. Det möjliggör och underlättar ett fungerande vardagsliv för invånare med olika förutsättningar.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Nyttillkommande bebyggelse kan anslutas till befintligt VA-nät som har tillräcklig kapacitet.

Värme

Värme ordnas med egna lösningar inom fastigheterna. Fjärrvärme finns inte utbyggt i området.

El

El finns utbyggt i området.

Avfall

Utrymmen för hushållsavfall och källsortering ska ordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Kommunens föreskrifter gällande avfallshantering ska följas.

Fiber

Tele och fiber finns utbyggt i området.

Service

I närområdet finns en servicebutik i anslutning till bensinstationen. I centrala Lilla Edet, ungefär en kilometer öster om planområdet, finns ett brett utbud av affärer och samhällsservice.

I Ström finns två förskolor och en grundskola (förskoleklass till årskurs 6). Den närmaste förskolan och grundskolan ligger ca 100-200 meter nordväst om planområdet, på andra sidan Kungälvsvägen. Högstadium finns i Lilla Edet centrum.



Trafik

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är god. Längs Kungälvsvägen trafikerar två busslinjer i riktning mot Trollhättan respektive Kungälv via Lilla Edet. Den närmsta hållplatsen ligger ca 100 meter från planområdet och nås via befintliga gång- och cykelvägar. Ungefär en kilometer österut ligger Lilla Edets busstation med flertalet busslinjer.

Gång och cykel

I området finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät som kopplar samman Ström och Lilla Edet. Gång- och cykelbanor är direkt anslutna till Stallvägen i öster och Ryttmästarevägen i väster. Norr om planområdet finns gång- och cykelvägar som ansluter till omgivande gator och gång- och cykelbanor för vidare färd mot viktiga målpunkter i närområdet såsom lekplats, förskola och skola.

Gator och trafik

Planområdet angörs via Stallvägen som är en infartsgata till bostadsområdet från Ljungskilevägen i söder. Stallvägen avslutas med en vändplats öster om planområdet och övergår i en gång- och cykelväg. En bilspärr i form av stolpar markerar övergången och hindrar fordonstrafik från att ta sig norrut. Söder om planområdet ligger Hästskovägen som förbinder Stallvägen och Ryttmästarevägen. Ryttmästarevägen avslutas med en vändplats väster om planområdet.

Väster om planområdet sträcker sig Kungälvsvägen som är en statlig väg mellan Kungälv och Trollhättan. Från Kungälvsvägen utgår Brovägen som förbinder Ström med Lilla Edet över Göta älv.



FIGUR 17 – STALLVÄGEN ÖVERGÅR I EN GÅNG- OCH CYKELVÄG I HÖJD MED PLANOMRÅDET. DETTA MARKERAS MED STOLPAR I GATAN.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att vändplatserna på Stallvägen och Ryttmästarevägen tas bort och att gatorna sammanlänkas med en ny gata. Detta möjliggör rundkörning i kvarteret och underlättar framkomligheten för bland annat avfallsfordon.

En trolig konsekvens av att områdena förtätas är att biltrafiken i området ökar. Trafikalstringen bedöms dock inte påverka trafiksituationen eller den upplevda säkerheten i området nämnvärt.



Genomförandefrågor

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan utan fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Avgöranden i frågor som rör lantmäteriatgärder, Va-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanens genomförande förutsätter att exploatör förvärvar kvartersmark av Lilla Edets kommun. Planförslaget innehåller allmän plats (GATA) som ägs av Lilla Edets kommun. Den allmänna platsmarken kommer fortsatt ägas av kommunen vid genomförandet av detaljplanen. Således behövs ingen markinlösen för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek för de två bostadskvarteren som planeras. Bestämmelsen medför att området inte kan styckas av till exempelvis separata radhusfastigheter. Med denna reglering styrs exploatören till att upplåta hyres- eller bostadsrätter, vilket medför en mer blandad bebyggelse för området. Vidare innebär detta att antalet bostadsfastigheter överensstämmer med det planerade antalet anslutningspunkter till det allmänna VA-nätet.

Förändrad fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör en fastighetsindelning där Ström 1:207, 1:208 och del av Ström 1:65 kan fastighetsregleras till två bostadskvarter med en genomgående lokalgata mellan bostadskvarteren. Förändringen möjliggör bostadsbebyggelse på båda sidor av den kommunala gatan som planeras, där exploatör avser att uppföra ca 30 bostäder i form av rad- och parhus.

Tabellen nedan visar på en möjlig förändring av fastigheternas ytor.

Fastighetsbeteckning	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Ström 1:208	Ca 1 451 kvm	Ca 1 792 kvm	Bostäder
Ström 1:207	Ca 1 492 kvm	Ca 1 668 kvm	Bostäder
Ström 1:65	Ca 712 kvm	Ca 195 kvm	Gata

Rättigheter

Inom planområdet finns det befintliga nyttjanderättsavtal med ett antal ledningsägare som ger berörd ledningsägare rätt att förlägga ledningar inom den allmänna platsmarken som ägs av kommunen. I och med den nya lokalgatan (allmän plats) som planeras mellan de två nya bostadskvarteren så bedöms ledningar fortsatt kunna ligga inom allmän platsmark. Därav bör inga nya ledningsrätter eller u-områden behöva inrättas.



Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet ingår i verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Lilla Edets kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av det kommunala ledningsnätet.

Inom kvartersmarken ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av vatten-, spill- och dagvattenledningar, vilka ska ansluta till det kommunala ledningsnätet i de förbindelsepunkter som förmedlas av VA-huvudmannen. Förmedling av förbindelsepunkter sker efter att fastighetsbildning och utbyggnad av VA-anläggningarna har skett.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta VA-huvudmannen för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Tekniska åtgärder

Dagvatten och skyfall

Fastigheterna inom planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Det är dock önskvärt om dagvatten kan fördröjas på kvartersmark innan anslutning till det kommunala ledningsnätet i syfte att behålla så mycket kapacitet som möjligt. I framtagna dagvattenutredning (Afry, 2023) redovisas två olika systemlösningar för hur dagvatten kan fördröjas på kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad och drift av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

Den nya lokalgatan föreslås fungera som avledningsstråk vid skyfall. Vid detaljprojektering behöver gatan få en höjdsättning som avleder dagvatten från väst till öst. I dagvattenutredningen finns en föreslagen marknivå (vägprofil) för gatan.

El och tele

Hjärtums Elförening har elledningar framdragna till planområdet och har även kopplat in en ny station som bedöms klara det ökade elbehovet efter utbyggnad. Exploatören hänvisas till ledningsägaren Hjärtums Elförening inför anslutning till elnätet. Om behov skulle uppstå finns det utrymme för ytterligare transformatorstation inom ett område för teknisk anläggning, i anslutning till planområdet.

Avfall

Den nya kommunala gatan som planeras mellan Ryttmästarevägen och Stallvägen möjliggör rundkörning för avfallsfordonen mellan bostadskvarteren. Utrymme för avfallshantering ska ordnas inom kvartersmarken, på egen fastighet. En möjlig lösning för avfallshanteringen är att två-tre platser inom kvartersmarken blir samlingsplatser för kärnen.

Kommunens föreskrifter gällande avfall ska följas.



Geotekniska åtgärder

Ett tekniskt PM har utförts under januari 2023 av Bohusgeo på uppdrag av kommunen. För att undvika sättningar för den föreslagna bebyggelsen så är det troligt att grundläggning behöver ske med pålar och fribärande bottenplatta. Vilken typ av grundläggning det slutligen blir för de tillkommande bostäderna avgörs i bygglovsskedet.

Om schakter och/eller uppfyllnader på mer än två meter önskas så ska stabiliteten kontrolleras lokalt.

Markmiljö

Risken för att människors hälsa eller miljön påverkas negativt till följd av föroreningar i marken inom området bedöms som liten, både vid nuvarande markanvändning eller om fastigheterna bebyggs med bostäder (Jordnära Miljökonsult, 2023).

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Buller

En bullerutredning har tagits fram under 2023 av Akustikverkstan, på uppdrag av Lilla Edets kommun. Resultaten visar att den befintliga bulleråtgärden som redan finns längs Kungälvsvägen, i form av vallar, gör att riktvärdena för buller uppfylls med marginal. Inge ytterligare åtgärd krävs.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Kommunstyrelsen får inkomster i form av markförsäljning för del av fastigheterna Ström 1:207 och Ström 1:208.

I samband med planens genomförande får kommunstyrelsen utgifter i form av utbyggnad av allmän plats (GATA). Kommunstyrelsen får även utgifter för projektledningstid.

Samhällsnämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av ledningsnätet och förbindelsepunkter, för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Kommunens drift och förvaltningsekonomi

I och med den nya lokalgatan som kommer anläggas får samhällsnämnden ökade kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt skötsel och underhåll av den nya lokalgatan. Samhällsnämnden får även intäkter för brukningsavgift enligt kommunens VA-taxa, samt kostnader för ränta, avskrivningar samt drift och underhåll av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för exempelvis projektering, byggnation, lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter, för VA-, el- och fiberledningar. Vid genomförandet av detaljplanen får exploitören även utgift i form av förvärv av mark från Lilla Edets kommun. Villkor för markförsäljningen regleras i markanvisningsavtal och kommande avtal om maktöverlåtelse.



Planavgift

Planavtal har ej tecknats mellan exploatör och kommunen. Vid bygglovsprövning utgår bygglovsavgifter enligt gällande taxa.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Markanvisningsavtal är tecknat mellan kommunen och exploatör. Avtalet reglerar bland annat markpris, ansvar för bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark och allmänplats och upplåtelseform för bostäderna. Enligt markanvisningen ska de nytillkomna bostäderna upplåtas med antingen bostadsrätt eller hyresrätt.

Innan markanvisningen löper ut ska avtal om marköverlåtelse ha tecknats mellan Lilla Edets kommun och exploatören.

Tidplan

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	2 kv. 2024
Granskning	3 kv. 2024
Antagande	1 kv. 2025

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka tre veckor efter antagande.

Prövning enligt annan lagstiftning

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § har genomförts under planprocessen och redovisas i avsnittet Planeringsförutsättningar och konsekvenser.

Fastighetsrätt, anläggningsrätt och ledningsrätt

Marköverföringar mellan fastigheter eller bildande av nya fastigheter innebär prövning enligt fastighetsbildningslagen. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir det även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Ingen mark kommer att lösas in inom planområdet

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Före beviljade bygglov kan fastighetsbildningsåtgärder behöva vara genomförda.

Dispenser och tillstånd

Planområdet ligger inom den inre zonen för Göta älv- och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde. Därför ska en ansökan om tillstånd för markarbeten, schaktning och inrättande av ny dagvattenanläggning inkomma till Miljökontoret innan arbeten påbörjas.

Behov av dispenser från biotopskydd, artskydd eller tillstånd för arkeologisk undersökning bedöms inte föreligga för genomförandet av detaljplanen.



Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget är framtagen av planerings- och exploateringsenheten på Lilla Edets kommun genom plankonsult Matilda Svenning, Tyréns och mark- och exploateringsingenjör Mattias Bengtsson. Representanter från Stadsmiljö, Vatten och avlopp, Miljö och bygg och Avfall och återvinning har deltagit i arbetet.

Maria Wagerland
Planerings- och exploateringschef

Matilda Svenning
Planhandläggare, Tyréns Sverige AB

Mattias Bengtsson
Mark- och exploateringsingenjör