

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Diarienummer KS2016/1447

Detaljplan för bostäder och hotell

## KVARTER 14 - KONGAHÄLLA

Del av Gärdet 1:1, Intendenten 1, 2 och S:1

### Innehåll

1. Inledning/Bakgrund .....	1
2. YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER .....	3
3. YTTRANDE FRÅN STATLIGA BOLAG .....	5
4. YTTRANDE FRÅN REGIONALA ORGAN .....	6
5. YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER .....	8
6. YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA BOLAG .....	9
7. YTTRANDE FRÅN ÖVRIGA .....	10
8. YTTRANDE FRÅN ANONYMA .....	12
9. Sammanfattade synpunkter .....	13
10. Kommunens förslag med anledning av synpunkterna .....	14

## 1. Inledning/Bakgrund

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de synpunkter (negativa yttranden) som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. (Lagrum 5 kap. 17 § PBL). I denna samrådsredogörelse redovisas även eventuella neutrala och positiva yttranden.

Aktuell pågående detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL. Handläggningen har skett med standardförfarande. (Lagrum 5 kap. 7 § PBL).

Samråd har hållits från 2018-02-09 till 2018-03-09 över planförslag daterat 2018-01-22. Ett samrådsmöte/öppet hus hölls 2018-02-21 i stadshuset, för sakägare och andra intresserade.

Totalt 20 yttranden inkom, varav 3 är anonyma. Från stat, region eller kommun har inkommit 11 yttranden. Från övriga (privatpersoner, föreningar, företag) har inkommit 6 yttranden. Nedan finns yttrandena sammanfattade och kommenterade av förvaltningen. För att se yttrandena i sin helhet,

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS**  
**KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

kontakta kommunen (telefonnummer och mailadress längst ner på denna sida). Ange diarienummer KS2016/1447.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av kommunens mark, och fattas beslut om detaljplaner av kommunens politiker. Detta utgör en viktig del av det kommunala självstyret och innebär att kommunens invånare, via dess folkvalda kommunpolitiker, styr över kommunens utveckling. Med kommunens bestämmanderätt över dess mark följer ett stort ansvar, och bestämmanderätten begränsas till vad lagstiftaren genom PBL har angett att en detaljplan ska och får innehålla. Samråd och senare granskning av pågående detaljplaner är en möjlighet för bl.a. kommunens invånare att påverka kommunens beslut i specifika frågor. Ett inkommet yttrande ingår som en av många parametrar i de komplexa ställningstaganden som en planläggning innebär, och vägs mot bl.a. diverse allmänna och enskilda intressen. Även ekonomiska kort- och långsiktiga realiteter påverkar, eftersom kommunskattemedel måste förvaltas och fördelas med omsorg. Bestämmelserna i PBL syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. (Lagrum, bl.a. 1 kap 1 § PBL och 1 kap 2 § PBL)

I kommunens kommentarer avses med ordet beaktas att en negativ synpunkt tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet. Med ordet hanteras avses att frågan studeras vidare. Med ordet noteras avses att synpunkten inte kunnat beaktas. Även neutrala och positiva yttranden noteras.

Eftersom kommunens bestämmanderätt begränsas till vad PBL anger att en detaljplan ska och får innehålla kan en detaljplan som inte uppfyller lagkraven upphävas av länsstyrelse eller domstol. Alla antagna detaljplaner passerar länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphäver en detaljplan om tillräcklig hänsyn inte tagits till vissa viktiga allmänna intressen. (Lagrum 11 kap 10 § och 11 § PBL). Domstol avgör om en detaljplan följer eller inte följer PBL i de fall då någon har överklagat beslutet om antagande av den. Ett beslut om antagande av en detaljplan kan överklagas av den som är berörd av planen och som senast under granskningen har lämnat skriftliga synpunkter vilka inte blivit tillgodosedda. (Lagrum 13 kap. 11 § PBL)

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## 2. YTTRANDE FRÅN STATLIGA MYNDIGHETER

Länsstyrelsen, yttrande 2018-03-07

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att kommunen bör beakta frågan om översvämning, biotop, eventuell påverkan på grundvatten i det fortsatta planeringsarbetet.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Motiveringen är att planförslaget inte bedöms strida mot någon av de fem överprövningsgrunderna.

### Motiv för bedömningen

#### Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

#### Planförfarande

Kommunen har valt standardförfarande, i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen, med motivering att planförslaget bl.a. inte har ett betydande intresse för allmänheten.

Länsstyrelsens anser att planförslaget kan ha betydande intresse för allmänheten. Det föreslagna höghusets kommer att ha stor påverkan på stadsbilden eftersom dess höjd skiljer sig avsevärd från dess närmaste omgivning samt från den övriga bebyggelsen i Kungälv's tätort. Det bör samtidigt påpekas att påverkan på stadsbilden inte behöver vara negativ utan är fråga om bl.a. gestaltning.

#### Översvämning/skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver beskrivas i planen där också en beskrivning av planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.

#### Natur

I planbeskrivningen står det att ”För att vara biotopskyddade ska träden vara minst fem till antal och ha en diameter om minst 20 cm eller ha uppnått en ålder av 30 år. Biotopskyddet avser inte träd som står inom fallängd från byggnad”. Detta stämmer delvis. En allé ska visserligen bestå av minst fem lövträd i rad, men det gäller att träden till övervägande del utgörs av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna men att även yngre träd i en allé omfattas av skyddet om så är fallet. Vidare finns ingen tydlig praxis kring hur nära träd måste vara till en byggnad för att biotopskyddet inte ska anses gälla på grund av närheten till bebyggelsen. Kommunen behöver därmed inkludera alla träd i allén som måste avverkas i den kommande biotopskyddsansökan, så att detta får avgöras i det aktuella fallet. Länsstyrelsen kan inte utifrån uppgifterna i samrådshandlingen bedöma om dispens kommer kunna medges eller ej. Det är bra att kommunen avser ansöka om dispens innan granskningskedet av planen.

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV'S  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST kommun@kungalv.se  
HEMSIDA www.kungalv.se

Vatten

Kommunen bör tydliggöra sin bedömning om påverkan på grundvatten. Grundläggning av höghuset kan påverka grundvattennivån. Detta betraktas som markavvattning, vilket kan kräva dispens från markavvattningsförbudet som råder i länet. Dessutom kan en grundvattensänkning innebära en ökad risk för framtida sättningar för området. Med avseende på de ovan nämnda förutsättningarna är det viktigt att bedöma och förtydliga om exploateringen kan påverka de hydrologiska förutsättningarna och hur de kan förebyggas i tidigt skede.

Åtgärder som innebär arbete i vattenområde kan kräva tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. § 9 Miljöbalken.

Geoteknik

Sveriges geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2018-02-28, som bifogas i sin helhet. SGI har, ur geoteknisk säkerhetssynvinkel, inga invändningar mot planförslaget.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2018-03-07, som bifogas i sin helhet. Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget.

**Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsens bedömer att det föreslagna höghuset har stor påverkan på stadsbilden. Byggrätt till ett liknande höghus har dock ingått i gällande detaljplan för planområdet. Länsstyrelsens bedömde då att detaljplanens genomförande inte skulle leda till betydande påverkan på miljö. Länsstyrelsen vidhåller sin tidigare bedömning eftersom ändringar i förhållande till gällande detaljplan inte motiverar ett annat ställningstagande.

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter. I den slutliga handläggningen har synpunkter från Naturavdelningen samt enheten för samhällsskydd och beredskap hämtats.

**Förvaltningens kommentar till yttrande från Länsstyrelsen:**

- Synpunkter om översvämning/skyfall (daggvatten), och eventuell påverkan på grundvatten hanteras.
- Synpunkt om biotopskydd beaktas.
- Övrigt noteras.



---

**Försvarsmakten**, yttrande 2018-02-28

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

---

**Statens Geotekniska Institut (SGI)**, yttrande 2018-02-28

I PM Geoteknik [2] och [4] har stabilitetens för ett större område utretts där det aktuella planområdet ingår. Stabiliteten har kontrollerats mot Komarcksbäcken som berör ett område om ca 0-30 m på vardera sidan om Komarcksbäcken. För aktuellt planområde, avståndet ca 200 m öster om Komarcksbäcken, bedöms stabiliteten vara tillfredställande. SGI har inga invändningar mot bedömningar i [2] och [4].

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen övrig erinran mot planförslaget.

---

**Trafikverket (TRV)**, yttrande 2018-03-07

Uddevallavägen i öster och Kongahällagatan i söder har kommunal väghållning.

Trafikverket anser att det är bra att kraven i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns med som planbestämmelse på plankartan. Trafikverket finansierar inga bullerdämpande åtgärder i efterhand för ny bebyggelse.

Trafikverket bedömer att detaljplanens genomförande inte har någon strukturell påverkan på statlig infrastruktur och har inget att invända mot planförslaget.

**Förvaltningens kommentar till yttranden från Försvarsmakten, SGI & TRV:**

- Noteras.

### 3. YTTRANDEN FRÅN STATLIGA BOLAG

---

**Skanova Access AB**, yttrande 2018-03-02

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela följande: Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta. Som framgår därav, har Skanova anläggningar vilka kommer i direkt konflikt med föreslagen exploatering.

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS**  
**KOMMUN**



ADRESS      Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON     0303-23 80 00 vx  
FAX          0303-23 91 67  
E-POST      kommun@kungalv.se  
HEMSIDA    www.kungalv.se

Dessa kabel-/kanalisationsstråk innehåller ett antal koppar - och optokablar. Att flytta kabel/kanalisationsstråket tar tid och kostar pengar. Flytten kostar mycket grovt räknat runt 1 MSEK och beräknas ta cirka sex månader från att ny kanalisation är klar. Skanova förutsätter att full kostnadstäckning erhålles för omläggningen. Skanova samverkar om möjligt med andra ledningsägare både avseende utförande och läge.

**Förvaltningens kommentar till yttrande från Skanova Access AB:**

- Synpunkt om kostnadstäckning för omläggning av kabel-/kanalisationsstråk beaktas.

---

**Vattenfall Eldistribution AB**, yttrande 2018-03-02

Vattenfall Eldistribution har inga anläggningar inom planområdet. Ingen erinran.

**Förvaltningens kommentar till yttrande från Vattenfall Eldistribution AB:**

- Noteras.

## 4. YTTRANDE FRÅN REGIONALA ORGAN

---

**Bohusläns Museum**, yttrande 2018-02-16

**Kulturhistorisk bakgrund**

Befintlig bebyggelse i kvarteret är uppförd från andra hälften av 1900-talet fram till idag i 2-3 våningars höjd. Området ligger centralt i den moderna delen av Kungälv's tätort.

**Utlåtande ur bebyggelseperspektiv**

Vi hänvisar till våra tidigare yttranden bl a 2011-07-05 dia nr VA650-2011 AGN och 2014- 12-15 dia nr VA1019-2014 UK och har inget ytterligare att tillägga.

Vi tillstyrker ansökan.

**Förvaltningens kommentar till yttrande från Bohusläns museum:**

- Noteras.



Lantmäteriet, yttrande 2018-03-09**Delar av planen som skulle kunna förbättras**

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*

Gemensamhetsanläggning

Av planbeskrivningen framgår att Intendenten ga:2 är under upphävande i pågående lantmäteriförrättning. Förrättningen är nu klar och gemensamhetsanläggningen är upphävd.

**Förvaltningens kommentar till yttrande från Lantmäteriet:**

- Synpunkt om upphävd gemensamhetsanläggning Intendenten ga:2 beaktas.

Polisen, yttrande 2018-02-19

Det som Lokalpolisområde Kungälv/Ale har en viss betänksamhet mot är trafiksituationen i området. Byggnaden kommer att ligga i en korsning med, redan nu, mycket hög trafikintensitet.

Med ett hotell och restaurang mitt i denna korsning kommer trafiken att öka ytterligare och av- och påstigningar i direkt anslutning till hotell och restaurang entrén kommer med största sannolikhet att ske. Detta kan komma att ställa till problem i trafiken.

För övrigt har vi inget att erinra.

**Förvaltningens kommentar till yttrande från Polisen:**

- Synpunkt om fordonstrafiksituationen/av- och påstigningar beaktas: Sedan samrådet hölls har för korsningen Uddevallavägen/Kongahällagatan utförts trafikanalys och förprojektering av trafikåtgärder. Planförslaget kommer att förändras så att fordonstrafiksituationen för leveranser, sophämtning, parkering och angöring anpassas till förprojekteringen.



## 5. YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA NÄMNDER

### Miljö- och byggnadsnämnden (MoBN), yttrande 2018-03-15

Genomförda bullerberäkningar visar på höga bullervärden mot Uddevallavägen och Kongahällagatan där det högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån beräknas till 62 dBA vid fasad. Vid de flesta fasadytor beräknades ljudnivån till 60 dBA eller lägre som efter senaste ändringen i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, medger bostäder utan särskilda ljudanpassningar. Där den ekvivalenta ljudnivån blir högre än 60 dBA krävs att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider. I detta fall bedöms det dock inte vara möjligt att skapa sådana lägenheter utan större ändringar. Riktvärdena kan dock uppfyllas för mindre enkelsidiga lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup>. En annan möjlighet är att skapa lokaler eller hotell då riktvärden saknas för dessa verksamheter. Några fastställda riktvärden för fasad för centrumanvändning (hotell m.m.) finns inte.

Miljöenheten anser generellt inte att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå i nu gällande trafikbullerförordning (2015:216) kan anses vara likställt med en god ljudmiljö trots att det klaras för planerade bostäder i detaljplanen och därmed följer gällande lagstiftning. Även om hotellverksamhet placeras på de våningar som bullerriktvärdet för bostäder överskrider gäller samma inomhusriktvärden från Folkhälsomyndigheten för bostäder som sovrum i tillfälligt boende. Miljö- och byggnadsnämnden föreslås besluta att planhandlingarna klargör att Folkhälsomyndighetens allmänna råd med riktvärden för buller inomhus (FoHMFS 2014:13) gäller för både bostäder och sovrum i tillfälligt boende.

Aktuell plats ligger precis vid en av de större rödljuskorsningarna i Kungälv tätort. Beräknat dygnsmedelvärde (98-percentil) för kvävedioxidhalter (NO<sub>2</sub>) i Kungälv tätort i Kungälv kommun år 2015 låg vid aktuell korsning i det intervall där den nedre utvärderingströskeln överskrider.

Detaljplanen kan i sig medföra mer trafik lokalt trots centralt läge. I och med förtätning av centrum kan kommunen komma att behöva kontrollera luftkvaliteten genom beräkningar eller mätningar i större utsträckning i framtiden och miljö- och byggnadsnämnden föreslås lämna detta som en upplysning.

Hotellet med dess verksamheter kommer att generera ett visst parkeringsbehov. Exploatören ska i bygglovsskedet visa hur parkering ska lösas. Det står exploatören fritt att ordna med parkering på annat håll. Detta skulle kunna orsaka en störning på en annan plats t.ex. bostadsområde både när det gäller avgaser, buller och ljusstörningar. Miljö- och byggnadsnämnden föreslås även besluta att planbeskrivningen bör adressera frågan och framföra den till exploatör.

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingar gällande detaljplan för Kvarter 14 – Kongahälla, del av Gärdet 1:1, Intendenten 1,2 och S:1 och anser att:

- Planhandlingarna ska ta upp att Folkhälsomyndighetens allmänna råd med riktvärden för buller inomhus (FoHMFS 2014:13) gäller för både bostäder och sovrum i tillfälligt boende.
- Planhandlingarna ska beskriva att framtida parkering för hotellgäster och besökare ska planeras så att ingen störning orsakas som t.ex. avgaser, buller och ljusstörningar på annan plats.

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS**  
**KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST kommun@kungalv.se  
HEMSIDA www.kungalv.se



## Upplysning

Aktuell förtätning kan medföra mer trafik och därmed mer avgasutsläpp som kan påverka platsen och därmed ökad risk för olägenhet enligt miljöbalken kap. 9 § 3. Vid framtida överskridanden kan kommunen behöva undersöka luftkvaliteten mer kontinuerligt och bekosta beräkningar och luftkvalitetsmätningar.

### Förvaltningens kommentar till yttrande från MoBN:

- Synpunkt om buller noteras: Planläggning och bullerhantering i sådan sker enligt plan- och bygglagen. Av planhandlingarna kommer att framgå att buller hanteras enligt nu gällande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (senast ändrad 2017).
- Synpunkt om parkering på annan plats beaktas: Planhandlingarna förtydligas angående detta.
- Frågan om luftkvalitet hanteras.

## 6. YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA BOLAG

Bohus Räddningstjänstförbund (BoRF), yttrande 2018-02-27

1. Räddningstjänsten delar beskrivningen av risk med avseende på transport av farligt gods.
2. Angående avsnittet "Räddningstjänsten" i planbeskrivningen så önskar räddningstjänsten förtydliga att behovet av höjdfordon inte förmodas bli aktuellt i planområdet. När byggnaden blir högre än 16 våningar blir det med automatik det som betecknas som byggnadsklass Br 0, enligt Boverkets byggregler. Brand- och utrymningssäkerheten ska dimensioneras med beräkningar och resonemang. I byggreglerna kallas detta för analytisk dimensionering. I en sådan dimensionering blir räddningstjänstens förmåga i kombination med det brandskydd som finns i byggnaden en avgörande förutsättning för brandskyddet i byggnaden. Räddningstjänsten önskar särskilt poängtera att en insats på hög höjd med räddningstjänstens förmåga förutsätter att någon form av aktivt släcksystem installeras för ett säkert insatsgenomförande.

## Bedömning

Räddningstjänsten har inga övriga synpunkter på förslag till detaljplan för kvarter 14 inom Kongahälla östra.

### Förvaltningens kommentar till yttrande från BoRF:

- Synpunkt om höjdfordon beaktas: Planhandlingarna förtydligas angående att behov av höjdfordon inte förmodas bli aktuellt.

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS**  
**KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST kommun@kungalv.se  
HEMSIDA www.kungalv.se

## 7. YTTRANDE FRÅN ÖVRIGA

### Privatperson 1, yttrande 2018-02-12

Det är mitt förslag om att man inte ska bygga högre än 15 vån. Högt gärna lite lägre!

### Privatperson 2, yttrande 2018-02-12

Hej. Jag hoppas verkligen att kommunen har anställt en stadsarkitekt (?) och att man, snälla, tänker till innan mer modern byggnation sker i centrum. Framför allt tillåt inte ett höghus i centrum! Var finns tankarna kring att man nu bygger nytt i centrum på ett sätt som inte alls har någon förankring i det gamla Kungälv? Tänk om man istället hade byggt nytt på ett sätt anslöt till den äldre arkitekturen kring Östra/Västra gatan och tagit vara på den otroliga gamla historia som Kungälv [... om köpcentret i Kongahälla] har sedan nästan 1000 år. Snälla, tillåt inte ett höghus som skulle förstöra vår vackra gamla stadsbild med fästningen, historia och äldre hus.

### Privatperson 3, yttrande 2018-02-13

Planförslaget höghuset på Vita Fläcken. Höghus är relevanta där de passar in, dvs i storstäder som Göteborg. Men i mindre städer passar det inte in. Jag tycker vi ska ha fästningen som landmärke i en historisk stad som Kungälv. Vad är syftet med att bygga ett ensamt höghus när bebyggelsen i övrigt består av lägre bebyggelse? Jag anser att husen i Kungälv inte bör vara högre än max 10 våningar. Det känns som om man vill tömma Kungälvs nuvarande centrum som har en charm med sin äldre bebyggelse. Och så gör man Kongahälla till det nya centrumet med höghus och shoppingglador. Tänk om, detta är inte bra. Man kan finnas på kartan även utan en skyskrapa.

#### **Förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 1, 2 & 3**

- Synpunkter om punkthusets höjd och/eller utformning hanteras: Stadsbilden kommer att studeras vidare. Men, gällande detaljplan medger på ungefär denna plats ett punkthus, s.k. ”signalbyggnad”, om totalt 18 våningar (16, plus 2 indragna takvåningar). Under nu aktuellt planarbete prövas huruvida ett högre (totalt 22-24 våningar) och något bredare punkthus kan uppföras, för en mer funktionell användning av byggnaden. Detta kommer att kunna medges enbart om lagkrav uppfylls om bl.a. lämplighet med hänsyn till stadsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Kommunen har anställt en stadsarkitekt. Platsen för punkthuset ligger i ett för Kungälv modernare bebyggelseområde och i anslutning till det som nu byggs i Kongahälla. Därtill finns planer på ny bebyggelse kring Nytorget/gamla busstationen och kring Mimers hus. Följaktligen kommer stora förändringar att ske i och kring aktuell plats. Se Bohusläns museums yttrande. Inom gällande detaljplan för Kongahälla Östra finns, väster om aktuell plats, byggrätter för ytterligare två ”signalbyggnader”, vilka medger byggnation om 16 våningar (14, plus 2 indragna takvåningar). Enligt gällande gestaltningsprogram för området ska de totalt tre signalbyggnaderna tillsammans samverka i stadsbilden, och gestaltningen av byggnaden kommer att bedömas utifrån det allmänna intresset av en god helhetsverkan.

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS**  
**KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

---

**Privatperson 4**, yttrande 2018-02-16

Jag läser i KP att det skall byggas ett höghus innehållande hotell i korsningen Uddevallavägen och Konghällagatan. Detta tycker inte jag är rätt placering av ett höghus eller hotell. Ett hotell behöver vi verkligen i Kungälv för att locka turister men placera det vid nya resecentrum eller vid Nytorget där de andra höghusen står. Busstationen ska väl ändå bort om jag har fattat rätt.

**Förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 4**

- Synpunkter om punkthusets höjd hanteras: Se förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 1, 2 & 3.
- Synpunkt om hotell på aktuell plats noteras: Exploatörens planer är att i delar av punkthuset driva hotell, men i planförslaget medges användningarna bostäder och centrum (hotell, butiker, kontor, restauranger, med mera), för flexibilitet över tid. Funktionen hotell på aktuell plats har under planarbetet hittills inte visat sig vara olämpligt i plan- och bygglagens bemärkelse.

---

**Privatperson 5**, yttrande 2018-02-17

Jag anser huset är vackert och höghus kompletterar bilden av Kungälv. Vi borde vara glada åt allt som byggs istället för att bromsa utvecklingen. Tyvärr finns den enorm rädsla för höga hus i Sverige och även i Kungälv. När det är bostadsbrist så är det klokt att bygga lite mer på höjden i centrala lägen. Så önskar att huset byggs. Låt det Wingårdhs (kommuninvånare) ritade huset bli ett landmärke för kommunen.

**Förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 5**

- Noteras.

---

**Privatperson 6**, yttrande 2018-03-021. Huset är totalt felplacerat

Det står som en gigantisk stoppkloss mitt i vägen för den naturliga gångtrafiken från den gamla staden till den nya, där nuvarande bebyggelse på Vita Fläcken med sina låga gula längor på ett föredömligt sätt binder ihop de äldre delarna av Kungälvs med de nya.

2. Syftet

Att bygga ett så högt hus och att driva hotell i bottenvåningarna för i huvudsak bilburna gäster verkar i mina ögon mycket ogenomtänkt (eller bara ett sätt att försöka tjäna så mycket pengar det bara går, på en så liten markbit som möjligt!) Bilister vill inte tvingas gå flera hundra meter och kånka på sitt bagage och det finns inte plats för några bilar i passagen, som trafikeras bl.a. av mängder av skolungdomar och besökare till Mimers hus och centrum, samt många äldre och boende i närheten. Dessutom är det redan för många bilar i Kungälvs innerstad.

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS**  
**KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

Vi är många som valt att bo i Kungälv för känslan av charmig småstad. Låt er inte luras att godkänna ”överdimensionerade fallossymboler”, utan byt bort tomtbiten mot en annan med mer lättillgängligt läge (kanske i anslutning till motorvägen/p-huset?) Begränsa höjden till max 8 våningar, så kanske räddningstjänsten kan komma till och låt porten till Vita Fläcken vara öppen och välkomna gamla som nya besökare! Tänk till! Gör om! Gör rätt!

#### Förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 6

- Synpunkt om gångtrafik kring punkthuset beaktas: Men, gällande detaljplan medger på ungefär denna plats en byggnad, som är mer av en stoppkloss för gångtrafiken än vad nu aktuellt planförslaget medger. I planförslaget har medvetet förbättrats för gångtrafiken, genom annan utformning av punkthuset. Dock bör planförslaget ändras så att allmänhetens tillgänglighet säkras genom att användningen i all marknivå blir allmän plats.
- Synpunkt om hotell på aktuell plats noteras: Se förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 4.
- Synpunkter om punkthusets höjd och/eller utformning hanteras: Se förvaltningens kommentar till yttrande från privatperson 1, 2 & 3.
- Synpunkt om fordontrafiksituationen/av- och påstigningar beaktas: Se förvaltningens kommentar till Polisens yttrande.
- Synpunkt om framkomlighet för räddningstjänsten noteras: Se Bohusläns räddningstjänstförbunds (BoRF:s) yttrande.

## 8. YTTRANDE FRÅN ANONYMA

Anonym 1, yttrande 2018-03-09

Äntligen presenteras detta förslag där ni verkligen tar ut svängarna och vill göra något bra. Kör på bara! Vi behöver ett centralt beläget hotell och vi behöver byggnader som verkligen sticker ut bland den i övrigt låga och intetsägande bebyggelsen. Strunta i vad alla bakåtsträvare säger, 22 våningar är inte för högt. Se dessutom till att snabba på processen kring Liljedal. Det är önskvärt med ett antagande innan valresultatet får betydelse. Om SD (som utöver att de är rasistiska också är negativa till all form av utveckling), M och C (också negativa till förtätning) får ökat inflytande är det inte bra för utvecklingen av vår stad.

#### FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR till anonym 1:

- Noteras.

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLV**  
**KOMMUN**



ADRESS Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-23 91 67  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

---

**Anonym 2**, yttrande 2018-03-02

Helt seriöst..... hur tänker ni ??? Vem i hela friden har kommit fram med ett så smaklöst förslag. Ser ni inte att det förstör hela bilden och upplevelsen av området. Omdömeslöst minst sagt !!!

---

**Anonym 3**, yttrande 2018-02-16

Protesterar mot 22 våningshus i Kungälv. Passar inte in i miljön. Bevara vackra Kungälv som den fina småstad den är, inte förvandla den till en storstad

**FÖRVALTNINGENS KOMMENTAR till anonym 2 & 3:**

- Synpunkter om punkthusets höjd och/eller utformning hanteras: Se förvaltningens kommentar till privatperson 1, 2 & 3.

## 9. Sammanfattade synpunkter

Nedan syns sammanställning över inkomna synpunkter (negativa yttranden) och kommunens kommentar till dem. Med ordet beaktas avses att en negativ synpunkt tas hänsyn till i det fortsatta planarbetet. Med ordet hanteras avses att frågan studeras vidare. Med ordet noteras avses att synpunkten inte kunnat beaktas.

**PLAN**  
SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS      Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON     0303-23 80 00 vx  
FAX          0303-23 91 67  
E-POST      kommun@kungalv.se  
HEMSIDA    www.kungalv.se

Synpunkt rör	Yttrad av	Kommunens kommentar
▪ Biotopskydd	Länsstyrelsen	Beaktas
▪ Kabel-/kanalisationsstråk	Skanova Access AB	Beaktas
▪ Gemensamhetsanläggning Intendenten ga:2	Lantmäteriet	Beaktas
▪ Fordontrafiksituationen/av- och påstigningar	Polisen, privatperson 6	Beaktas
▪ Parkering på annan plats	Miljö- och byggnadsnämnden	Beaktas
▪ Höjdfordon (behov förmodas inte bli aktuellt)	Bohus Räddningstjänstförbund	Beaktas
▪ Gångtrafiksituationen kring punkthuset	Privatperson 6	Beaktas
▪ Översvämning/skyfall (dagvatten)	Länsstyrelsen	Beaktas
▪ Grundvatten (eventuell påverkan på)	Länsstyrelsen	Beaktas
▪ Punkthusets höjd och/eller utformning (stadsbild).	Privatperson 1, 2, 3, 4, 6, anonym 2, 3	Hanteras
▪ Luftkvalitet	Miljö- och byggnadsnämnden	Hanteras
▪ Buller	Miljö- och byggnadsnämnden	Noteras
▪ Hotell (på aktuell plats)	Privatperson 4 och 6	Noteras

## 10. Kommunens förslag med anledning av synpunkterna

Inkomna synpunkter (och därtill ny information) innebär att planförslag 2018-01-22 behöver omarbetas till att uppfylla plan- och bygglagens krav, före granskning.

Konkret kan sägas att både allmän platsmark och kvartersmark kring punkthuset måste förändras för att lösa fordonstrafiksituationen för leveranser, sophämtning, parkering och angöring, anpassade till utförd förprojektering av trafikåtgärder, liksom för att säkra allmänhetens gångtrafik förbi byggnaden. Platsen och dess möjlighet till gångtrafik är av sådan vikt att användningen i all marknivå bör vara allmän plats. Därtill kan krävas fortsatt utredning av oklar omfattning för att säkra stadsbilden och människors hälsa avseende luftföroreningar, liksom för analys av konsekvenser vad gäller översvämning/dagvatten och av grundläggningens konsekvenser för grundvattnet. Framförallt vidare studie av stadsbilden får utvisa om kommunen skall följa länsstyrelsens råd om byte till utökad planförfarande.

---

Samhälle och Utveckling/Enhet plan 2019-06-03

Pernilla Olofsson  
Enhetschef Plan

Åsa Johansson  
Planhandläggare

<b>PLAN</b> SAMHÄLLE OCH UTVECKLING	<b>KUNGÄLVS</b> <b>KOMMUN</b> 
--	---

ADRESS     Stadshuset, 442 81 Kungälv  
TELEFON    0303-23 80 00 vx  
FAX         0303-23 91 67  
E-POST     kommun@kungalv.se  
HEMSIDA   www.kungalv.se