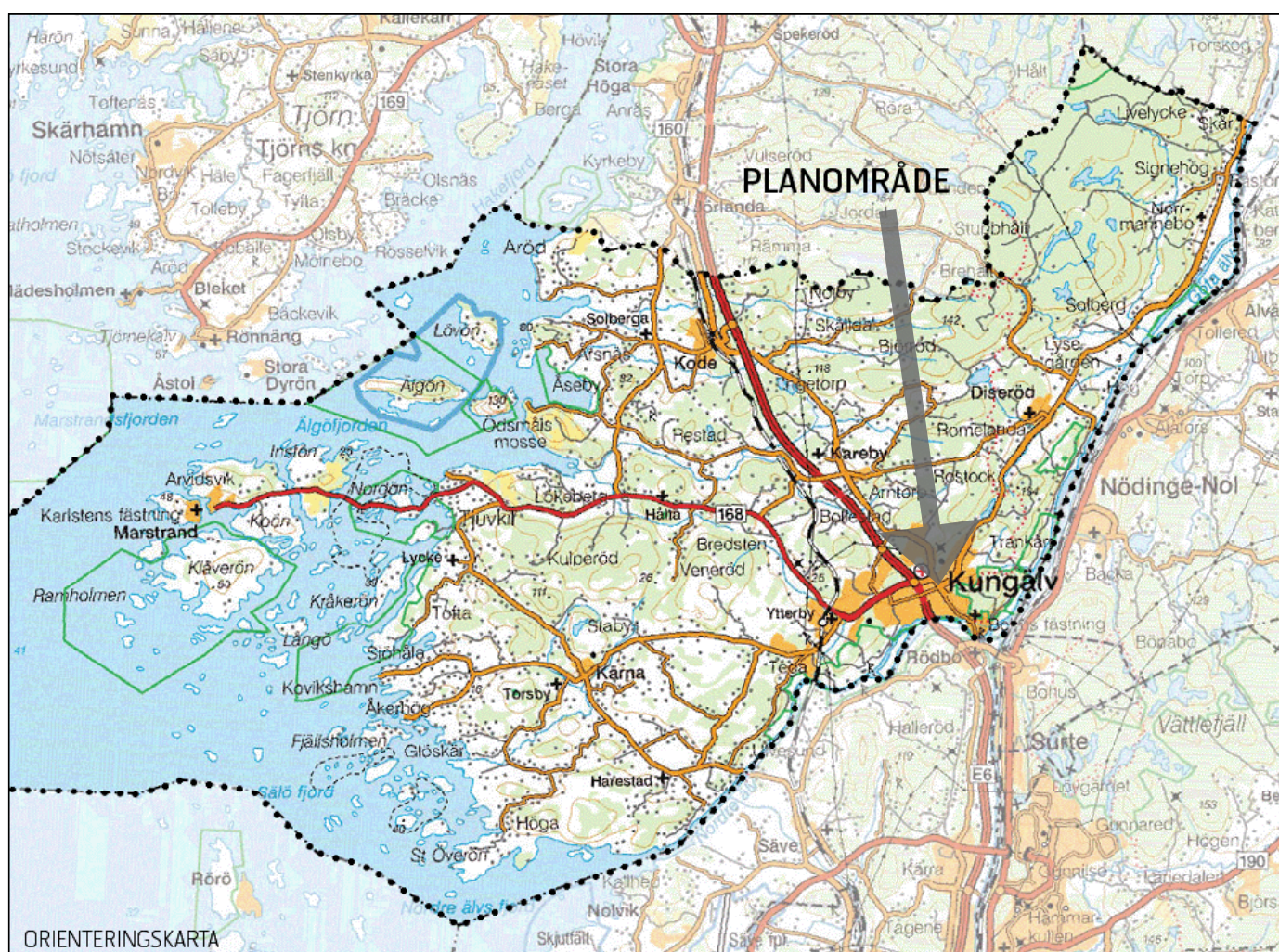


# PLANBESKRIVNING

## Antagandehandling 2



KUNGÄLVS KOMMUN



Detaljplan för

## KONGAHÄLLA VÄSTRA

i centrala Kungälv

Kungälv kommun, Västra Götalands län

2011-03-03, rev 2011-06-01

**SAMHÄLLSBYGGNAD**  
Planering och exploatering

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



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



## Revidering av planförslaget

Planförslaget har tidigare varit utställt under perioden 2009-10-14 t o m 2009-11-13. Inför antagandet delades detaljplanen upp i tre delar – Kongahälla västra, södra och östra. Motivet var att dela antagandet i tre detaljplaner som bättre följde områdets etappvisa genomförande. Detaljplan för den östra delen bedömdes kräva en bearbetning och förnyad utställning inför antagandet. Detaljplan för västra och södra antogs av kommunfullmäktige 2010-07-01. Efter antagandet av detaljplanen har Länsstyrelsen, efter överklaganden, beslutat att upphäva kommunens antagandebeslut. Länsstyrelsen anser att den förändring som uppdelning av detaljplanen i tre delar innebär varit av väsentlig betydelse och att detaljplanen därför behöver ställas ut igen.

*Reviderad text i kursiv stil.*



Orienteringskarta med planområdet Västra Kongahälla markerat

# HANDLINGAR

## Detaljplan

- Plankarta med bestämmelser

## Övriga planhandlingar

- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Genomförandebeskrivning
- Kvalitetsprogram
- Gestaltningsprogram
- Miljöprogram
- Utlåtande 1
- Program med redogörelse för programsamrådet
- Miljökonsekvensbeskrivning

## Utredningar och underlag

- *PM trafik Kongahälla, 2011 03 24*
- Kongahälla trafikutredning, SWECO, 2009-07-08
- *Kungälvs trafikplats, Genomförbarhetsstudie, SWECO, 2010-04-09*
- PM underjordiska ledningar (Preliminärhandling, förprojektering 2009-06-09)
- Riskanalys, Enviro Planning AB, 2009-06-03
- Geoteknisk utredning, WSP, 2008-05-21
- PM sättningsutredning, WSP 2009-09-11
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Golder Associates, 2005-10-21
- Luftmiljöutredning, Enviro planning AB, 2008-04-28
- Bullerutredning, ÅF/Ingemansson, 2009-08-28
- Handelsstrategi i Kungälvs stad
- Handelsutredning av Kungälv, Jones Lang LaSalle, 2009-04-20
- Handelsutredning, fördjupad analys Kongahälla, Jones Lang LaSalle, 2009-09-09
- Idealbild för stadskärnan
- Styrdokument för bostadsförsörjningen, 2006-2015
- Motorvägsmotet, Kungälv en framtidsvision, SWECO, 2008-02
- PM solstudie, white arkitekter AB, 2009-09-10
- Strategi för de offentliga utemiljöerna i Kungälv, Mediator AB, 2008-10-09

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att utveckla och bygga ut Kungsälvs centrala delar norrut i en ny stadsdel – *Kongahälla*. Den nya stadsdelen kommer att innehålla en blandning av handel, verksamheter och boende.

Denna detaljplan omfattar västra delen av Kongahälla. Den föreslagna stadsstrukturen innebär att Kongahälla utvecklas som en förlängning av den befintliga bebyggelsen i Kungälvs centrum. Det är av stort allmänintresse att skapa en kontinuerlig gatumiljö som kompletterar och blir en del av centrala Kungälv. Bebyggelse längs Kongahällagatan bidrar också till att överbrygga barriären mellan Komarken och centrala Kungälv. Kongahälla ska ha kvaliteter som skapar attraktiva boende- och livsmiljöer. Bostadshusen föreslås bli fyra- respektive fem våningar höga med ytterligare en till två takvåningar och utformas som tydliga kvarter i ett sammanhängande gatunät. Parken ingår i ett parkstråk i anslutning till Komarksbäcken som leder genom Kongahälla söderut mot Nordre älv. I väster mot motorvägen föreslås en handelsanläggning.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet för Kongahälla är lokaliserat ca 500 meter från Kungälvs centrum. Området avgränsas av naturmark norr om Marstrandsvägen samt parkeringen vid Kungälvs sjukhus, i öster med Gymnasiegatan, i söder av Kongahällagatan och i väster av Kungälvsmotet på E6.

### Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 13 hektar. Alla mark inom planområdet ägs av kommunen.



Kongahällaområdet



## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Kungälv kommun, *Kungälv Kommunplan 2000*, antagen 2001-12-03, har som mål att exploatering i första hand ska ske i anslutning till redan i anspråktaga delar av kommunen och att ny bebyggelse ska lokaliseras där det finns goda förutsättningar för kollektivtrafik.

Planområdet ingår i det centrala utvecklingsområdet för Kungälv centrum, där översiktsplanen pekar på behovet att integrera bostäder med handel och verksamheter.

Planförslaget överensstämmer därmed med kommunens översiktsplan.

### Detaljplaner

Gällande planer: För den östra delen och naturmarken mot Marstrandsvägen i norr gäller Detaljplan för Vita Fläckenområdet, nr 1785. Planen medger handel och bostäder i området närmast Uddevallavägen och parkering där intill. Planens västra och nordvästra del är allmän plats bestämd som park respektive natur. Planen antogs 1997-01-30; genomförandetiden gick ut år 2005. Resterande del av planområdet är inte planlagd sen tidigare.

### Program

Ett planprogram har legat till grund för detta planförslag. Programmet var på samråd under tiden 30 november 2007 - 11 januari 2008. Efter justeringar godkändes detaljplane-programmet med tillhörande kvalitetsprogram av Kommunfullmäktige den 17 april 2008.

### Riksintressen

Väster om planområdet går väg E6 som är riksintresse för kommunikation. Väg E6 är även primärtransportväg för farligt gods vilket innebär att risker förenade med dessa beaktas i detaljplanearbetet.



Kongahälla med detaljplaneetapper markerade

## Områdets förutsättningar

### Natur- och kulturmiljö

#### *Mark, vegetation och landskap*

Planområdet ligger i en dalgång norr om Nordre älv. Området är relativt plant med en stor del hårdgjorda ytor i form av parkeringsplatser. Övrig mark som inte är bebyggd består främst av gräsytor. Det finns en del träd inom området, såväl enstaka fristående som i mindre dungar och i planterade rader. Komarksbäcken rinner genom området. Bäckens och parken fortsätter söderut mot Nordre älv.

#### *Geotekniska förhållanden*

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet (WSP 2008-05-21). Marken består av mycket lös till lös lera som vilar på friktionsjord ovan berg. Avståndet till berg varierar mellan 20 och 50 meter. Undersökningen pekar på risker för sättningar och rekommenderar att bebyggelse grundläggs genom pålning. För vägar och parkeringar bör förstärkningsåtgärder övervägas. Kompletterande undersökningar bör utföras när byggnadernas slutliga läge bestämts.

*För att undvika stora långtidsbundna sättningar bör uppfyllnader över nuvarande marknivå i möjligaste mån undvikas. En grundvattensänkning som också innebär ökad risk för framtida sättningar skall beaktas. För att förhindra att kör- och gångytor sätter sig måste tilläggsbelastningar från uppfyllnader kompenseras med lättfyllnadsmaterial alternativt att annan grundförstärkning utförs. Vidare skall beaktas den låga hållfastheten i leran, vilket innebär att schakter överstigande ca 2 m kräver någon form av åtgärd i form av flackare slänter eller avsträvad spont.*

Marken inom området består av lågradonmark.



Planområdet sett från söder



### *Kulturmiljö*

Det finns inte någon kulturmiljö av bevarandevärde inom planområdet. Närheten till Kungsälvs centrum med sin historiska kärna innebär en utvecklingsbar potential i kulturmiljöhänseende. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

Inom planområdet låg tidigare Kongahällagymnasiet.

### **Omgivningar**

Området närmast i öster, som heter Vita Fläcken, präglas idag av servicehandel. ICA Maxis handelsbyggnad dominerar omgivningen tillsammans med den utbredda markparkeringen. Det finns även flera mindre butiker, kontor och ett mindre antal bostäder i anslutning till en gågata i områdets södra del. I norra delen ligger två bensinstationer och en snabbmatsrestaurang (McDonalds). På andra sidan Uddevallavägen finns byggnader som innehåller kontor, utbildning, viss handel och bostäder. Där ligger det nyligen uppförda kulturhuset och gymnasieskolan Mimers hus och en ny idrottshall är nyligen uppförd i områdets norra del.

Norr om Kongahälla ligger Kungälvs sjukhus, en stor fristående institutionsbyggnad på ett öppet fält. Öster om sjukhuset finns Kongevi Idrottsplats och Kungälvsparken, ett större parkområde som breder ut sig åt nordöst.

Söder om Kongahälla finns en blandad bostadsbebyggelse med inslag av villor. Kommunal service utgörs bl.a. av en skola, sportfält och en fritids- och idrottsanläggning med bad och ishall.

Väster om Kongahälla ligger stadsdelen Komarken med bostadsbebyggelse i form av radhus och flerbostadshus med ett kommunalt serviceutbud. Kongahälla och Komarken skiljs åt av det mer än 100 meter breda Kungsälvsmotet på väg E6.



*Den befintliga parken sedd norrut. I fonden skimtar Kungälvs sjukhus.*

## Förändringar

### *Övergripande struktur*

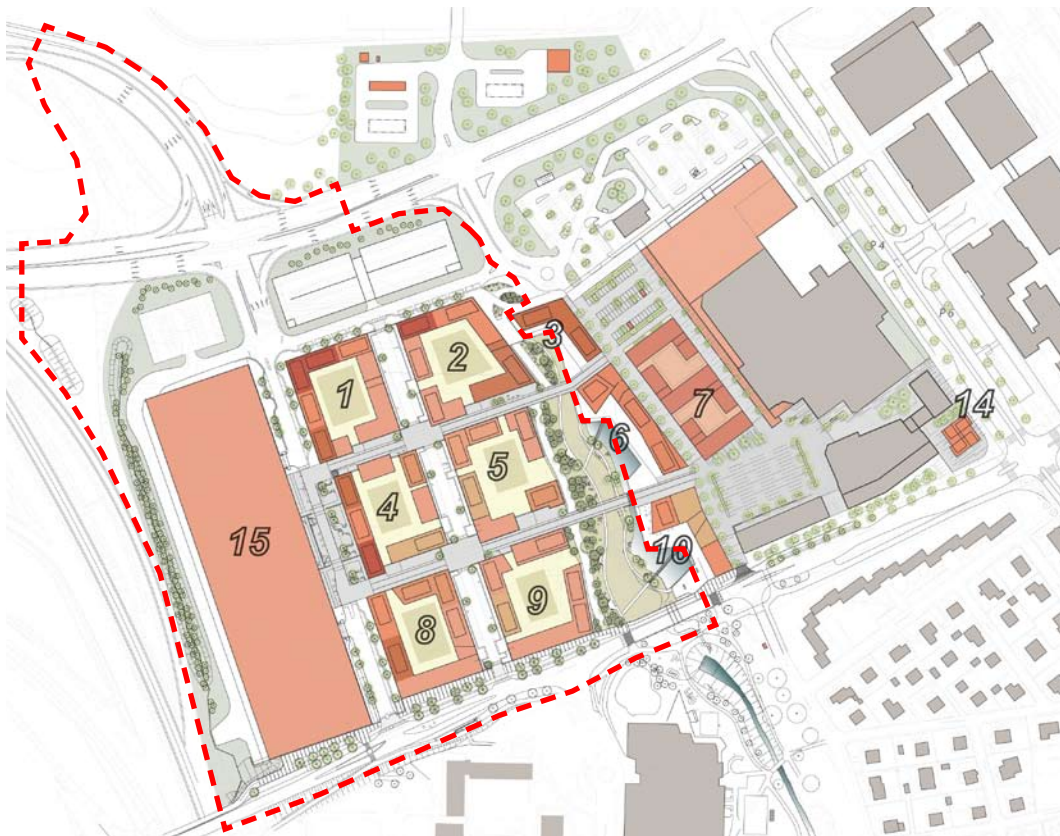
Planförslaget för Kongahälla är ett led i utvecklingen av Kungälv's centrala delar. Genom att erbjuda nya bostäder i ett centralt läge kan bostadsutbudet i Kungälv breddas och därmed möjliggöra kvarboende, omflyttning och tillflyttning.

Planförslaget ger byggrätt för ca 600 bostäder och ca 22 000 kvm BTA för handel och verksamheter.

Kongahälla ska få sin egen identitet som ska upplevas som "kungälvsk" genom en blandning av bebyggelse typer och skala. Bebyggelsen ska utformas som "en modern småstad" med en blandning av lokal gemenskap och stadsliv. Kongahälla ska bli en integrerad del av staden och upplevas som varierad med avseende på såväl upplåtelseformer som verksamheter, aktiviteter och upplevelser för boende och besökare. Dessutom ska Kongahälla ge uttryck för en miljömedveten och en klimatmedveten livsstil. För mer information se kvalitetsprogram och miljöprogram.

Den nya stadsstrukturen inom Kongahälla fogas till den befintliga bebyggelsen i Kungälv's centrum. Uddevallavägen blir det huvudstråk som genom en "esplanad" kopplar Kongahälla mot centrum. Området kommer innehålla kvarter med bostadsbebyggelse som kompletteras av småskaliga verksamheter, service och handel, en central park samt och handel i områdets östra respektive västra delar.

Utvecklingen ska fokusera vårt behov av att använda det offentliga rummet som tillåtande mötesplatser och därigenom skapa mervärden som mångfald och känsla av gemenskap, trivsel, trygghet och tillgänglighet.



Planförslag för hela Kongahälla med numrerade kvarter, aktuellt planområde markerat.



### Offentliga rum

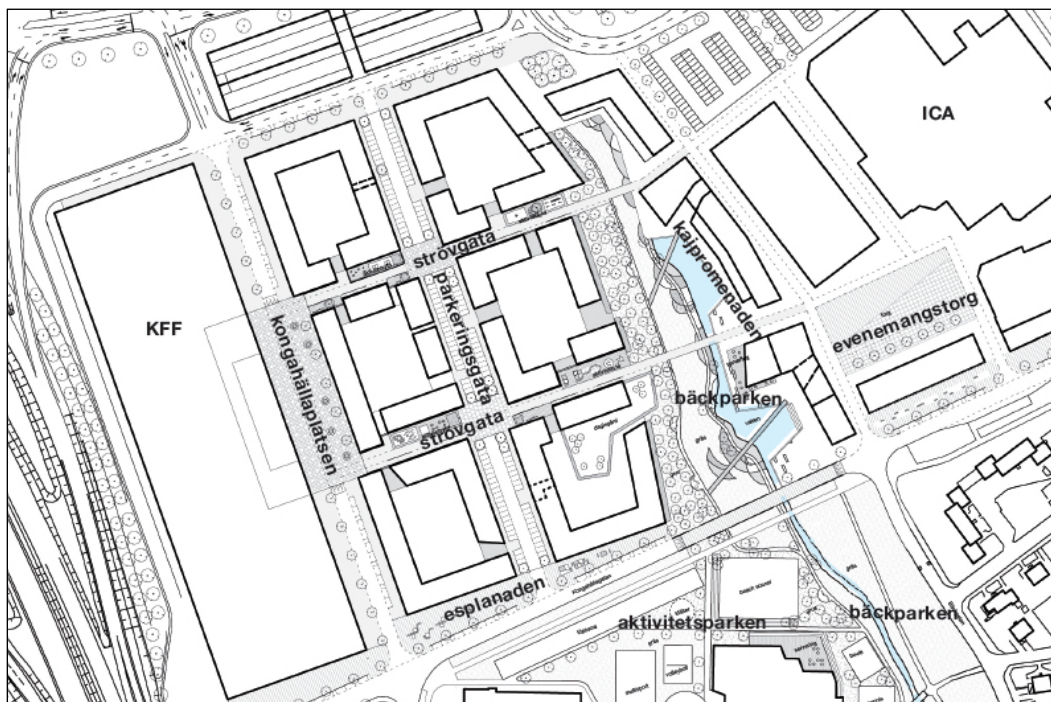
Kongahälla föreslås få flera centrala offentliga rum som parker, platser och gator och torg. Bäckparken är Kongahällas och Kungälv's nya centrala park och är en förlängning av den befintliga park som sträcker sig ned till älven. Söder om Kongahällagatan ligger befintliga idrottsfunktioner och aktiviteter som föreslås utvecklas och tillsammans bilda en aktivitetspark. (se rapporten Kongahälla och Kungälv. Strategi för de offentliga utemiljöerna i Kungälv, 2009).

Flera mindre och större torg på Kongahälla kommer utgöra samlingsplatser för boende och besökande. Framför handelsetableringen i västra delen föreslås ett entrétorg där torget även fungerar som en körbar zon där bilar framförs på gående och cyklisters villkor.

Kongahällas inre gator utgörs av så kallade strövgator och parkeringsgator. Strövgatorna erbjuder goda möjligheter för fotgängare att röra sig i en trafikdämpad miljö där bilar framförs i låga hastigheter på gåendes och cyklisters villkor. Dessa gator erbjuder aktivitetsytor för boende och besökare i Kongahälla och knyter ihop Kongahälla i öst-västlig riktning. I nordsydlig riktning föreslås tre kvarterslånga parkeringsgator erbjuda allmän parkering, främst avsedd för boende och deras besökare. Kongahällagatan byggs om så att den blir en förlängning av esplanaden genom Kungälv's centrum.

Komarksbäcken, som är ett viktigt element i Bäckparken, kommer att kulverteras innan planerad bebyggelse uppförs. Dagvattensystemet ansluts till den nya kulverten.

Bäckparken, från Nordre Älv till Marstrandsvägen, skall utvecklas till Kungälv's samlade stadsrum/-park och kommer utgöra ett väsentligt komplement till friytorna i Kongahälla. Bäckparkens nya förlängning i Kongahälla är en anlagd park som kontrasterar mot Bäckparkens mera naturliknande planteringar i sin befintliga del. Upplevelser, sociala möten, kommunala funktioner, kulturella företeelser och aktiviteter ska ges möjligheter i Kongahälla. Samtidigt innebär grönstråket en viktig boendekvalitet i stadsdelen genom att ge utblickar mot årstidernas växlingar och fungera som rekreativ vistelseplats.



Benämningar för offentliga rum från gestaltningsprogrammet

Vattenspeglar, öppna gräsytor och trädplanteringar skapar variation och miljöer som gynnar olika sorters biotoper. Utmed en vattenspegel i parken föreslås plats för uteserveringar med solläge. Nya gångstigar ska ansluta till befintliga gångvägar i Bäckparken i söder för att skapa en kontinuerlig promenadväg utmed bäcken. För mer information kring gestaltungsfrågor se Gestaltungsprogram (2009-07-06).

Större sammanhängande grö- och friluftsområden ligger drygt en kilometer från Kongahälla, dels Kungälvsparken i norr, dels Fontinberget i öster.

#### *Kvartersbebyggelse med service*

Bebyggelsen föreslås i huvudsak utgöras av kvartersbebyggelse i fyra till fem våningar. Till detta våningsantal tillkommer indragna takvåningar om en till två våningar, sk ”penthouse” på 1/3 av byggnadsarean. I bottenvåningarna vid de två strövgatorna och framförallt mot gatan i väster skall verksamheter eftersträvas för att bidra till livet. I kvarteren finns innergårdar som erbjuder de boende grönska med rekreations- och lektytor. Mot norr och väster föreslås bebyggelse i fem våningar som en ”rygg” mot omgivande trafikleder och för att skärma mot buller.

#### *Handel/verksamheter*

En ny handelsanläggning skall etableras som en skärm närmast E6, en plats med god exponering som är lätt att nå från det överordnade trafikinätet och Marstrandsvägen. Det är även nära till hållplatsen för regionbussar som trafikerar motorvägen. Handelsanläggningens entré vetter åt parkeringsgatan med trapphus varifrån lokaler för handel nås i ett övreplan. Ovan handelsvåningen finns möjlighet till ytterligare en våning med verksamheter. Parkering löses i bottenvåningen, under byggnaden.

I bottenvåning vid torget vid handelsanläggningen skall finnas småskalig service och handel. Småskalig service och handel skall eftersträvas i bottenvåningarna utmed strövgatorna och Kongahällagatan.

### **Gestaltning**

Ett gestaltungsprogram har tagits fram som en del i detaljplanearbetet. Detta behandlar planens mål samt principer för bebyggelsens och de offentliga miljöernas utformning.

Kongahälla föreslås få en tydlig kvartersindelning med omsorgsfullt gestaltade offentliga platser och gaturum, en gemensam park samt halvprivata inre gårdar för de boende.

Bebyggelsen ska vara varierad i höjd, skala och fasaduttryck för att skapa en upplevelserik miljö. Öppningar i bebyggelsen och släpp mellan husen erbjuder inblickar från gatan och skapar ett sammanhang mellan gatans liv och gårdens.

Entréfasaderna skall vara uppdelade i volymer för att skapa variation medan gårdsfasader domineras av balkonger för att skapa förutsättningar för livfulla innergårdar. Fasader mot parken ska vara ”gröna”, dvs. klädda med vegetation för att anknyta till parken.

Gatufasadernas bottenvåningar är särskilt viktiga för upplevelsen av gatans offentlighet. Bottenvåningen ska vara tydligt markerad och utformningen ska vara avvikande från fasadens uttryck. Bottenvåningen ska ha fönster och entréer mot gatan med en utformning som understryker gatan som ett offentligt rum. Lokaler för butiker m.m. bör vara uppglasade mot gatan. Fasaderna mot gatan ska följa småstadens skala och vara uppdelad i volymer med olika uttryck.





*Illustration av den föreslagna volymhandelsdelen för KF:s anläggning i väster mot E6:an  
(Krook & Tjäder)*

### **Solförhållanden**

Bostäder och bostadsgårdar ska utformas med hänsyn till solförhållandena. Särskild omsorg ska läggas vid att lekplatser och vistelsezoner placeras i lägen som är solbelysta även under vintertid. För ljusförhållanden se PM Solstudie (2009-08-12)

### **Tillgänglighet**

Byggnader och offentliga utomhusmiljöer skall vara tillgängliga enligt gällande riktlinjer. Såväl allmänna platser som byggnader ska utformas med god tillgänglighet för rörelsehindrade och synskadade. Entréer mot gata för verksamhet och bostäder skall ha god tillgänglighet. Tillgängligheten till och inom byggnaderna prövas vid bygglovgivningen.

### **Mobilitet**

*De trafikutredningar som tagits fram till detaljplanen och parkeringslösning för hela Kongahälla beskrivs i PM trafik Kongahälla 2011 03 24.*

I Kongahälla finns goda förutsättningar för ett hållbart resande på grund av områdets närhet till handel, service, kollektivtrafik och cykelvägnet som skapar korta avstånd till andra delar av staden och regionen. Genom att marknadsföra och förstärka de goda förutsättningarna, möjliggöra bilpooler och erbjuda god facilitet för fordon så som cykel och elfordon kan ett flexibelt och fossilfritt resande utvecklas.

### **Gatunät**

Trafiksystemet i området bör vara robust och klara framtidens trafikbelastning. Dessutom bör systemet vara flexibelt så att det finns möjlighet att göra framtida justeringar. En förutsättning för planens genomförande är att omgivande gator utvecklas.

Marstrandsvägen kompletteras med nya förbättrade korsningar i anslutning till motet och vid befintlig infart till Kongahälla.

Kongahällagatan byggs om så att den blir en förlängning av den planerade esplanaden genom Kungälv centrum. Gatan gestaltas som en "halv esplanad", dvs. en gata som betongar gångtrafik och utgör en kontaktyta med staden på ena sidan, medan den andra sidan har en parkkaraktär. Det innebär att trafikytan (körfälten) blir smalare och att gångzoner

med träd och parkering anläggs på den norra sidan, med en ”bro” genom Bäckparken. Gatans södra sida bibehålls som idag med separat cykelbana för snabb cykeltrafik till/från Komarken.

Gatunätet utformas med öst-västliga strövgator. Syftet med gatuutformningarna är att stimulera gångtrafik genom att varierade rumsupplevelser, mötes- och aktivitetsplatser i de viktigaste förbindelsestråken. Strövgatorna är smala gånghastighetsgator med en 4,5 meter köryta som kan användas för vistelse och aktiviteter, och en utformning som medger att den även kan användas för mötande trafik. Parkeringsgatorna (norr-söder) är kvarterslånga och genombrutna av strövgatorna. På parkeringsgatorna finns tvärsälld parkering som är avsedd för boende och besökande samt platser för bilpool.

### *Gång och cykel*

I samband med detaljplanens genomförande föreslås att befintliga gång- och cykelstråk kopplas samman genom den nya stadsdelen. Längs Kongahällagatan och Uddevallavägen finns befintliga cykelstråk med separat gång- och cykelbana med hänsyn till den höga trafikbelastningen. Gatorna inom området blir lågfartsgator med blandade trafikslag. För gående skall ytorna utformas med god friktion, bra ledstråk, vara jämna och ha korta avstånd mellan viloplatser.

För boende bör cykelparkering anordnas på kvartersmark liksom för de verksamheter som planeras. Ett antal allmänna cykelparkeringar bör också finnas. För lättåtkomliga cykelparkeringar bör sådana lokaliseras i anslutning till bostadsentréerna. Trygga och väderskyddade platser för förvaring av cyklar ska etableras inom bostadskvarteren. Cykelparkering ska etableras intill kollektivtrafikhållplatser och butiker.

Norm för cykelparkering är 1,8 plats för bostad med två rum och kök, samt 2 platser för bostad med tre rum och kök eller större. Pumpstation för cyklar bör finnas i området.

### *Bilparkering*

Boendeparkering föreslås under gårdar, längs gator och i gemensamt p-hus. Boende och besökare med funktionshinder bör få plats att parkera inom gångavstånd till viktiga målpunkter.

Norm för bilparkering är 0,7 platser per bostad med ett tillägg för besökare om 0,1 plats. Som mest behövs dock 8 platser/1000 kvm bruttoarea anordnas. För livsmedelshandel gäller 45 platser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea. För övrig handel och verksamheter 27 platser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea och för kontor 15 platser per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea

Bilpool ska utvecklas inom området. Platser för bilpools parkering ska vara tillgänglig utmed parkeringsgatorna. Vid handelsanläggningen bör parkeringar utformas för att gynna energieffektiva fordon. Laddningsstationer för elfordon bör om möjligt etableras.

### *Trygghet*

Det är inte alltid säkert att miljöer som upplevs som otrygga är osäkra men otryggheten begränsar rörelsefriheten. För att skapa inbjudande stadsmiljöer där människor vågar röra sig genom, krävs bland annat att gaturum utförs med öppna genomsiktliga lösningar och belysning som är bländfri. Träd och buskplanteringar bör anpassas så att inga utrymmen skapas som kan utgöra en källa till otrygghet. Entréer och fönster från bostadshus bidrar med ”ögon” och viss kontroll från de boende. Gator och platser och kan därigenom upplevas som mindre otrygga.



### *Kollektivtrafik*

Det är god standard på och tillgång till kollektivtrafik till planområdet. Från busstationen, som ligger cirka 500 meter sydost om planområdet, finns täta bussförbindelser till övriga delar av kommunen, till Göteborg och andra delar av regionen. Det finns också en motorvägshållplats utmed väg E6 i nära anslutning till planområdet. Förslag finns om en ny bussterminal söder om planområdet i anslutning till ovan nämnda motorvägshållplats, vid Kongahällagatan.

### *Varumottagning, utfarter*

Backning av tunga fordon bör endast ske i undantagsfall och då endast på avskilda ytor avsedda för lastning och lossning där oskyddade trafikanter inte vistas. Lasttag och utfarter skall placeras eller utformas så att det inte uppstår misspydande och otrygga bak-sidor mot stråk eller bostadsentréer. För handelsbyggnaderna i väster placeras inlastning längs en försörjningsgata närmast motorvägen samt integrerat i byggnaden.

## **Social miljö och livsmiljö**

### **Boendeformer**

Blandning av olika bostadstyper är viktig för en allsidig befolkningssammansättning. Det innebär önskemål om såväl äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Kvarteren är fördelade efter önskemål om upplåtelseformerna, hyresrätt, respektive bostadsrätt. Förslaget innebär att äganderättsformen ska kunna provas som bebyggelse på taken, sk ”penthouse” i ett varierat taklandskap, efter tredimensionell fastighetsbildning inom såväl bostadsrätts- som hyresrättskvarter.

### **Service**

#### *Kommunal*

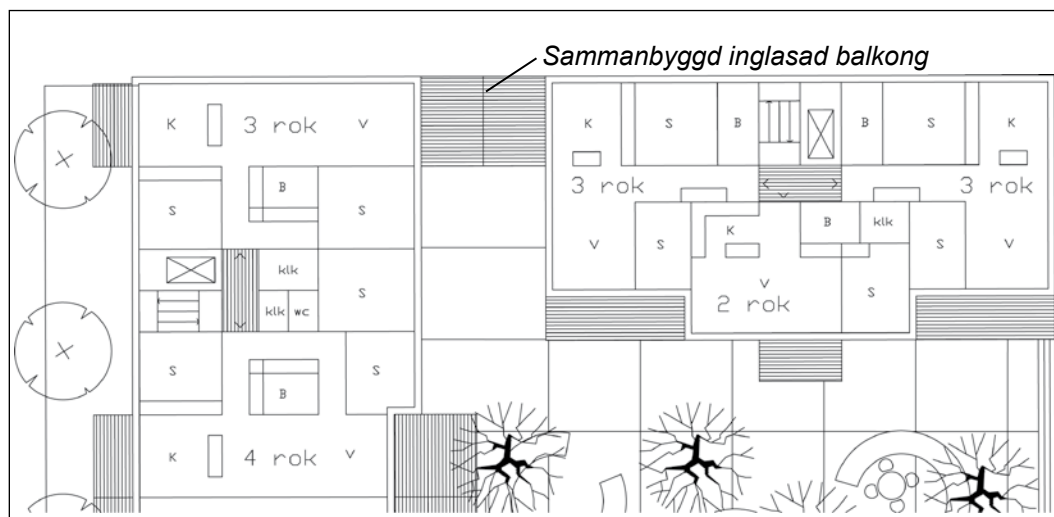
I stadsdelen planeras en ny förskola. Föreslagen placering är i markplan i kvarter nummer nio (se karta).

Det finns flera grundskolor, med skolår F-9, inom en radie av en kilometer.

Inom några hundra meter från planområdet finns såväl simhall, ishall och sporthall som Mimers kulturhus med bibliotek.

#### *Kommersiell*

Stadsdelen kommer att bli väl försörjd med kommersiell service inom planområdet. Närheten till Kungälv centrum gör att det dessutom finns ett rikt och varierat utbud av detaljhandel inom gångavstånd.



Exempel på hur hörn kan lösas i de bullerutsatta läget i det nordvästra hörnet av planområdet.

## Miljö

### Buller

Kongahälla omges av gator med relativt omfattande trafik. Detta ger upphov till bullerstörningar i den nya stadsdelen varför den föreslagna plandispositionen har utformats med hänsyn till detta. En kvartersutformning som medger tysta gårdar och genomgående lägenheter ger förutsättningar att klara en god boendemiljö. Detaljplanen ställer krav på bullernivåer i och i anslutning till bostäder i enlighet med gällande rekommendationer.

Undantag för enstaka bostad innebär att 5 procent av det totala antalet lägenheter om det behövs för en bra totallösning, tex lägenheter i hörn, som bidrar till att skapa en tyst gård.

En bullerutredning har tagits fram av ÅF-infrastruktur AB, 2009 08 28.

### Risker

Stadsdelen påverkas till viss del av risker på grund av transporter med farligt gods på E6. Dessa risker finns beskrivna och analyserade i den riskanalys som tagits fram parallellt med planarbetet (Riskanalys 2009-06-03). De åtgärder som föreslås i riskanalysen skall genomföras för att nå en acceptabel risknivå. Bland annat föreslås en tre meter hög vall mot E6.

### Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Golder Associates, 2005-10-21) har tagits fram. Den visar ingen förekomst av markföroreningar inom planområdet. Befintliga bensinstationer inom planområdet avvecklas. En markmiljöundersökning skall ske när dessa avvecklas och marken vid behov saneras innan den tas i anspråk för annan markanvändning.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Vatten och avloppsledningar finns i och i anslutning till planområdet. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet.

### *Dagvatten*

En ekologisk hantering av dagvatten inom Kongahälla ska utformas för att möjliggöra fördröjning, avdunstning i och i möjlig mån infiltration innan avledning till kommunal dagvattenledning.

Föroreningar i dagvatten skall undvikas genom att lämpligt byggnadsmaterial väljs samt att dagvatten från hårt trafikerade ytor renas.

Inriktningsmål är att 30% av takytan på varje bostadshus skall beläggas med tak av sedum. Även klängväxter på solbelysta fasader kan bidra med omhändertagande av regnvatten och bidra till en grön och levande stadsdel. Regnvatten från hustak ska samlas upp och verka som fördröjningsmagasin. Parkeringsplatser bör utföras med oljeavskiljare. (se miljöprogram)

Komarksbäcken kommer att kulverteras innan planerad bebyggelse uppförs. Dagvatten-systemet ansluts till den nya kulverten.

### *Energiförsörjning*

I Kongahälla eftersträvas en låg energianvändning och en god boendekomfort. För mer information kring energi se Miljöprogram.

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet. Tillkommande bebyggelse skall anslutas till förnybar fjärrvärme.

### *Avfall*

I Kongahälla eftersträvas att den totala mängden genererat avfall inte skall öka och den resurs som avfall utgör skall tas till vara i så hög grad som möjligt samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras. För mer information kring avfall se Miljöprogram (2009-07-10)

För att uppnå en rationell avfallshantering med återvinning, skall det inom området anläggas gemensamma utrymmen anpassade för kärthantering och sortering av avfallet, för boende och verksamheter. Transportvägar för renhållningsfordon skall ha en minsta bredd av 4,5 meter om endast gående skall kunna passera, om möte med andra fordon skall ske måste bredden anpassas till detta. Sopsugsanläggning planeras inom området. Anläggningen medför behov av en särskild depå för uppsamling och hämtning av avfall som föreslås placeras norr om Marstrandsvägen.

### *Byggnader för tekniska anläggningar*

Kopplingsskåp och transformatorstationer för el och tele placeras så att de får en praktisk och integrerad placering i stadsmiljön. Funktionerna bör så långt det är möjligt integreras i nya byggnader under förutsättning att de inte förorsakar risker eller störningar för boende och verksamma.

Befintlig transformator i Bäckparken föreslås ersättas med en mindre anläggning i Bäckparken söder om Kongahällagatan.



## Ställningstagande till miljökonsekvenser

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § (MB). Kommunen har bedömt att en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) erfordras. En miljökonsekvensbeskrivning bifogas till planhandlingarna.

## Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

## Upprättad

### Medverkande tjänstemän

Planhandlingen är på uppdrag av Kungälv kommun, upprättad av White arkitekter AB genom Jonas Zetterberg. Karoline Rosgardt har handlagt planarbetet.

Kungälv 2011-03-03, rev 2011-06-01

Carina Johansson  
Samhällsbyggnadschef

Karoline Rosgardt  
Planchef