

**KUNGÄLV
KOMMUN**

Samrådsredogörelse
Ärende: KS2020/1064
2024-01-17

Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder och centrumverksamheter

TVETEN 1:1 M FL, "NYTORGSTADEN"

I Kungälv, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	2
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE	2
SAMMANFATTNING	2
INKOMNA SYNPUNKTER	5
STATLIGA MYNDIGHETER	5
STATLIGA BOLAG	10
REGIONALA ORGAN	10
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG, FÖRVALTNINGAR OCH POLITISKA PARTIER	11
SAKÄGARE	20
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE	22
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER	24
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	1

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Tveten 1:1 m fl "Nytorgstaden" har varit utställt på samråd under perioden 3 juni 2022 till 4 juli 2022. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset, utställda i Stadshusets entréhall samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla, sociala medier och annonserats i Kungälv-Posten och Göteborgs-Posten. Ett öppet hus för allmänheten hölls 15 juni 2022 i Stadshusets entré, Ytterbyvägen 2, Kungälv.

SAMMANFATTNING

I samrådet inkom yttranden angående ett flertal olika aspekter av detaljplanen. Synpunkterna rör bland annat risk, buller, luftmiljö, föroreningar, geoteknik, dagvatten, trafik, parkering, byggnadsvolymer och gestaltning.

Inför detaljplanens granskning kommer flertalet utredningar tillkomma eller uppdateras. Detta gäller exempelvis trafik, luftmiljö, buller, markmiljö, geoteknik, naturvärden, vatten, spillvatten och dagvatten.

Byggnadsvolymer och parkeringslösningar kommer att studeras vidare och planhandlingarna förtydligas på flera punkter.

I tabellen nedan framgår vilka synpunkter som ej tillgodosetts. Alla frågor kan och får inte regleras i en detaljplan, till exempel parkeringsavgifter, hastighet på vägar och energianvändning. Synpunkter på dessa och liknande frågor som inte kan regleras i detaljplan framgår därför inte under synpunkt som ej tillgodosetts.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		x	Merparten av länsstyrelsens synpunkter tillgodoses inför granskning. Fortsatt dialog med länsstyrelsen hålls i det fall det inte bedöms genomförbart att tillmötesgå någon av synpunkterna. Flertalet utredningar görs i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. Förändrade byggnadsvolymer och gestaltning studeras vidare i fortsatt arbete.
2. Lantmäteriet		x	Synpunkterna beaktas och tillgodoses inför granskningen.
3. Statens geotekniska institut		x	Synpunkterna beaktas och tillgodoses inför granskningen.
4. Polismyndigheten	x		-
5. Trafikverket		x	Synpunkter gällande redovisning av trafiksituationen tillgodoses inför granskning. Särskild flyghinderanalys bedöms inte behövas. Samtliga närliggande flygplatser har remitterats i samrådet, och har inte inkommit med synpunkter på byggnadernas höjder. Flygplatserna kommer att remitteras även i granskningsskedet.
6. Luftfartsverket	x		-
7. Skogsstyrelsen	x		-
8. Statens fastighetsverk	x		-

9. Teliasonera skanova access AB	x		Om möjligt kommer ledningar ligga kvar i befintligt läge. Där ledningsflytt krävs kommer dialog hållas med berörda ledningsägare.
10. Vattenfall eldistribution AB	x		-
11. Swedavia Airports	x		-
12. Bohus Räddningstjänstförbund	x		-
13. Västtrafik	x		Synpunkterna beaktas och tillgodoses inför granskningen.
14. Miljö- och Byggnadsnämnden		x	Vidare utredningar avseende luftmiljö, buller, markmiljö och dagvatten görs i enlighet med miljöenhetens synpunkter. Gällande buller kommer riktvärdena från trafikbullerförordningen att vara dimensionerande. Synpunkterna från bygglovenheten beaktas och tillgodoses inför granskningen.
15. Kungälvstrion (Centerpartiet, Socialdemokraterna och moderaterna)		x	Parkeringssituationen kommer att studeras vidare inför granskningen. Det finns begränsad möjlighet att i detaljplan styra över parkeringsantal för befintliga bostäder eller val av gatubeläggning.
16. Utvecklingspartiet		x	Synpunkt gällande trafik beaktas genom att trafikutredning görs inför granskning. Byggnaders volym och höjder kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete, och en avvägning av lämpliga byggnadshöjder kommer att göras.
17. Sverigedemokraterna		x	Synpunkterna beaktas genom att trafikutredning görs och parkeringssituationen studeras vidare.
18. Bohusläns museum	x		-
19. Rädda barnens lokalförening i Kungälv		x	Inga förändringar föreslås i förändrad upplåtelseform, och inom planområdet finns en relativt hög andel hyresrätter. Ingen särskild barnkonsekvensanalys föreslås genomföras, men däremot kommer detaljplanen ses över för att garantera säkra lektyr och skolvägar för barn i så stor utsträckning det är möjligt. Behov av antal och placering av förskolor utreds separat från denna detaljplan.
20. Naturskyddsföreningen		x	Synpunkter beaktas genom att beskrivning av miljömål uppdateras och att nya utredningar görs avseende buller och luftföroreningar. Viss grönska kommer behöva tas bort för att möjliggöra förtätningen av staden. Däremot finns det möjlighet att plantera in ny grönska på andra platser inom området. Möjligheten att öka artrikedomen och den biologiska mångfalden på grönytor i staden ses över, men regleras inte i detaljplan. Rivning av vissa byggnader inom planområdet kan komma att bli relevant. Särskilt i de fall byggnaderna är i dåligt skick.
21. Fastighetsägare 1		x	För användning av parkeringar på berörd fastighet uppmuntras till dialog med fastighetsägaren. Ingen särskild planläggning för att bevara parkeringen kommer att göras. Synpunkten angående trafiksituationen beaktas genom att trafikutredning görs inför granskning. Fördjupad artinventering kommer att utföras inför granskning, och naturmarken kan komma att anpassas, men det är troligt att naturmark kommer att tas i anspråk för ny byggrätt. Byggnadshöjd studeras vidare till granskning, men föreslagen byggnad kan komma att bedömas vara lämplig.
22. Fastighetsägare 2		x	Vändplats vid Ivar Claessons gata kommer att studeras vidare.

23. Privatperson 1		x	Utredningar avseende trafik, buller och naturvärden kommer att genomföras inför granskning. Byggnadshöjd studeras vidare till granskning, och avvägning om lämplig byggnadshöjd kommer att göras. Naturmarken vid Sadelmakaren kan komma att anpassas, men det är troligt att naturmark kommer att tas i anspråk för ny byggrätt.
24. Privatperson 2		x	Byggnadshöjd studeras vidare till granskning, och avvägning om lämplig byggnadshöjd kommer att göras.
25. Privatperson 3		x	Byggnadshöjd och skuggförhållanden studeras vidare till granskning, och avvägning om lämplig byggnadshöjd kommer att göras.
26. Privatperson 4		x	Byggnadshöjd studeras vidare till granskning, och avvägning om lämplig byggnadshöjd kommer att göras.
27. Privatperson 5	x		-
28. Privatperson 6		x	Rivning av vissa byggnader inom planområdet kan komma att bli relevant. Särskilt i de fall byggnaderna är i dåligt skick.
29. Föreningen gamla Kungälv		x	Byggnadshöjd studeras vidare till granskning, och avvägning om lämplig byggnadshöjd kommer att göras.
30. Bohusläns musei vänner		x	Byggnadshöjd studeras vidare till granskning, och avvägning om lämplig byggnadshöjd kommer att göras. Synpunkt avseende trafik och luftmiljö tillgodoses genom att utredningar genomförs.

INKOMNA SYNPKTER

Under samrådstiden har 30 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 20 skrivelser inkommit. Från sakägare har 2 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 6 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 4 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2020/1064. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2022-07-05)

Luftkvalitet

Länsstyrelsen bedömer att det är speciellt angeläget med fördjupade luftutredningar längs Uddevallagatan och Trollhätttegatan. Det kan även behöva tas i beaktande att Uddevallavägen, som utgör genomfartsgata genom Kungälv, fungerar som alternativ väg i händelse av att E6 blockeras i höjd med Kungälv. Länsstyrelsen anser att ett nuläge och ett värsta fall behöver beräknas för NO₂ och PM₁₀.

Buller

Området är bullerutsatt från vägar i området och även från E6an som finns i närområdet. Länsstyrelsen kan i samrådskedet inte ta ett slutligt ställningstagande angående bullersituationen i planområdet. Länsstyrelsen ser fram emot fortsatta studier och precisering av bullersituationen.

Marföroreningar samt påverkan på grundvatten

Länsstyrelsen anser att föroreningssituationen i de delar av planområdet som inte undersökts behöver utredas och riskbedömas med avseende på föroreningar i mark och grundvatten till granskningsskedet. Riskbedömningen och åtgärdsbehov ska omfatta hela planområdet så att det tydligt framgår i ett samlat dokument vilka områden som är förorenade och vilka åtgärder som kommer att krävas för planerad markanvändning.

Efter att kompletterande undersökningar är utförda anser Länsstyrelsen att en samlad riskbedömning för hela planområdet ska utföras.

Skyfall

Kommunen behöver i planbeskrivningen tydligare redovisa vilka åtgärder som krävs för att konsekvenserna av ett skyfall ska bli acceptabla samt säkerställa dessa åtgärder. Kommunen behöver också tydligt bedöma planens konsekvenser för intilliggande områden samt tillgängligheten i planen.

Kommunen behöver också tydliggöra om det finns verksamheter inom planområdet som kan ses som samhällsviktiga och som därför bör ges en högre skyddsnivå när det gäller skyfall. Detta skulle t.ex. kunna vara aktuellt för markanvändning D och E.

Stabilitet

Kommunen anger att geotekniska utredningar kommer att kompletteras med inför granskningsskedet.

God bebyggd miljö

Utformningen av både närmiljöerna och upplevelsen på långt håll behöver visas stor omsorg. Kommunen har låtit utföra en skuggutredning. Länsstyrelsen vill också uppmantra kommunen att beakta problematiken med vindar i anslutning till höga byggnader. Förutom skuggor kan också vindar ge sämre mikroklimat. Det är positivt

att kommunen föreslår att området utmed Uddevallavägen ges en funktionsblandad bebyggelse med kvaliteter som främjar stadsliv.

Kulturmiljö

Plankartan saknar och kan kompletteras med utformningsbestämmelser vad gäller exempelvis val av material och kulörer på den tillkommande bebyggelsen.

Trafik

Länsstyrelsen vill upplysa om att ägaren till helikopterplattan vid Kungälv sjukhus behöver remitteras i ärendet. Då in och utflygning till helikopterplattan kan påverkas av byggnationen.

Vibrationer

Byggnaderna som ligger i zon där vibrationer kan påverka bör uppföras med en typ av grundläggning och byggnadskonstruktion som innebär att vibrationerna från vägen dämpas. En skyddsbestämmelse har lagts till i plankartan för de mest utsatta byggrätterna, som säkerställer att vibrationsnivåerna inte överskrider riktvärdet. Länsstyrelsen anser att detta är tillräckligt för att säkerställa att inte störande vibrationer uppstår närmast Uddevallavägen.

Radon

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga och är en fråga som får hanteras i kommande bygglov. Länsstyrelsen instämmer att radon inte behöver utredas mer i detaljplaneskedet.

Avlopp

Då kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad anser Länsstyrelsen att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet för Ryaverket.

Dagvatten

Av dagvattenutredningen framgår att parker i planområdet kan användas för att förbättra en befintligt dålig dagvatten-/skyfallssituation utanför detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att det kan vara ett bra sätt att minska översvämningsrisken för befintlig bebyggd miljö. Om kommunen bedömer det som en lämplig åtgärd bör den säkerställas i plankartan.

Artskydd

För att bedöma i artskyddsfrågan behöver ni ta reda på; om skyddade arter förekommer i området och nyttjar området för fortplantning, övervintring eller födosök, hur förutsättningarna är för arter som förlorar områden för fortplantning och övervintring att tillgodose sina behov genom motsvarande områden i närområdet, och hur störning och skador på exemplar av arter, fortplantningsområden och viloplatser kan undvikas eller minimeras (genom anpassningar och skyddsåtgärder) En inventering av häckfåglar och inventering av groddjur bör därför ske.

Biotopskydd

I planbeskrivningen uppges att det utförts en trädinventering där biotopskyddade alléer har identifierats. I första hand ska planläggning ske så att skada på biotoperna undviks. Om skada på biotopen inte kan undvikas krävs dispens från Länsstyrelsen.

Övriga synpunkter

D är en bred markanvändning och innefattar t.ex. kriminalvård. Om möjligt bör kommunen specificera markanvändningen tydligare

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts 2021. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen

delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

KOMMENTAR

Luftkvalitet

Ytterligare utredning av luftkvaliteten görs till granskningen.

Buller

Ytterligare utredning av buller görs till granskningen.

Markföroreningar samt påverkan på grundvatten

Ytterligare utredning gällande markföroreningar görs till granskningen.

Skyfall

Ytterligare utredning görs till granskningen och konsekvenserna av skyfall förtydligas i planhandlingen.

Stabilitet

Synpunkten noteras.

God bebyggd miljö

Synpunkterna noteras och planbestämmelsen S (skola) tas bort.

Kulturmiljö

Plankartan kommer att kompletteras med ytterligare utformningsbestämmelser inför granskningen. Utöver det tas ett gestaltungsprogram fram.

Trafik

Helikopterflygplats Kungälv sjukhus har remitterats i samrådet.

Vibrationer

Synpunkten noteras.

Radon

Synpunkten noteras.

Avlopp

Avloppskapaciteten utreds vidare till granskningen.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen utreds vidare till granskningen.

Artskydd

Fördjupad artinventering av häckfåglar och groddjur görs till granskningen.

Biotopskydd

Synpunkten noteras.

Övriga synpunkter

Bestämmelsen D (vård) tas bort till granskningen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Synpunkten noteras.

2. LANTMÄTERIET (2022-07-01)

Eftersom fastighetsindelningsbestämmelser har en direkt styrande verkan på fastighetsindelning, rättigheter m.m. är det viktigt att redovisningen av dessa är tydlig och att bestämmelserna är tillräckligt preciserade för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid genomförandet.

När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL)...

Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelserna redovisas under särskild rubrik.

Planbestämmelse

Planbestämmelse a2 saknas, plankartan bör kompletteras med bestämmelsen alternativt bör hänvisningen i planbeskrivningen justeras till den avsedda bestämmelsen.

Otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Befintliga beslut/gemensamhetsanläggningar/ledningsrätter

Inom planområdet finns ett flertal befintliga servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar, tex Centrum ga:1. Det saknas dels redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Rättigheter eller gemensamhetsanläggningar som påverkas av planens genomförande bör även framgå från fastighetskonsekvensbeskrivningen. Lantmäteriet har noterat att någon av de gemensamhetsanläggningar som finns inom planområdet kan komma att behöva omprövas för att minskas i sin omfattning alternativt upphävas.

Byggnadshöjd bör inte användas

Se över planbestämmelser gällande byggnadshöjd. Använd bestämmelsen nockhöjd.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Kommunens rätt- och skyldigheter kring inlösen av allmän plats bör redovisas tydligt i planbeskrivning.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Det bör framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet.

Kombination enskild +allmän kvartersmark

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

KOMMENTAR

För oprecisa fastighetsindelningsbestämmelser kring rättigheter

Översyn av fastighetsindelningsbestämmelserna görs.

Planbestämmelse saknas

Den felaktiga bestämmelsen justeras till granskningen.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

Exploateringsavtalet och beskrivningen av det ses över inför granskningen.

Redovisning av befintliga servitut/gemensamhetsanläggningar/ledningsrätter samt hur dessa påverkas

Fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletteras.

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Bestämmelser som reglerar byggnadshöjd tas bort och ersätts med nockhöjd.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Kommunens rätt- och skyldigheter förtydligas.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Formuleringarna ses över.

Kombination enskild + allmän platsmark

Bestämmelsen S (skola) tas bort från detaljplanen.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2022-06-23)

SGI vill trycka på att säkerhetsfrågor avseende skred, ras (inklusive bergras och blocknedfall) samt erosion ska klarläggas i planskedet. De geotekniska aspekterna ska klarläggas för hela planområdet för de förhållanden som planen medger samt för områden i anslutning till planområdet, som kan riskera att påverka detsamma. Den planerade geotekniska stabilitetsutredningen och den bergtekniska utredningen är således nödvändiga att ta fram. Sammanfattningsvis ser SGI att de geotekniska säkerhetsfrågorna behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

KOMMENTAR

Geoteknisk utredning görs till granskningen, där en översyn av de geotekniska förutsättningarna inom hela området.

4. POLISMYNDIGHETEN (2022-06-15)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen för Nytorgstaden.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

5. TRAFIKVERKET(2022-06-29)

Trafikutredning

Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

Trafikmängd

Komplettera med trafikalstringsverktyg.

Luftfart

En flyghinderanalys ska göras vid etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter inom MSA-ytan. Flyghinderanalysen ska skickas till berörda flygplatser. För mer information, se Luftfartsverkets hemsida:
<https://www.lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/flyghinderanalys>

KOMMENTAR

Trafikutredning

Trafikutredningen uppdateras till granskningen.

Trafikmängd

Trafikutredningen uppdateras till granskningen.

Luftfart

Samtliga berörda flygplatser samt luftfartsverket har remitterats i samrådet.

6. LUFTFARTSVERKET (2022-06-07)

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

7. SKOGSSTYRELSEN (2022-06-08)

Vi har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

8. STATENS FATIGHETSVERK (2022-06-13)

Statens fastighetsverk har inga fastigheter inom området och avstår från att yttra sig.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

STATLIGA BOLAG

9. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2022-06-27)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras och kommer att beaktas i kommande planarbete.

10. VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB (2022-06-23)

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

11. SWEDAVIA AIRPORTS (2022-06-08)

Detaljplan för Tveten 1:1 m.fl, "Nytorgstaden", Kungälv Kommun, har ingen påverkan Göteborg Landvetter Airport.

Swedavia har därmed ingen erinran mot rubricerat planförslag.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

REGIONALA ORGAN

12. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2022-06-14)

Räddningstjänsten har granskat remitterade handlingar med avseende på farligt gods transporter, framkomlighet för utryckningsfordon, brandvattenförsörjning och

räddningstjänstens insatsmöjligheter. Utifrån det granskade underlaget har räddningstjänsten inget att erinra kring den föreslagna detaljplanen.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

13. VÄSTTRAFIK (2022-08-08)

Dagens hållplatslägen ligger bra geografiskt och kommer fungera även i en framtid då föreslagen gatustruktur främjar gena gångvägar till hållplats. För att även östra delarna av området ska få en god tillgänglighet har kommunen och Västtrafik diskuterat att flytta hållplats "Ängegårde" något västerut.

Som kommunen nämner i planhandlingen finns det en dialog om hur vi kan säkra kollektivtrafikens framkomlighet i de centrala delarna av Kungälv. Separata körfält för busstrafiken har diskuterats och är önskvärt om trafikmängderna ökar. Många av tätortslinjerna i Kungälv är tidskänsliga då byten är samordnade på resecentrum, det viktigaste att prioritera för kollektivtrafikens framkomlighet är åtgärder i samband med korsningar. Västtrafik ser därför positivt till fortsatt utredning där separerade busskörfält del av vägsträckan är med som alternativ.

KOMMENTAR

Fortsatt dialog med Västtrafik kommer att hållas i planarbetet.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG, FÖRVALTNINGAR OCH POLITISKA PARTIER

14. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2022-08-25)

Miljöenheten

Buller och luftkvalitet.

Parkering för handel och andra verksamheter föreslås genom samnyttjande av befintliga parkeringshus utanför planområdet. Däremot löses boendeparkeringen genom att fler parkeringar föreslås tillkomma inom respektive kvarter. Med fler boendeparkeringar i utspridda lägen sprids fordonsrörelserna ut på flera gator jämfört med om parkeringen hade koncentrerats i ett fåtal centrala punkter i stadskärnan. Konsekvensen av detta blir att också buller och luftföroreningar fördelas till fler gator vilket i förlängningen utsätter fler människor för en negativ hälsopåverkan. Genom att i stället koncentrera utsläppskällorna i ett fåtal stråk är det möjligt att minska hälsopåverkan genom att samtidigt planera stadens funktioner så att exponeringen minskar.

Förtätningen av staden förutsätter att gaturummen krymper då nya byggnader tillkommer samtidigt som trafiken ökar. Utvecklingen riskerar att orsaka höga koncentrationer av luftföroreningar särskilt på Uddevallavägen då luftväxlingen kan försämrats avsevärt. Som planbeskrivningen också konstaterar, behöver luftkvaliteten studeras ytterligare inom planarbetet för att om möjligt avgöra om den framtida miljön riskerar miljö kvalitetsnormerna för luft samt för att ge underlag för planering av en så gynnsam luftmiljö som möjligt. Undersökningarna ska utföras på gaturumsnivå med lämplig spridningsmodell enligt SMHI:s vägledning för val av modelltyp. Då det inte finns någon nedre gräns där luftföroreningar inte påverkar hälsan negativt är det mycket viktigt att planera gaturummens utformning så bra som möjligt direkt från början och att utredningar även tar i beaktande Sveriges miljömål Frisk luft.

Trafikbullerutredningen visar att riktvärdena för bostäder gällande ekvivalenta ljudnivåer i fasad överskrids längs Uddevallavägen och i viss mån längs Trollhättavägen och Torggatan. Överskridandena gäller nivåer över 60 dBA som är det värde som är tillåtet enligt senare års lagstiftning för ny bostadsbebyggelse. Miljöenheten bedömer dock fortsatt att god ljudmiljö anses vara 55 dBA. Miljöenheten

anser det viktigt att inte enbart klara godtagbara ljudnivåer enligt förordningar utan att sträva efter bästa möjliga ljudmiljö för att skydda kommuninvånarnas hälsa.

Vid 21 byggnadskroppar sker överskridanden av 60 dBA i minst en punkt enligt bullerutredningen. Enligt planen bedöms det finnas goda möjligheter att bygga med en ljuddämpad sida där 55 dBA inte överskrids vid fasaden liksom att det finns möjligheter att anordna uteplatser vid fasad på innergårdar, enskild eller gemensam, där riktvärden på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. För de flesta fasader mot Uddevallavägen och mot sydväst överskrids riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats (tex balkong) som dock är möjligt att ändå bygga, om tillgång till annan skyddad uteplats finns. Bullerstörda uteplatser/balkonger kan på detta sätt ändå möjliggöras vilket kan medföra risk för människors hälsa.

Ut mot Uddevallavägen är vissa fasadvärden mycket höga trots att gaturummet breddats något i förhållande till bullerkartor i bullerutredningen. Planbeskrivningen jämför i nuläget med fasadvärden på andra sidan Uddevallavägen där fasadnivån beräknats till 64 dBA. Byggnadsform och utförande uppges studeras vidare i nästa planskede. Där det är svårt att få till en ljuddämpad sida planeras möjliggörande av små lägenheter upp till 35 m² som får ha fasadvärden upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Att lagstiftningen medger att boende i små lägenheter får utsättas för högre bullerstörningar och inte ens har tillgång till en ljuddämpad sida ses som obegripligt ur hälsoriskhänseende.

Planbeskrivningen tar upp att bullersituationen kommer att studeras i granskningsskedet och om möjligt preciseras i plankartan för att tydligare styra lämpliga åtgärder. Plankartans skyddsbestämmelser om buller är i dagsläget generell text hämtad från Trafikbullerförordningen. Vid planläggning av områden behöver det säkerställas att byggnaderna som planläggs kan uppföras. Så som bestämmelsen är utformad nu blir kommande byggherrar tvungna att göra nya bullerutredningar för att säkerställa att bestämmelsen uppfylls. I en detaljplan ska detta vara så pass tydligt utrett att ytterligare utredningar generellt inte ska behöva göras. Där bullerkraven inte uppfylls behöver områdena för bostäder ses över eller regleras hur de ska utformas så att kraven uppfylls.

Framför allt behöver planområdet reglera var eventuella skyddsåtgärder behövs.

Att planera för både bättre luftkvalitet och mindre buller kan ibland stå i motsättning till varandra. Detta kan behöva tas hänsyn till i kompletterande utredningar i granskningsskedet.

Förorenad mark

Planområdets norra del är inte undersökt avseende föroreningar i mark vilket är en brist med tanke på att det angränsande området norr om Trollhättevägen utgjort industriområde. Här har bland annat ett större tvätteri och en tillverkare av brandsläckningsskum bedrivit verksamhet, -verksamheter som kan ha spridit klorerade lösningsmedel och PFAS till planområdet via grundvattnet. Ämnena är mycket spridningsbenägna och kan påverka miljön långt bort från källområdet.

Flera undersökningar har genomförts men i det fortsatta planarbetet behöver markmiljön och grundvattnet studeras vidare. Kompletterande undersökningar behöver utföras t ex på fastigheten Blåsippan och eventuellt på andra platser som avses bebyggas, men som ännu inte undersökts. För att undersökningarna ska bli relevanta krävs att en historisk inventering tas fram för de tidigare näraliggande industrierna. För planområdet i sin helhet behöver riskbedömningar göras utifrån kända verksamheter inom och angränsande till planområdet, samt utifrån utförda provtagningar och analyser. Åtgärdsutredning krävs för de områden som eventuellt kan behöva saneras och om villkorade åtgärder behöver regleras ska de

skrivas in i plankartan. Riskbedömning och åtgärdsutredning behöver sammanställas i ett samlat dokument innan detaljplanen antas.

Sammantaget behöver marken konstateras vara lämplig och ändamålsenlig för detaljplanens syften. Det fortsatta planarbetet behöver på ett uttömmande sätt svara på om detaljplanen kan antas utan att förhöjda miljö- och hälsorisker avseende förorenade områden föreligger. Byggnadsentreprenader kan inte påbörjas förrän riskbedömning och åtgärdsutredning är redovisade samt att nödvändiga åtgärder är gjorda.

Dagvatten och skyfall

Det framkommer av dagvattenutredningen att det kan förekomma vissa problem med översvämning i delar av planområdet. Det här behöver utredas vidare inom planarbetet. Åtgärder för att hantera skyfall krävs tex genom fördröjningsmöjlighet i grönområden eller marklutning. Detta behöver vid behov säkerställas på plankartan.

Bygglovsenheten

Bygglovsenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglovsenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglovsenheten.

Bygglovsenheten utgår från att befintliga byggnadsytor är korrekta och att den nya detaljplanen inte kommer att innebära att befintliga byggnader görs icke planenliga.

Byggnaders omfattning regleras till stor del av prickad mark och höjdbestämmelser. Detta ser bygglovsenheten som positivt och underlättar framtida bygglovhantering.

En ny byggrätt i den östra delen av detaljplaneområdet är i stället reglerad med bruttoarea. Detta kan försvåra framför allt vid framtida tillskott till byggnationen. Exempelvis innebär en inglasning av en balkong att bruttoarean för all byggnation i området inom egenskapsgränsen måste beräknas för att veta om åtgärden är planenlig. Detta försvårar bygglovshandläggningen och gör det otydligt för medborgaren. Öppenarea kan behöva regleras i områden med bruttoarea då det annars inte finns reglering kring detta.

Bygglovsenheten anser dock att det är önskvärt att byggnadens yta regleras genom exempelvis byggnadsarea.

Bygglovsenheten noterar att byggnaders höjder beräknas genom både byggnadshöjd och nockhöjd men också att höjden ska beräknas från medelmarknivå eller över nollplan. För att underlätta handläggning är det önskvärt med färre variationer.

Det står i planbeskrivningen att vissa fastigheter kommer behöva betala en planavgift, detta bör framgå på detaljplanekartan.

Det står också i planbeskrivningen att vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad ska gällande regelverk för tillgänglighet följas. Detta bevakas i samband med bygglovgivning. Det står att detta gäller både byggnader och allmänna platser som gator, torg och parker.

Uppförande av gator, torg och parker är dock ej bygglovspliktigt och bevakning kan därför inte ske i samband med bygglov.

Bygglovsenheten håller med miljöenheten om att planbestämmelser gällande buller är allt för generella. Plankartans skyddsbestämmelser om buller är i dagsläget generell text hämtad från Trafikbullerförordningen. Vid planläggning av områden behöver det säkerställas att byggnaderna som planläggs kan uppföras. Så som bestämmelsen är utformad nu blir kommande byggherrar tvungna att göra nya bullerutredningar för att

säkerställa att bestämmelsen uppfylls. I en detaljplan ska detta vara så pass tydligt utrett att ytterligare utredningar generellt inte ska behöva göras.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Nytorgstaden och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande. Nämnden beslutar om att det fortsatta detaljplanearbetet ska ta följande hänsyn:

- Ytterligare centralisering av parkeringslösningar för boende bör utredas vidare
- Kommande luftkvalitets- och bullerutredningar utgår från ett hälsoperspektiv och att luftkvalitet och buller utreds gemensamt så att inte planeringsåtgärder motverkar varandra.
- Luftkvalitetsundersökningar ska utföras på gaturumsnivå med lämplig spridningsmodell enligt SMHI:s vägledning för val av modelltyp. Gaturummens ska utformas så bra som möjligt avseende möjligheten att till skapa en hälsosam miljö.
- Anpassningar i bebyggelseutformning samt planbestämmelser gällande skydd mot bullerstörningar behöver vara tydliga så att inte ytterligare bullerutredningar krävs i bygglovsprocessen.
- Små bullerutsatta lägenheter upp till 35 m² med tillåtna fasadvärden på upp till 65 dBA bör inte planeras för.
- Markmiljöundersökningar behöver utföras på platser som avses bebyggas men som ännu inte undersökts.
- En riskbedömning ska utföras för detaljplaneområdet i sin helhet.
- Åtgärdsutredningar ska tas fram för förorenade områden. Avhjälpandeåtgärder bör utföras innan detaljplanen antas och villkor för byggande ska om nödvändigt införas i plankartan.
- Översvämningsrisker bör utredas mer innan detaljplanens granskningsskede.

KOMMENTAR

Miljöenheten

Buller och luftkvalitet

En luftmiljöutredning för hela centrala Kungälv görs inför granskningen, där halter av olika luftföroreningar kartläggs.

Bullerutredningen kommer att uppdateras till granskningen. Planbestämmelser avseende buller ses över och anpassas i de olika delarna av planområdet. Detta är en central plats i Kungälv, där det är motiverat att följa trafikbullerlagstiftningens riktlinjer. Dessa gällande riktlinjer kommer att följas i detaljplaneringen.

Förorenad mark

Markmiljöutredningen kompletteras till granskningen och synpunkten angående utredningens innehåll beaktas vid kompletteringen. Planbestämmelser avseende markmiljön läggs till i berörda delar av planområdet.

Dagvatten och skyfall

Utredningen kompletteras till granskningen. Lämpliga planbestämmelser läggs till i plankartan.

Bygglövsenheten

Synpunkterna från bygglövsenheten noteras och beaktas. Planbestämmelserna ses över till granskningen och dialog hålls med bygglövsenheten om bestämmelseformulering efter behov.

15. KUNGÄLVSTRION (CENTERPARTIET, SOCIALDEMOKRATERNA, MODERATERNA) (<ÅÅÅÅ-MM-DD>)

I från planprogrammet har man gått från en förtätning på mellan 300-400 hundra bostäder till att i samrådet föreslå en fördubbling av antalet bostäder till 700 nya bostäder. I sig inget fel, men när fordonsflottan förnyas och el bilen är starkt på fram mars behöver ladd infrastrukturen och parkeringsmöjligheterna följa med.

Inom planområdet måste parkeringsnormen uppfyllas för både befintliga och nybyggda bostäder, det är inte rimligt att skjuta dessa problem framför sig, eller till andra delar av staden. Det hänvisas till parkeringsytor på Liljedal som ska bebyggas framöver och parkeringshuset Tre kungar som bör bli fullt med redan tänkta och planerade byggnationer.

Den största planerade gatuförändringen i planområdet gäller Uddevallavägen. I Planförslaget står det att fokus kommer att vara på kollektivtrafiken, planteringar och tillgänglighets anpassade gång och cykelstråk.

Det kan väl tyckas bra, men i en stad som växer och med de få möjligheter som Kungälv har att passera älven och att ta sig igenom stadens olika delar måste Uddevallavägen vara anpassad för alla trafikslag. Därför måste även gatubeläggningen vara så slitstark och tyst som möjligt, och ej förorsaka buller och vibrationer i närliggande fastigheter.

KOMMENTAR

Parkeringssituationen kommer att studeras mer till granskningen. Parkeringslösningar redovisas i uppdaterat planförslag med utgångspunkt i bland annat gällande parkeringsnorm. I detaljplanen är möjligheterna begränsade att påverka parkeringar för befintliga bostäder.

I övrigt noteras synpunkten.

16. UTVECKLINGSPARTIET

Inplanerat 16 våningshus i denna planen som vätter mot det vi kallar i dagligt tal "den gamla delen av Kungälv" Det anser vårt parti är på tok för högt. Vad sen gäller trafiksituationen med ett ökat flöde på bilar mm.

Hur mycket tål vår stadskärna? Här ställde jag frågor på detta och önskar att det kan redogöras bättre då ärendet når Kommunstyrelsen.

KOMMENTAR

Trafikflödet kommer att studeras vidare i uppdaterad trafikutredning till granskningen.

Analyser av höjden av byggnaderna inom planområdet har utförts och ytterligare studier av höjderna görs i det fortsatta planarbetet. En avvägning gällande lämpliga byggnadshöjder kommer att göras.

17. SVERIGEDEMOKRATERNA

I handlingarna finns uttryckligen beskrivet att Uddevallavägen skall förvandlas till en gata med focus på kollektivtrafik, cykel och gångtrafik. Detta fick man intrycket av att man tänkt sig en "Älvbacken 2.0" med gång fart och allehanda hinder på gatan.

Nu sades under mötet att det var en olycklig formulering, men ändå. Här har man inte tänkt vad Uddevallavägen är för strategisk gata. Detta är den enda alternativa vägen om motorvägsbron över Nordre älv är avstängd pga. olycka eller annat. Denna gata måste vara utan hinder och istället vara en effektiv och framkomlig gata som den är idag, gärna bättre.

Parkeringar i kommande Nytorgstaden för den nu kraftigt utökade antalet lägenheter känns långt ifrån betryggande. Här på mötet har det framkommit att Nytorgstadens kommande parkeringsbehov till stor del ska tillgodoses i andra stadsdelar utanför det projekterade området.

Detta kan inte accepteras, Nytorgstadens behov av p-platser måste till största delen lösas inom projekterad mark.

KOMMENTAR

Trafikflödet kommer att studeras vidare i uppdaterad trafikutredning till granskningen.

Parkeringssituationen kommer att studeras mer till granskningen.

Parkeringslösningar redovisas i uppdaterat planförslag med utgångspunkt i bland annat gällande parkeringsnorm.

18. BOHUSLÄNS MUSEUM (2022-07-04)

Vi har tidigare yttrat oss i programsamrådet CW 2018-10-04 med vårt dnr 18/0315. Vi hänvisar till vårt yttrande i programsamrådet och har inget ytterligare att tillägga utöver att vi inte har något att invända ur ett fornlämningsperspektiv.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

19. RÄDDA BARNENS LOKALFÖRENING I KUNGÄLV (2022-07-04)

1. Föreningen lyfter oron över den låga andelen hyresbostäder i planförslaget och att siffran kommer minska från de föreslagna 50% hyresrätter och 50% bostadsrätter inom planområdet. Föreningen lyfter behovet av boenden i centrala Kungälv där även människor med lägre inkomster kan bo. För att bryta segregation och bygga ett inkluderande samhälle behöver det ges möjlighet för personer utan mycket god ekonomi att också kunna bo i centralt belägna bostäder. Risker är annars att vi cementerar utanförskapsområden för kommuninvånare med sämre socioekonomiska förutsättningar.
2. Den föreslagna exploateringsgraden med många höga hus ger inte en god boendemiljö för barn främst för möjligheterna till utevistelse och lek. Vi ser därför ett behov av en barnkonsekvensanalys hur barns livsmiljöer kommer att gestaltas i den föreslagna planen. Vi bedömer att en lägre exploateringsgrad ger en bättre boendemiljö för barn.
3. Vi saknar beskrivning av ordentliga och säkra lekmiljöer. Uddevallavägen kommer att vara hårt trafikerad och är också reservväg för genomfart vid olyckor på motorvägen då trafiksituationen närmast kan beskrivas som kaotisk. Hur påverkar det barns möjlighet att ta sig säkert till skola mm? I den sociala konsekvensanalysen ges Västra Parken en stor betydelse som rekreationsyta. Utifrån parkens storlek och utformning kan den knappast bli tillräcklig som yta för utelek och vistelse för barn inom området.
4. I planen finns inte upptaget expansion av förskolor och skolor utan det behovet ska tillgodoses i befintligt utbud. Om man gör en så stor nyproduktion av lägenheter verkar det orealistiskt att det inte finns behov av att bygga förskolor och även skolor. Vår bedömning är att man bör göra en ordentlig genomlysning av behov och lokalisering av förskolor.

KOMMENTAR

1. I detaljplanen finns begränsad möjlighet till att påverka upplåtelseform. Då stora delar av planområdet ägs av Kungälvsbostäder kommer en betydande andel av bostäderna fortsatt vara i form av hyresrätter.

2 - 3. Synpunkten noteras och ytorna för utevistelse och lek för barn ses över i det fortsatta planarbetet. Exploateringsgraden i området minskas något till granskningsskedet. Trygga lekytor bör säkerställas på gårdar och i park i den mån det är möjligt. Gång- och cykelnätverket ses över ytterligare för att kunna prioritera en säker utformning av barnens skolvägar.

4. Behov av skol- och förskoleplatser har studerats i detaljplanen och i kommunens översiktliga planerings- och lokalförsörjningsarbete. Förskola och skola bedöms inte behövas inom planområdet, utan det bedöms att lokaliseringar utanför planområdet är mer lämpliga.

20. NATURSKYDDSFÖRENINGEN (2022-07-04)

Naturskyddsföreningen har tagit del av underlaget och lämnar i det följande synpunkter och förslag avseende ovanstående detaljplan.

Agenda 2030

Naturskyddsföreningen anser att Agenda 2030, hållbarhetsmålen, biologisk mångfald, klimatmål och klimatlöften har alltför litet utrymme i Planbeskrivningen m fl dokument. Vi ger några exempel.

I planbeskrivningen på s 12 nämns visserligen att

Kungälv kommun arbetar med hållbarhetsmål som utgår ifrån Agenda 2030. Kungälv kommun har arbetat för att bryta ner och lokalt anpassa de nationella miljö- målen. Kommunen har tagit fram rapporten "Kungälv kommuns lokala miljömål" (reviderad februari 2010).

Men de lokalt anpassade miljömålen som hänvisas till i texten är 12 år gamla. Vi menar att det finns möjligheter och anledning att anknyta till aktuella dokument.

Exempelvis nämns inte hur planen anknyter till kommunens klimatlöften (<https://klimat2030.se/undertecknare/kungalv-kommun/>). Åtgärdsprogrammet inom *Ett hållbart Västra Götaland* (<https://www.hallbartvg.se/>) med t ex målet *God boendemiljö och hållbar konsumtion* nämns inte heller. (<https://www.hallbartvg.se/utmaningar/god-boendemiljo-och-hallbar-konsumtion/>).

De nämnda dokumenten är framtagna för att användas i den kommunala samhällsplaneringen i arbetet för att nå mål i Agenda 2030.

I rapporten *Undersökning av betydande miljöpåverkan* Dnr KS2020/1064 avsnitt 7, Miljöpåverkan punkt 7.12 bedöms Nationella, regionala och lokala miljömål. Det framgår tydligt att de dokument som ligger till grund för bedömningen är gamla (från 1987-2016) och behöver uppdateras. Det innebär, menar vi, att bedömningen bygger på inaktuella fakta och därför inte kan anses tillförlitlig.

Trafikbullerutredning samt luftkvalitetsmätningar

Underlagen som används är upp till 7 år gamla och kan därmed inte visa hur buller och luftkvalitet kommer att vara efter utbyggnaden med hänsyn till den då ökade trafiken och utbyggnad av värmeverket. När luftkvalitetsmätningarna genomfördes 2020 pågick pandemin med minskad trafik och andra verksamheter.

I *Sammanställning miljöfaktorer inom Planprogram för Nytorgstaden* framgår det att "Nytorgstaden dras redan idag med kvävedioxidhalter som på sikt kräver en mer

noggrann övervakning genom mätning eller beräkningar. Med förtätade gaturum och stigande trafikintensitet riskerar situationen att förvärras (s 8)."

Det kan inte vara acceptabelt att enbart "på sikt" göra en mer noggrann övervakning genom mätningar eller beräkningar.

Vi anser att beräkningar måste göras utifrån den planerade utbyggnaden och med en alternativ utbyggnad som med marginal kan klara kraven på bullernivåer och luftkvalitet.

Luftkvalitet är en mycket angelägen fråga. Naturvårdsverket skriver i en rapport 2021: *Trots att Sverige har bland Europas lägsta halter av luftföroreningar räknar man med att över 7 000 personer dör i förtid varje år på grund av exponering för framförallt partiklar och kvävedioxid.*

Grönska, parker, naturmiljö

I planbeskrivningen framhålls: "Med en ny detaljplan vill kommunen möjliggöra för en levande och trygg stadsdel som skapar en sammanhängande stadskärna och binder ihop staden med tydliga stråk och tillvaratar kulturella och gröna värden". När det gäller **Natur och miljöpåverkan** framkommer det att "Planförslaget innebär ett tillskott av ca 700 bostäder och att flera platser inom området bebyggs eller förtätas. Samtidigt försvinner många större träd och grönska". Detta är motsägelsefullt och inte alls i linje med hållbarhetsmål och biologisk mångfald.

Naturskyddsföreningen anser att det skall skapas Gröna stråk som binder samman de olika delarna i Kungälv. I planbeskrivningen används på ett flertal ställen beskrivningar som visar hur Nytorgsstaden skall binda samman Västra Gatan och Kongahälla. Där nämns stråk men vi menar att det finns många skäl för att skapa *gröna stråk (med skuggande träd mm.* När grönskan hänger samman bidrar detta till spridning av arter – växter, insekter- vilket bidrar till ökad biologisk mångfald. Estetiskt är det också mycket tilltalande att se hur grönskan hänger ihop. Ekosystemtjänsterna behöver studeras före och efter utbyggnaden.

Uddevallavägen behöver bli mycket grönare, ta inte bort något! Att anse att allén inte är tillräckligt "mogen" för att vara värdefull är en felaktig bedömning. Varje träd är värdefullt och alléer utgör en så kallad skyddad biotop just därför att de består av träd. Utefter Uddevallavägen och i andra delar av Nytorgsstaden är det mycket lämpligt att skapa små parker som ingår i gröna stråk. Enköping är ett mycket bra exempel på hur det går att skapa små, värdefulla gröna områden i stadsmiljön, små parker med olika karaktär, rikhaltig växtlighet, mm.

Dnr KS2020/1064 under punkt 7 Miljöpåverkan bedöms i punkt 7.3 påverkan på Naturmiljön. Där nämns på flera punkter att det inte finns några naturvärden eftersom miljön är "urban". Detta är en ytlig bedömning. Vad innebär "urban" för den som gjort bedömningen? Vilka blir konsekvenserna i planen av denna bedömning? I planbeskrivningen återkommer detta synsätt exempelvis på s 47 "Planområdet är i sin helhet en utpräglad urban miljö som saknar höga naturvärden". Men på s 65 framhålls "Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna utbyggnaden vara i god överensstämmelse med såväl nationella som lokala miljömål och bidra till att uppfylla miljömålen". För att uppfylla den bedömningen måste planen, menar vi, innehålla mer grönska och av olika karaktär. I boken "Why cities need large parks", Richard Murray, ed. framgår tydligt betydelsen av parker för såväl människor som för den biologiska mångfalden.

Det behövs stora träd som ger skugga och som sänker temperaturen varma dagar, det behövs grönska för biologisk mångfald, för insekter, fåglar, pollinatörer mm vilket även behöver anges i planen. Detta är av största vikt för att dämpa buller och temperatur, minska luftföroreningar och för att hantera översvämningar.

Stadsgrönska har mycket stor betydelse för att minska fysisk och psykisk ohälsa; ett växande problem och en stor utmaning enligt bland annat Boverket. Det finns mycket aktuell forskning om betydelsen av stadsgrönska som visar att parker och grönområden har stor potential att hantera denna utmaning genom att skapa hälsosamma miljöer.

"När många av våra städer växer är det viktigt att både bevara de grönområden som finns och utveckla nya. För den biologiska mångfaldens skull, men lika mycket för invånarnas hälsa och möjlighet att på nära håll uppleva naturen". "Att ställa om delar av vårt bestånd av gräsmatta till ängar, fruktlundar eller skogsdungar skulle vara ett sätt att ganska enkelt, och med sänkta skötselbehov på sikt, erbjuda både livsmiljö för fler arter och mer upplevelser för stadens invånare, stora som små". Det menar klimatforskaren Anna Sofie Persson vid Lunds universitet.

Rödlistade arter

Hur kommer de rödlistade arterna i anslutning till Fontin reservatet att skyddas? Skogsalm (CR) och ask (EN) är två naturvårdsarter som förekommer i inventeringsområdet dock spritt.

Bevara, inte riva

Vi föreslår att alla/flertalet av de befintliga bostadshusen bevaras. Då återbrukas material och resurserna kan läggas på att energieffektivisera husen som t ex i Alingsås. Detta överensstämmer med Kungälv klimatlöften t ex nr 7, 14 och 17. Boverket har ett utmärkt material hur man kan söka EU och nationella pengar för att energi och miljörenovera befintligt hyresbostadsbestånd. Bättre ur klimat synpunkt, stadsmiljö, historisk förankring av staden etc. Nytorget hade en viktig roll när staden firade 1000 år 1959 och är värt att bevara i sin nuvarande utformning som det tidsdokument det är.

Den lokala torghandeln på Nytorget är värd att vidareutveckla.

KOMMENTAR

Agenda 2030

Formuleringar och hänvisningar till klimatmål ses över inför granskningen.

Trafikbullerutredning samt luftkvalitetsmätningar

Synpunkten noteras och beaktas. Nya utredningar avseende buller och luftmiljö görs inför granskningen.

Grönska, parker, naturmiljö

Synpunkten noteras. Även om planförslaget innebär att vissa träd behöver tas ner eller flyttas, så finns det möjligheter att tillskapa ytterligare träd längs gator och torg inom planområdet. Västra parken kommer att utökas och bli större än i nuvarande omfattning. Tillkommande bostadskvarter har också möjlighet att plantera grönska på gårdar och inom förgårdsmark.

Rödlistade arter

Del av marken närmast Fontin föreslås att anläggas som Natur, vilket ger möjlighet för träd att växa kvar. En fördjupad artinventering för vissa arter kommer även att genomföras inför granskningen.

Bevara, inte riva

Synpunkten noteras. Skicket på byggnaderna inom planområdet varierar och för vissa hus bedöms rivning som lämpligt, och en förtätning av stadsdelen kan komma att innebära att vissa byggnader byts ut. Inför granskning ses bevarandeanternativ över, och där det är lämpligt planläggs så att bevarandeanternativ fortsatt är möjligt.

SAKÄGARE

21. FASTIGHETSÄGARE 1 (2022-07-14)

Parkering:

Genomförande av planen kommer innebära att 26 parkeringsplatser utomhus försvinner, inklusive samtliga platser för Föreningens gäster. Gällande detaljplan ger inga möjligheter att ersätta någon av dem. Fastighetsägare 1 beskriver parkeringsproblematiken och flera andra frågor som planförslaget innebär, se nedan beskriv dessa.

Fastighetsägare föreslår att begränsa detaljplan Nytorgsstaden så att naturområdet inom Sadelmakaren 10 utgår och påbörja i stället ett planarbete som inkluderar detta och gällande fastighet (Föreningen) så att en långsiktig lösning av Föreningens parkeringsproblem inkluderas.

Trafik, säkerhet och cykelstråk:

Fastighetägare 1 uttrycker oro för trafiksäkerheten rörande Rexegatan som ligger i en brant backe med begränsad sikt och framkomlighet, samt att planförslaget inte visar tydligt på hur denna planeras att lösas. Rexegatan har som påvisas av fastighetsägare idag ha en låg standard, och ökad trafik på gatan kan ställa till problem och säkerhetsrisker. Fastighetägare 1 påpekar att trafiksituationen som följd av planförslaget bör utredas vidare för att säkerställa Rexegatans utformning.

Förtydliga vad som avses med cykelstråk/-väg utmed Rexegatan. Utred konsekvenserna av säkerhetskraven för oskyddade trafikanter vad gäller erforderlig sektion för Rexegatan och även Floragatan. Förtydliga om cykelstråk/-väg ska fortsätta via Föreningens fastighet eller inte. Föreningen vill inte ha en regelrätt "led" för cyklar och mopeder på fastighetens gångväg.

Trafik under byggtiden:

Föreningen utgår från att huvuddelen av byggtrafiken och transporter till de föreslagna husen kommer att ske via Rexegatan. Enligt planförslaget ska en del av naturområdet sparas varför det är svårt att se någon entrépunkt och uppställningsytor i anslutning till Floragatan. Den branta backen i förening med kurva medför begränsad sikt. Analysera trafiksituationen i relation till Rexegatans utformning.

Naturmiljö:

Detaljplanens förslag till byggnader mellan Floragatan och Rexegatan i den gröna lunga som naturområdet utgör innebär att de värden som detta har i det närmaste helt försvinner. Ambitionen att spara bäckmiljön och vissa äldre träd är lovtvärt men i praktiken närmast meningslöst om syftet är att bevara ekologiska värden och gynna biologisk mångfald. Resterande del blir liten och kommer ohjälpligt att bli en del av boendemiljön. Föreningen anser att hela naturområdet ska undantas från exploatering.

Byggnadshöjd:

De befintliga husen utmed Floragatan har 4-5 våningar. Om naturområdet överhuvudtaget ska bebyggas anser Föreningen att nya hus ges samma höjd som de befintliga. Minska höjden på de föreslagna husens höjd så att de anpassas till de befintliga.

KOMMENTAR

Parkering

Synpunkten noteras. Avseende parkeringsantal hänvisas till parkeringsnormen. Då berörd parkering som i dagsläget används inte ligger på kommunal mark hänvisar kommunen till eventuell uppgörelse med markägaren (Kungälvsbostäder). Tillkommande byggrätt görs så att det finns möjlighet att anlägga parkeringar inom

kvarteret. Samtidigt kan detaljplanen inte sätta krav på att fler parkeringar anläggs än vad som krävs för den egna fastigheten.

Trafik, säkerhet och cykelstråk

Synpunkten noteras och inför granskningen kommer trafikutredning genomföras som bland annat studerar trafiksituation samt gång- och cykelmöjligheter i backen.

Sakägarens fastighet ligger utanför planområdet, vilket innebär att eventuell gång- eller cykelbana över denna fastighet inte kommer att regleras i detaljplanen.

Trafik under byggtiden

Synpunkten noteras. Trafikutredning görs som bland annat tar hänsyn till sikt och åtkomst. Siktförbättrande åtgärder kan visa sig vara relevanta i backen.

Naturmiljö

Synpunkten noteras. En fördjupad artinventering utförs inför granskning för att ytterligare utreda naturvärdena i området. Del av naturmiljön, som inkluderar bäcken föreslås bevaras som natur.

Byggnadshöjd

Synpunkten noteras och byggnadsvolymen i kvarteret studeras vidare inför granskningen. Ytterligare planbestämmelser kan komma att läggas till för att tydligare reglera tillåten byggnadsvolym. En avvägning avseende lämplig byggnadshöjd på platsen kommer att göras.

22. FASTIGHETSÄGARE 2 (2022-07-04)

Generellt är fastighetsägare 2 positiva till planförslaget men har lämnat kommentarer och förslag på förändringar som kan stärka planen.

Fastighetsägare 2 beskriver hur Västra parkens större yta är positiv för staden, men att inte utnyttja vändplatsen vid Ivar Claessons gatan vore att missa en möjlighet för parken att växa ytterligare. Fastighetsägare 2 beskriver ingående och välmotiverat problematiken kring Ivar Claessons Gata och Torggatan, och kommer med följande förslag till kommunen.

1. Västra parken mynnar idag ganska abrupt i en körbana med tillhörande vändplats. Låt istället parken fortsätta ut på Ivar Claesson gata, istället för att förvandla detta till en torgyta som inte kommer fungera som ett torg. Precis som ni har valt att anpassa husens höjd och gradvis trappa ner dom mot lägre bebyggelse, så kan man låta 50-talets hus i park miljö gradvis trappas upp till en renodlad park. Tillåt därför Västra parken att expandera ut i Ivar Claessons gata.
2. Gör avsnittet mellan Ivar Claessons gata 2 fram till vändplatsen vid nummer 11 till en faktisk uttalad gågata. Fortsätt med de åtgärder som ni föreslagit med delvis krympt körbana, träd och rabatter. Istället för att stenlägga gatan borde regelbundna linjer med gatsten vara tillsammans med övriga åtgärder vara tillräckligt för att markera för trafiken att detta är en gågata.
3. Borttagandet av vändplatsen innebär att Ivar Claessons gatan måste kopplas ihop med Torggatan för att exempelvis renhållningen/sopbil ska kunna nå fram till fastigheterna. Förslagsvis utformar man denna förbindelse så att den naturliga vägen för trafiken mellan parkeringen vid det nya Nytorget och matarleden Trollhättevägen är Torggatan. Denna gata matar idag avsevärt mycket mer trafik än avsnittet av Ivar Claessons gata och avståndet till Trollhättevägen är dessutom kortare. Om kommunen är mån om att karaktären på gatorna behålls, så tål Torggatan mer trafik, men det inre avsnittet av Ivar Claessons gata gör det inte.
4. Avsmalnandet av körbanan och även borttagandet av vändplatsen innebär att delen mellan nummer 6 och 11 måste, precis som ni varit inne på enkelriktas.

Fastighetsägare två beskriver även vikten av att ta vara på chansen att binda samman staden, men aldrig glömma bort vem vi planerar för. Jo; medborgaren.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras och förslagen studeras vidare inför granskning. Trafikutredning kommer att utföras och utformningen av vändplatsen ses över. En säker miljö för gående och cyklister ska säkerställas.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

23. PRIVATPERSON 1 (2022-07-04, KOMPLETTERAD 2022-07-20)

Det saknas redovisning av aktuella trafikmängder på viktiga stråk och beräknade mängder efter utbyggnad av Nytorgsstaden och Kexstaden. Den trafikutredning som gjorts i programskedet för Kexstaden visar på en närmast fördubblad trafik på detta stråk. Redovisa i samrådsskedet dagens och framtida beräknade trafikmängder som inkluderar utbyggnad av Nytorgsstaden, Kexstaden mfl projekt. Uppgifterna torde finnas eftersom de bl.a. är ett nödvändigt ingångsvärde för bullerberäkningar.

Bullerexponeringen utmed Uddevallavägen blir omfattande och Västra parken kommer få väldigt höga bullernivåer. Förtydliga hur bullermiljön i Västra parken kommer att upplevas då planförslaget samt övrig exploatering av centrala Kungälv genomförs.

Redovisningen av sol- och skuggförhållanden som görs i planbeskrivningen är undermålig. Komplettera avsnittet "Sol- och skuggförhållanden" så att boende kan förstå hur stadsomvandlingen kommer att påverka deras närmiljö.

Den höghustrend som nu fått fäste i de äldre delarna av Kungälv är betänkelig och riskerar att förvanska stadens karaktär. Planförslaget beskriver miljöer med ord som är svåra att koppla samman med vad som visas på plankartan. Bra vore att beskriva den högre bebyggelsen på ett mer trovärdigt sätt, bäst vore att sänka höjden på ett stort antal byggnader och därmed också exploaterings omfattning.

Den gjorda NVI:n kompletteras med ett återbesök under sensommaren/hösten för att ta fram ett bättre kunskapsunderlag i nivå med vad som får anses skäligt för denna typ av naturmiljö. Vidare görs en översyn av värderingen av den aktuella naturmiljön i relation till övriga "gröna" miljöer inom planen. Förslagsvis diskuteras detta med den inventerande biologen så att rimliga avvägningar görs. Skrivningarna på flera ställen i planbeskrivningen måste ses över. En analys av planförslaget avseende exploatering av en orörd naturmiljö måste göras och då särskilt med utgångspunkt från miljöbalkens allmänna hänsynsregler (2 kap) och hushållningsbestämmelser (3 kap). Bedömningen är att den aktuella naturmiljön inom Sadelmakaren 10 helt undantas från exploatering.

I planförslaget diskuteras på åtskilliga ställen områdets nuvarande 50-talskaraktär och det viktiga i att denna blir läsbar även i framtiden. Tona ner betydelsen av 50-talskaraktären i planförslaget och klargör att detta inte är realistiskt i den del av planen som domineras av nybyggnad och genomgripande ombyggnad.

Redovisa arealerna för Västra parken i dagsläget och efter utvidgningen och rita ut dagens och planförslagets gränser så att det blir tydligt vad utvidgningen innebär. Beskriv också potentialen för vad parken får för betydelse på ett realistiskt och nyanserat sätt.

Vad gäller den mindre grönytan är det en överdrift att ens kalla den för en park. Det är inte seriöst. Revidera.

Det område som kanske har allra störst betydelse som närrekreationsområde, om man söker lugn och avskildhet och naturmiljö, är naturmiljön inom Sadelmakaren 10. Beskriv områdets kvaliteter även som miljö för närrekreation. Undanta hela naturområdet från exploatering och upprätta en enkel skötselplan för området.

KOMMENTAR

En trafikutredning genomförs och bullerutredningen uppdateras inför granskningen. Anpassningar till höga bullernivåer kommer att utgå från gällande riktlinjer i trafikbullerförordningen.

Ytterligare studier av tillkommande byggnader och deras sol- och skuggförhållanden görs inför granskningen. Byggnadsvolumerna inklusive byggnadernas höjder kommer att ses över ytterligare. Därefter kommer en avvägning göras avseende lämpliga byggnadshöjder inom planområdet.

Utförd naturvärdesutredning kompletteras med fördjupas artinventering. Naturmarken inom planområdet kan komma att anpassas, men det är troligt att byggrätten kommer att vara kvar.

Ett gestaltungsprogram tas fram för att förtydliga önskad byggnadskaraktär inom planområdet.

Beskrivningar av park- och naturmiljöer inom planområdet ses över.

24. PRIVATPERSON 2 (2022-07-04)

Privatperson 2 beskriver stor oro inför den kommande höga bebyggelsen och dess påverkan på människors välmående i tätbebyggda områden. Planförslagets höga bebyggelse anses inte vara tillräckligt motiverad och att gå från planerade fem våningar till 16 (Vid centrumhusen) bara för att det inte ska bli så stor skillnad gentemot huset med 23 våningar rättfärdigar inte beslutet att bygga flera hus med 16 våningar. Nytorgstaden bör inte byggas högre än 5 - 6 våningar. Det högre huset ska naturligtvis ligga längst bort från Uddevallavägen, det lägre längst fram. Själva Nytorget blir då också ljusare och mer inbjudande att vistas på.

Många frågor återstår:

Hur ska kommunen ordna det med skola och barnomsorg om det flyttar in 700 nya hushåll?

Parkeringsplatser till de boende i närheten av bostaden?

Vad händer om det börjar brinna ovanför våning 12?

Hur ska all trafik få plats på Uddevallavägen och på ut- och infarter?

Privatperson 2 beskriver även en frustration i bristen på medborgares involverande i stadsbyggnadsprocessen och politiska beslut (som rör stadsutveckling/Kungälv).

KOMMENTAR

Synpunkterna noteras. Byggnadsvolumerna ses över inför granskningen. Därefter kommer en avvägning göras avseende lämpliga byggnadshöjder inom planområdet.

Behov av skol- och förskoleplatser har studerats i detaljplanen och i kommunens översiktliga planerings- och lokalförsörjningsarbete. Förskola och skola bedöms inte behövas inom planområdet, utan det bedöms att lokaliseringar utanför planområdet är mer lämpliga.

Parkeringssituationen studeras vidare inför granskning, och parkeringen kommer att baseras på gällande parkeringsnorm.

Brandskydd i byggnader utförs enligt gällande regelverk och regleras inte i detaljplan.

Trafikutredning utförs inför granskningen.

25. PRIVATPERSON 3 (2022-07-01)

Jag bor på Borgarparken 16 (Borgarparken bostadsrättsförening) och är orolig för att min kvällssol på balkongen kommer påverkas negativt om grannfastigheten Borgarparken 28 (Sigillet) tillåts bygga en upp till 14 våningar hög huskropp. Jag kan inte hitta någon form av utredning i er detaljplan som beskriver hur skuggorna kommer falla över befintliga byggnader till följd av de nya mycket höga byggnader ni vill tillåta att uppföras. Kvällssolen och möjligheten att sitta på min balkong var en av den stora anledningen till att jag köpte min lägenhet i Borgarparken. Det skulle påverka mig mycket negativt om den möjligheten försvinner eller reduceras på något vis om den nya detaljplanen genomförs utan att hänsyn tas till detta. Jag ber er att utreda hur de nya planerade höga huskropparna påverkar omkring liggande befintliga byggnader med avseende på hur skuggorna faller. Utredningen bör visa hur skuggorna rör sig under hela året och vid olika klockslag.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras och vidare studier av tillkommande byggnaders sol- och skuggförhållanden görs inför granskning. Därefter kommer en avvägning göras avseende lämpliga byggnadshöjder inom planområdet.

26. PRIVATPERSON 4 (2022-06-22)

Privatperson 4 är positiv till förslaget att flytta torget mot Västra Parken men tycker att höjderna i förslaget är för höga. Uddevallavägens projekt verkar bra om det inte blir mer än 4-5 våningar högst på de nya husen.

På centrum 2 motsätter vi oss ett högre hus än det som är idag. Kungälvsbostäders hus och HSB-huset bör gå i harmoni som idag i höjd- och ljusförhållanden och som passar in i befintligt område från 50-talet. Privatperson motsätter sig även ytterligare förtätning på centrum 2 på grund av påverkan på rörelsefriheten och luftigheten. Huset kommer för nära befintlig bebyggelse och påverkar insyn och ljusförhållanden. Privatperson 4 lyfter även påverkan på de befintliga villorna som ligger på Ivar Claessons gata och eventuell värdeminskning på dessa.

Vi som bor på Torggatan 6, Kungälvsbostäder, har parkering som ingår i hyran. Det kräver vi att fortsätta ha även när de nya byggnaderna är på plats i området.

Trafiken idag är besvärlig i korsningen Torggatan - Trollhättevägen när det är hög belastning speciellt e.m. när folk slutar sina jobb. Det är mkt svårt att komma ut på Trollhättevägen då från båda hållen från Torggatan och man blir stående där. Med mer trafikflöde i området i framtiden måste ni ta med det i planeringen och ev ha stoppljus alt liten rondell där i korsningen

KOMMENTAR

Byggnadernas volymer ses över inför granskningen. Ytterligare solstudier görs för att visa tillkommande byggnaders påverkan på befintlig bebyggelse.

Enskilda parkeringsavtal för befintliga fastigheter regleras inte i detaljplanen.

En trafikutredning görs inför granskning där bland annat trafikmängd och trafikflöde studeras.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

27. PRIVATPERSON 5 (2022-06-23)

Bra förslag! Förtätning behövs och jag hoppas detta blir av.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

28. PRIVATPERSON 6 (2022-06-28)

Att riva fullt fungerande hus kan knappast vara miljömässigt eller ekonomiskt försvarbart. Låt husen som står där vara och utöka parken istället över parkeringen fram till torget. All betong som kommer att klämmas in i ett litet område kommer att göra framtida värmeböljor värre. Bättre att förbereda för framtiden och utöka grönområden som inte förvärrar värme och ger människor någonstans att svalka sig lite enklare. Det har blivit tillräckligt, läs för många, höghus i centrala Kungälv. Skraporna vid vita fläcken och Kongahälla området är redan för många. En gång i tiden var Kungälv en trevlig stad som smälte in i naturen runt omkring, nu håller staden på att förvandlas till en sovstad till Göteborg full av skrytbyggen för byggherrar som vill göra stora pengar och politiker som inte bryr sig om hur staden upplevs för de som bor där

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. Byggnaderna inom planområdet är i varierande skick, där rivning kan vara ett alternativ för vissa av husen. Bevarandevalternativ och byggnadsvolymer studeras vidare inför granskningen.

29. FÖRENINGEN GAMLA KUNGÄLV (2022-07-04)

Föreningen Gamla Kungälv delar kommunen uppfattning om att det finns ett behov och möjlighet att förändra området. Att torget minskar i yta och får ett mer vardagligt uttryck kan också vara positivt för att skapa en trivsamt plats under förutsättning att det kan omgärdas av caféer och matställen liksom grönytor och rabatter.

Föreningen Gamla Kungälv invänder dock mot delar av förslaget som ligger väster om området och pekar på att förslaget bryter den harmoniska och enhetliga takfotshöjden som är idag.

Det största motståndet mot förslaget ligger dock i de föreslagna höga husen. Kungälv har karaktären av en småstad vilket i sig har ett positivt värde för invånarna. Höga hus stör den bilden och helt galet blir det när man motiverar höghusen med att bli komplement till det beslutade och påbörjade 23-våningshuset. Det senare är ett grovt misstag men att motivera fler höga byggnader med detta som intäkt är fullständigt fel. Den förra stadsarkitekten var kritisk till bygget av 23-våningshuset med motiveringen att det avbryter vyn från Västra gatan och kämpade för en bättre skala med känsla och ansvar för vår stadskärnas utveckling. Nu fick det inget gehör men man kan inte gå vidare med fler misstag baserat på det första misstaget. Kungälv skall inte tävla med Göteborg med sin storstadsbebyggelse. Då fördärvar man det höga värdet av att vara den "lilla" staden. Ett sätt att få en hög kvalitet på området, som håller över tid, vore att arrangera en kvalificerad och offentlig hearing med hjälp av fria och oberoende arkitekter.

En tidigare idé med en saluhall på den ena sidan av torget lät intressant men av detta syns ingenting i det liggande förslaget.

Området kring Nytorget och gamla busstationen behöver en nyskapande bebyggelse och vi delar grundtankarna men har en hel del invändningar.

1. Mycket bra att Västra Parken förstoras.
2. Läget och storleken på torget är bra men mer detaljinformation behövs.
3. Vad är den lilla byggnaden vid torget tänkt till?
4. Ok att riva KP huset och Bomanhuset om något arkitektoniskt vackrare ersätter.
5. Två av husen vill vi ta bort. Se karta.
6. Ett flertal hus vill vi minska våningsantalet. Se karta.

7. Nybyggnationen runt Nytorget är vi positiva till men läget är unikt och borde ge plats för något nyskapande. Några erfarna arkitekter borde få komma med förslag. Gräv ned parkeringsdäck under hela området, dyrt men det rätta långsiktigt.
8. Sigillet hus. Att riva en del eller att delvis bygga in ett höghus i ett befintligt hus kommer med stor sannolikhet inte att hända av konstruktiva, praktiska och ekonomiska skäl. Denna typ av höghus bör koncentreras till Konghällatomten /Vita fläcken.

KOMMENTAR

Synpunkterna noteras och byggnadsvolymerna studeras vidare i fortsatt planarbete. Även parkeringssituationen kommer att studeras vidare i fortsatt arbete. Beskrivning av detaljplaneförslaget ses över och förtydligas.

30. BOHUSLÄNS MUSEI VÄNNER (2022-07-05)

Planförslaget för Nytorgstaden visar en betydligt högre och storskaligare exploatering än planprogrammet som kommunfullmäktige godkände i maj 2019 som underlag för det pågående detaljplanearbetet.

Vi motsätter oss samrådsförslagets höga exploateringsgrad och storskaliga förändring av småstadsmiljön i området.

Vi är inte emot att Kungälv stadskärna utvecklas och växer men det måste ske med en helhetssyn, varsamhet och öppenhet som den nuvarande planeringsprocessen saknar. Föreningen beskriver hur den nuvarande planeringsprocessen i Kungälv behöver utvecklas samt bristen på en "färdplan" eller annan strategisk planering/förankring med visioner och mål för stadskärnan. Föreningen föreslår att detaljplanen pausas till detta har tagits fram, då "projekt för projekt" planering riskerar att tappa helheten.

Inför ett framtida omtag i arbetet med detaljplanen för Nytorgstaden vill vi avslutningsvis skicka med följande detaljsynpunkter på planinnehållet i samrådsförslaget:

1. Torget För litet och för skuggigt. Kommer inte att vara det torg och offentliga plats vi behöver för att samlas på för torgmöten, evenemang, torghandel etc. Ett växande Kungälv behöver ett större torg, inte ett mindre. Varje stad av Kungälv storlek har ett torg man är stolt över. Vart ska ett torg värdigt staden Kungälv istället skapas? På Liljedal? På Kexens område?

2. Byggrätterna för höghus HSB föreslås riva sitt nuvarande 8-våningshöghus, Kungälv äldsta, och istället bygga ett på 16 våningar. Det är kommunen som drivit upp våningsantalet. HSB behöver, enligt egen uppgift, inte bygga mer än 10 - 12 våningar för att få kalkylen att gå ihop. Närheten till riksintresset Kungälv gamla och småskaliga stadskärna manar till varsamhet med skalan på ny bebyggelse på gamla busstationstomten. Ta fram fler alternativa skisser.

Sigillet nya byggrätt mot Trollhättevägen med bl.a. ett 14 våningshus kan med sin närhet till Vita Fläcken/ Kongahälla och Mimersstaden rätt utformat ge ett positivt tillskott. Bör ingå i den arkitekttävling eller de parallella uppdrag vi föreslår för fler alternativa utformningar av planområdets innehåll och gestaltning.

3. De nya byggrätterna på gamla Nytorget

Hela det föreslagna kvarteret ser märkligt ut och har helt fel skala med sin ca 100 meter långa och 7 våningar höga fasad som föreslås ut mot Uddevallavägen.

Här borde man kunna hitta bättre och småskaligare lösningar genom arkitekttävling, parallella uppdrag eller markanvisningstävling. Vi ser gärna förslag där befintliga hus inte rivs utan rustas upp.

4. Den nya byggrätten mellan Lilla torget och Västra Parken Den bör utgå helt. Kommer att skugga det lilla föreslagna torget

5. Övriga byggrätter Vi ser positivt på att Floraparkens nedlagda och igenväxande förskoleområde bebyggs med nya hyresbostäder som passar in i miljön. Däremot anser vi att den östra nya byggrätten som lagts in i Floraparken ska utgå för att inte förstöra dagens fina parkmiljö. Även byggrätten som lagts ut på den södra delen av Borgarparkens parkering bör utgå då den negativt påverkar Kungälvsbostäders kulturhistoriskt intressanta lamellhus från 1950-talet och dessutom tar bort behövlig parkering.

6. Västra Parken Det är positivt att parken förstoras norrut. Vi ser gärna att man i kommande planarbete tar fram förslag där park och torg växer ihop till en stor offentlig plats som kan nyttjas för olika publika arrangemang.

7. Parkering och trafik Hur parkering och trafikflöden ska lösas för det stora antalet nya bostäder i området måste liksom luftkvaliteten utredas vidare i fortsatt arbete. Att bygga ett flertal p-däck som byggs ihop med bostadshusen är en dålig lösning för ett attraktivt och småskaligt stadsrum. Helt nedgrävda parkeringar är bättre men frågan bör tas med i kommande tävling eller parallella uppdrag.

KOMMENTAR

Synpunkterna noteras och gestaltningen studeras vidare i fortsatt planarbete. Föreslagna byggnaders volymer och höjder studeras vidare. Kommunen ser även över möjligheten till att ta ett helhetsgrepp som gäller en större del av stadskärnan.

Utredningar avseende trafik och luftmiljö kommer att tas fram inför granskningen. Parkeringslösningar för de olika delarna av planområdet kommer att studeras vidare.

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE



Länsstyrelsen
Västra Götaland

ästra Götaland

Yttrande

2022-07-05

402-23521-2022

Datum

2022-07-05

Ärendebeteckning

402-23521-2022

Kungälv
kommun
kommun@k
ungalv.se

Förslag till detaljplan för bostäder och centrumverksamheter Tveten 1:1 m fl. ”Nytorgstaden” i Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2022-04-13 för samråd enligt 5 kap. 11 och [11 a §§](#)
plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap.
14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planförslaget innebär en förtätning inom ett befintligt
bostadsområde i centrala Kungälv med ca 700 nya
bostäder. Därutöver skapas möjlighet till fler lokaler för
centrumverksamheter. Ambitionen är att skapa en bättre
stadsmässig länk mellan den gamla stadskärnan i sydost
och den nyare i nordväst. Länsstyrelsen välkomnar
kommunens stadsbyggnads- och bostadsutvecklings
ambitioner.

Länsstyrelsen bedömer dock med hänsyn till
ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända

förhållanden att frågor som berör hälsa, säkerhet eller till risken för översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa, säkerhet eller till risken för översvämning eller erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning.

Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4, se listan i webbgis)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa

Luftkvalitet

I planhandlingarna beskrivs att kommunen vid planeringen av Nytorgstaden har som ambition att minimera behovet av vägtransporter kopplat till planområdet, vilket Länsstyrelsen bedömer vara viktigt och positivt. Samtidigt görs prognosen att förtätningen av centrala Kungälv, tillsammans med en generell trafikökning, förväntas påverka den framtida luftmiljön i Nytorgstaden. Beräkningarna av luftkvaliteten visar på risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen (MKN) för luft i Kungälvs centrala delar och längs E6. För närvarande pågår luftkvalitetsmätningar av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) i Kungälvs centrum. De preliminära resultaten tyder på att MKN klaras på Strandgatan. Detaljplanen innebär dock att gaturummen, inklusive Uddevallavägen, tillåts bli mer slutna. De mer slutna gaturummen, tillsammans med en prognosticerad ökad trafikintensitet, kan försämra luftkvaliteten avsevärt jämfört med nuläget. Länsstyrelsen instämmer därför i kommunens slutsats att luftkvaliteten i området behöver utvärderas vidare innan antagande av detaljplanen.

Länsstyrelsen bedömer att det är speciellt angeläget med fördjupade luftutredningar längs Uddevallagatan och Trollhättegatan. Det kan även behöva tas i beaktande att Uddevallavägen, som utgör genomfartsgata genom Kungälv, fungerar som alternativ väg i händelse av att E6 blockeras i höjd med Kungälv. Länsstyrelsen anser att ett nuläge och ett

värsta fall behöver beräknas för NO₂ och PM₁₀. För NO₂ kan ett värsta fall generellt anses vara vid tiden för inflyttning i området eftersom avgasemissioner förväntas minska kraftigt i framtiden. För PM₁₀ representeras ett värsta fall generellt av det år med prognosticerad högsta trafikmängd. Eftersom gaturummen kommer att förtätas behöver spridningsmodellen kunna ta hänsyn till vindfältet kring byggnaderna i området. SMHI, som är Referenslaboratorium för luftkvalitet – modeller¹, har gett ut en vägledning för val av modelltyp i tätortsmiljöer². Länsstyrelsen anser att vägledningens råd bör beaktas vid val av spridningsmodell.

Buller

Området är bullerutsatt från vägar i området och även från E6an som finns i närområdet. En bullerutredning är utförd 2021-12-17.

Bullerberäkningen visar att riktvärdena för bostäder gällande ekvivalenta ljudnivåer i fasad överskrider längs Uddevallavägen och i viss mån längs Trollhättlevägen och Torggatan. För de flesta av dessa platser bedöms det finnas goda möjligheter att anordna nya bostäder så att de kan byggas med en ljuddämpad sida, där den ekvivalenta ljudnivån i fasad inte överstiger 55 dBA för bostadsrum. I vissa fall kan lägenheter med yta under 35 kvadratmeter vara ett alternativ.

Inför granskningsskedet kommer bullersituationen, framför allt i de mest utsatta lägena studeras vidare och bestämmelserna i plankartan kommer om möjligt att preciseras för att tydligare styra lämpliga åtgärder i de bullerutsatta delarna av planområdet. Länsstyrelsen ser fram emot fortsatta studier och precisering av bullersituationen i kommande redovisning i granskningen, Länsstyrelsen kan i samrådskedet inte ta ett slutligt ställningstagande angående bullersituationen i planområdet.

Markföroreningar samt påverkan på grundvattnet

Länsstyrelsen anser att föroreningssituationen i de delar av planområdet som inte undersökts behöver utredas och riskbedömas med avseende på föroreningar i mark och grundvatten till granskningsskedet.

Riskbedömningen och åtgärdsbehov ska omfatta hela planområdet så att det tydligt framgår i ett samlat dokument vilka områden som är förorenade och vilka åtgärder som kommer att krävas för planerad markanvändning.

¹ [Referenslaboratoriet för luftkvalitet | Referenslaboratorium för luftkvalitet - modeller vid SMHI](#)

² [Vägledning för val av modelltyp för spridningsmodellering i tätortsmiljö | Referenslaboratorium för luftkvalitet - modeller vid SMHI](#)

Inom planområdets västra delar har det genom åren utförts flera olika undersökningar och hänsyn har tagits till de verksamheter som finns inom planområdet och i närheten (för de sydliga och västra delarna av planområdet). Följande undersökningar finns med i planhandlingarna:

- WSP 2020-12-16, Nytorget
- Orbicon 2018-04-27, Nytorget busstation
- Orbicon 2018-05-14, Centruparken
- Orbicon 2018-05-31, Parkeringsplatsen norr om centrumhuset.
- GF Konsult 2005-05-20 Bensinstation vid busstationen
- Sandström Miljö och säkerhetskonsult 2014-03-20, Efterbehandling vid nedlagd bensinstation

Det har dock inte utförts några undersökningar i övriga delar av planområdet. I planområdets närhet finns objekt i EBH-stödet där klorerade lösningsmedel påträffats. Bland annat Handduksgubben (idnr 160017) och Stensjötvätt (idnr 160034). Dessa objekts eventuella påverkan på planområdet har inte utretts. ABC-fabriken (idnr 160016) finns också i direkt närhet till planområdets östra och nordöstra delar. Det är viktigt att förekomst av klorerade lösningsmedel inom hela planområdet utreds och riskbedöms så att rätt åtgärder kan vidtas så att det inte uppstår problem med ånginträning i byggnader efter att området exploaterats.

Det är inte ovanligt att mark i stadsmiljö innehåller föroreningar. Källan till detta kan vara diffus påverkan från mänskliga aktiviteter och/eller att fyllnadsmassor innehållande föroreningar tillförts området. Områden som inte tidigare undersökts och som avses förtätas och bebyggas behöver utredas med avseende på detta.

På fastigheten Reparatören 5 inom planområdet har åtgärder utförts till Naturvårdsverkets generella riktvärde för Mindre Känslig Markanvändning, MKM, och föroreningar har lämnats kvar. Enligt planförslaget medges bostäder här och en ny utredning med riskbedömning behöver tas fram för den nya markanvändningen och eventuella åtgärder beskrivas.

Vid en före detta bensinstation vid busstationen, objekt 160174, kvarlämnades en restförorening vid GF Konsults sanering 2005. I planbeskrivningen på sidan 59 står det att denna förorening sanerades av SPIMFAB 2019. I planhandlingarna finns ingen saneringsrapport och ärendet behöver kompletteras med detta. När rapporten finns i ärendet kan Länsstyrelsen granska den och lämna eventuella synpunkter.

I det djupa grundvattenmagasinet har det påträffats klorerade lösningsmedel i några av de undersökningar som finns med i

planhandlingarna. Vid åtgärder utförda vid Gjutaren 24 och Gjutaren 25 i planområdets närhet har miljöförvaltningen i Kungälv fått så kallat korttidsstöd av SGI. Föreningen här var bland annat klorerade lösningsmedel. En av frågorna från miljöförvaltningen var om pålning kan utföras på ett sätt så att risken för spridning av klorerade lösningsmedel minskar. I SGI:s svar framförs att pålning i området behöver beaktas i riskbedömningen.

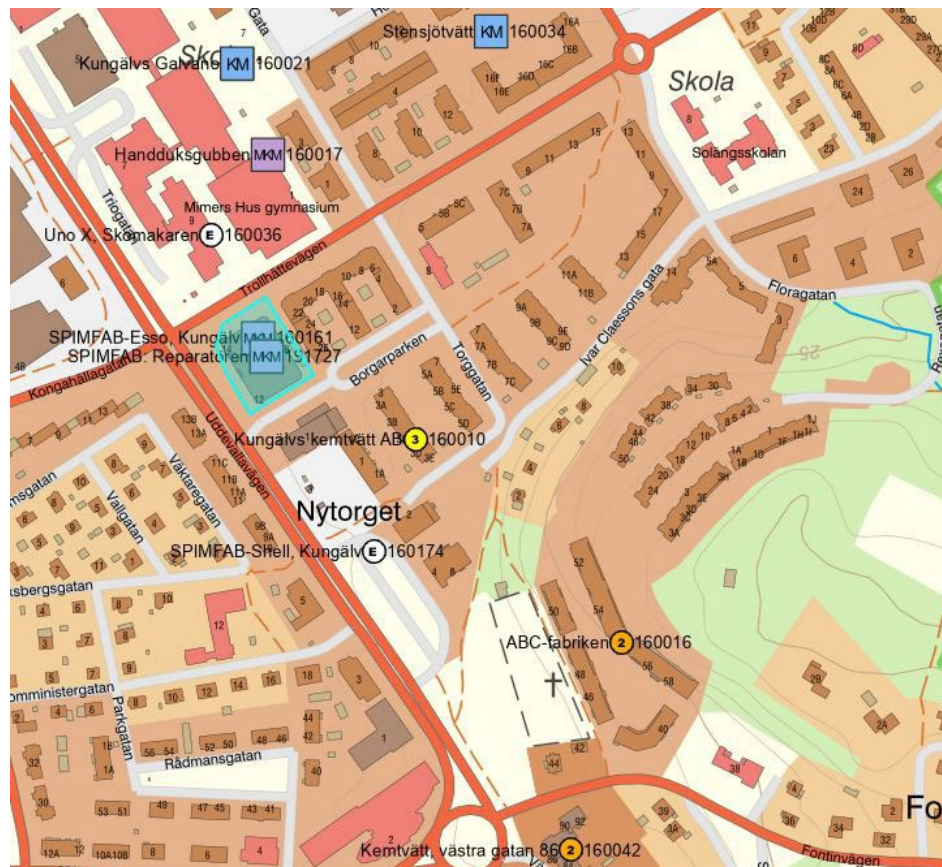
I de utredningar som utförts inom planområdet görs bedömningen att klorerade lösningsmedel i det djupa grundvattenmagasinet inte utgör någon risk. Länsstyrelsen anser att riskbedömningen avseende klorerade lösningsmedel behöver ta hänsyn till eventuell pålning och om detta kan bidra till en ökad spridning av föroreningar.

Enligt utförda undersökningar finns ett åtgärdsbehov i parkområdet i planens sydliga delar. Då det inte går att säkerställa att åtgärder utförs i detta område genom att införa en planbestämmelse som villkorar startbesked behöver det tydligt framgå i planbeskrivningen vilka åtgärder som avses att vidtas.

I plankartan finns en information om att ytterligare utredningar med avseende på klorerade lösningsmedel och P-fas kan komma att krävas enligt Miljöbalken för att uppfylla gällande krav för känslig markanvändning. Innan planen kan antas behöver alla undersökningar som behövs för att utreda föroreningssituationen vara gjorda och vilka åtgärder som behöver vidtas för att planerad markanvändning ska vara lämplig beskrivna. Länsstyrelsen ser inte att P-fas har analyserats i någon av de undersökningar som finns med i ärendet. I rapporten från WSP 2020 finns brandstation uppsatt som en före detta verksamhet i närheten av busshållplatsen (figur 4 i rapporten). Om det finns misstanke om perfluorerade ämnen behöver även dessa utredas och ingå i riskbedömningen.

Efter att kompletterande undersökningar är utförda anser Länsstyrelsen att en samlad riskbedömning för hela planområdet ska utföras. Om riskbedömningen kommer fram till att åtgärder måste utföras för att planerad markanvändning ska kunna medges ska dessa åtgärder beskrivas och lämplig planbestämmelse införas i plankartan som säkerställer att åtgärderna utförs. Alla steg i processen bör stämmas av med tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Kungälv.

Föreordade områden i planområdet närhet.



Skyfall

Kommunen behöver i planbeskrivningen tydligare redovisa vilka åtgärder som krävs för att konsekvenserna av ett skyfall ska bli acceptabla samt säkerställa dessa åtgärder. Kommunen behöver också tydligt bedöma planens konsekvenser för intilliggande områden samt tillgängligheten i planen.

Av dagvattenutredningen avsnitt 4.4.4 framgår att det kan finnas vissa problem med översvämning inom delar av planområdet som kommunen behöver utreda vidare. Detta behöver vara utrett till granskningsskedet. Om åtgärder för att hantera skyfall krävs, t.ex. genom att fördröja vatten i parkområden eller genom att marken lutar åt ett visst håll, behöver detta säkerställas på plankartan. I planbeskrivningen skriver kommunen bland annat om höjdsättning och av dagvattenutredningen framgår t.ex. att torgytor bör sänkas ner något så att de kan utgöra översvämningssytor vid skyfall.

Kommunen behöver också tydliggöra om det finns verksamheter inom planområdet som kan ses som samhällsviktiga och som därför bör ges en högre skyddsnivå när det gäller skyfall. Detta skulle t.ex. kunna vara aktuellt för markanvändning D och E.

Stabilitet

Kommunen anger att geotekniska utredningar kommer att kompletteras med inför granskningsskedet. Länsstyrelsen och SGI ser fram emot att ta del av dessa utredningar i granskningsskedet. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras.

Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt EEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras inklusive blocknedfall och erosion ska bedömas, men även aspekter avseende sättningar, grundläggning, hantering av grundvatten och ytvatten etc. bör belysas. Vidare ska alla förutsättningar (t ex belastningar i form av byggnader, uppfyllnader, trafiklast, avschaktningar etc.), som den nya planen medger, kontrolleras i den geotekniska utredningen. Annars har man inte visat på planens lämplighet enligt PBL.

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.

God bebyggd miljö

Kommunens ambition med detaljplanen är att skapa en bättre stadsmässig länk mellan den gamla stadskärnan i sydost och den nyare i nordväst. Befintligt område karaktäriseras av 50-tals bebyggelse, vilket kommunen anger i planhandlingen hänsyn ska tas till. Inom planområdet finns två punkthus på 9 våningar vardera att förhålla sig till i skala. Därutöver pågår byggnation av ett flervåningshus på 23 våningar i intilliggande kvarter 14. Ju högre husen är, desto viktigare är placeringen

och gestaltningen av husen. Något som kommunen benämner i planbeskrivningen kommer att ske. Utformningen av både närmiljöerna och upplevelsen på långt håll behöver visas stor omsorg. Kommunen har låtit utföra en skyggutredning. Länsstyrelsen vill också uppmuntra kommunen att beakta problematiken med vindar i anslutning till höga byggnader. Förutom skuggor kan också vindar ge sämre mikroklimat.

Det är positivt att kommunen föreslår att området utmed Uddevallavägen ges en funktionsblandad bebyggelse med kvaliteter som främjar stadsliv. Att minska barriäreffekten och stärka kopplingarna över Uddevallavägen är väsentligt för att uppnå ett mer sammanhängande stadsrum. Här är det viktigt att uppsatta nivåer för buller och luft miljön uppnås.

Skola tillåts i kvarteret blåsippan. Ambitionen är dock enligt planbeskrivningen att behovet av förskolor ska lösas utanför planområdet. Länsstyrelsen vill framhålla vikten av tillräcklig friyta tillskapas vid bostäder och förskola. Bra utemiljöer är miljöer där lusten, spänningen och nyfikenheten får spelrum, miljöer som stimulerar till nya utmaningar, lockar till lek och fysisk aktivitet. Säkra gång- och cykelbanor till målpunkter för barn är också viktigt att säkerställa.

Kulturmiljö

En kulturmiljöanalys har tagits fram av Kungälv kommun för en bedömning av kulturmiljövärdena i området i samband med detaljplanearbetet.

I denna görs bedömningen att områdets kulturhistoriska värden har en relativt hög tålighet vid förtätning under förutsättning att tillkommande bebyggelse tar hänsyn till den befintliga genom anpassning i skala och placering, gestaltning och val av material. Plankartan saknar dock utformningsbestämmelser vad gäller val av material och kulörer på den tillkommande bebyggelsen.

Trafik

Kommunen anger att hanteringen av parkeringsplatser inom centrala Kungälv är en fråga som studeras av kommunen, både i samband med denna detaljplan och med samhällsutvecklingen som helhet. Flera befintliga parkeringsytor inom området avses bebyggas. I planförslaget avses detta lösas med en blandning av överdäckade parkeringar inom vissa kvarter, samnyttjande av parkering, parkeringsfriköp samt

korttidsparkering för handel. Länsstyrelsen är positiv till alternativ som minskar trafikallsträngen inom Kungälv centrum där goda kollektivtrafiklösningar erhålls.

Länsstyrelsen vill upplysa om att ägaren till helikopterplattan vid Kungälv sjukhus behöver remitteras i ärendet. Då in och utflygning till helikopterplattan kan påverkas av byggnationen.

Berörda flygplatser behöver också alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA- yta ca 60 km ut från flygplatsen.

Vibrationer

Utredningar och beräkningar som gjorts i vibrationsutredningen visar att vibrationerna från Uddevallavägen skulle kunna innebära en komfortstörning för byggnaderna allra närmast Uddevallavägen. Byggnaderna närmast vägen bör därför uppföras med en typ av grundläggning och byggnadskonstruktion som innebär att vibrationerna från vägen dämpas. En skyddsbestämmelse har lagts till i plankartan för de mest utsatta byggrätterna, som säkerställer att vibrationsnivåerna inte överskrider riktvärdet. Länsstyrelsen anser att detta är tillräckligt för att säkerställa att inte störande vibrationer uppstår närmast Uddevallavägen.

Radon

Delar av Kungälv tätort och marken norrut längs Göta älv är högriskområde för radon. Bland annat Fontinberget berörs. Ingen radonmätning har utförts inför samrådet. Större delen av området ligger idag i normalriskområde radon, och vissa kvarter som Blåsippan och Sadelmakaren ligger delvis i högriskområde för radon. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion så att inte högsta tillåtna radonhalt kan komma att överskridas inomhus. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga och är en fråga som får hanteras i kommande bygglov. Länsstyrelsen instämmer att radon inte behöver utredas mer i detaljplaneskedet.

Avlopp

Planen möjliggör utbyggnad av ca 700 nya bostäder i området. Då kapaciteten i Ryaverkets avloppsreningsverk är begränsad anser Länsstyrelsen att kommunen bör utreda och kommentera om och hur ytterligare påkoppling på det kommunala nätet klaras inom tillståndet för Ryaverket.

Dagvatten

Av dagvattenutredningen framgår att parker i planområdet kan användas för att förbättra en befintligt dålig dagvatten-/skyfallssituation utanför detaljplanen. Länsstyrelsen bedömer att det kan vara ett bra sätt att minska översvämningsrisken för befintlig bebyggd miljö. Om kommunen bedömer det som en lämplig åtgärd bör den säkerställas i plankartan.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Artskydd

För att bedöma i artskyddsfrågan behöver ni ta reda på;

- om skyddade arter förekommer i området och nyttjar området för fortplantning, övervintring eller födosök,
- hur förutsättningarna är för arter som förlorar områden för fortplantning och övervintring att tillgodose sina behov genom motsvarande områden i närområdet, och
- hur störning och skador på exemplar av arter, fortplantningsområden och viloplatsen kan undvikas eller minimeras (genom anpassningar och skyddsåtgärder)

En inventering av häckfåglar och inventering av groddjur bör därför ske.

Biotopskydd

I planbeskrivningen uppges att det utförts en trädinventering där biotopskyddade alléer har identifierats. I första hand ska planläggning ske så att skada på biotopen undviks. Om skada på biotopen inte kan undvikas krävs dispens från Länsstyrelsen. En dispensansökan ska innehålla en motivering till varför det inte är möjligt att undvika skada på biotopen samt förslag till kompensation för förlust av den aktuella biotopen.

Dispens bör sökas, och erhållas, innan planen antas.

För mer information se; [Vägledningen för kommuners hantering av generellt biotopskyddade miljöer då exempelvis detaljplaner tas fram \(lansstyrelsen.se\)](#)

Övriga synpunkter

D är en bred markanvändning och innefattar t.ex. kriminalvård. Om möjligt bör kommunen specificera markanvändningen tydligare.

Inget yttrande har inkommit till Länsstyrelsen från Trafikverket och SGI innan det av kommunen angivit sista svarsdatum. Deras synpunkter kommer kommunen därav erhålla enskilt eller i samband med att detaljplanen kommer ut på granskning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts 2021. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Samhälls-, Natur- Miljö-, Vatten-, Miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson.

Johanna Severinsson

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Bilaga för kännedom:

SGIs Korttidsstöd – flerbostadshus med pålning i förorenat område, daterat 2020-02-14

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyr
elsen/
Naturav
delninge
n, Marie
Nyberg

Miljöskyddsavdelningen, Robert Ernstsson, Annika Svensson
och Love Bojén, Samhällsavdelningen, Enhetens för

samhällsskydd och beredskap, Karin af Geijerstam
Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson

Vattenavdelningen, Roger
Rudolfsson Funktionschef
Plan och bygg, Nina Kiani
Jansson