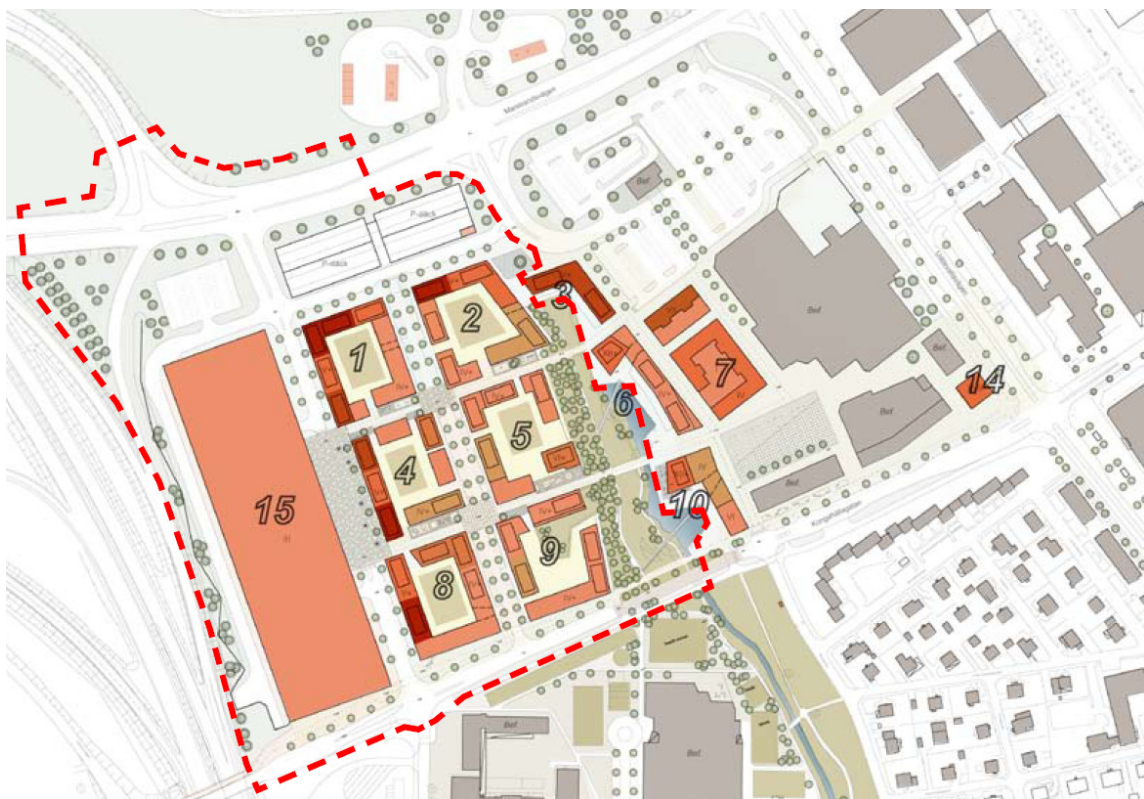


# UTSTÄLLNINGSLÅTANDE Västra delen



Kongahälla Västra markerad med streckad linje.

## Detaljplan för **KONGAHÄLLA VÄSTRA** Kungälv kommun, Västra Götalands län

2010-05-27

**PLANERING**  
SAMHÄLLSBYGGNAD

*Mall skapad 041115*

**KUNGÄLVS**  
**KOMMUN**



ADRESS Nämndhuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-632 37  
E-POST samhallsbyggnadskontoret@kungalv.se  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

## UTSTÄLLNINGEN

Detaljplaneförslag för Kongahälla, daterat 2009-09-24, har varit utställt enligt plan- och bygglagen (PBL 5:23), under tiden 2009-10-14 t o m 2009-11-13 på medborgarservice i Nämndhuset och på biblioteket i Kungälv.

Innehåll:

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>Sida 2</b>
<b>STATLIGA MYNDIGHETER</b>	<b>4</b>
Länsstyrelsen	4
Statens Geotekniska Institut (SGI)	5
Lantmäterimyndigheten	6
Vägverket (numera Trafikverket)	7
Polisen	8
<b>KOMMUNALA NÄMNDER</b>	<b>8</b>
Miljö- och byggnadsnämnden.	8
<b>FASTIGHETSÄGARE, BOENDE, ARRENDATORER UTANFÖR PLANOMRÅDET</b>	<b>9</b>
Svenska McDonalds AB	9
Kungälvs Fisk och Skaldjur, Kungälvs centrumförening (KCIS)	9
Fastighets AB Balder	11
<b>ÖVRIGA</b>	<b>12</b>
Kristdemokraterna.	12
<b>Kvarstående synpunkter från tidigare skeden</b>	<b>13</b>
Posten Meddelande AB.	

## SAMMANFATTNING

Efter genomförd utställning har beslut i den politiska styrgruppen tagits om att dela upp Kongahälla i tre detaljplaner: Kongahälla Västra, Södra och Östra. Detta utlåtande omfattar en generell del med inkomna synpunkter och yttranden som rör hela Kongahälla. Därefter tas synpunkter upp som enbart rör Västra delen.

Västra delen omfattar den föreslagna handelsanläggningen närmast motorvägen, sex bostadskvarter (inkl tillåten handel/verksamhet i bottenvåningarna), föreslagna parkeringsgarage närmast Marstrandsvägen samt parkanläggningen längs med Komarksbäckens nuvarande sträckning (för avgränsning se karta på framsida).

Generellt har planförslaget studerats vidare och utvecklats för att bättre klara buller och andra risker från den omgivande staden, men även för att skapa goda miljöer inom området. Exempelvis har projektet arbetat med att placera och utforma byggnader/kvarter för att skapa en god bulleravskärmning från E6, Marstrandsvägen, genom tysta gårdar och genomgående lägenheter, samt mindre genomfartstrafik och lägre hastighet genom området. Utöver föreslagna bullerskärmar, vallar eller byggnader, så planeras lägenheterna vara genomgående så att hälften av bostadsrummen vetter mot tyst eller ljuddämpad sida. Planbestämmelser har införts om bullerdämpande åtgärder och uteplatser. Lägenhetslösningar har studerats och redovisas i planbeskrivningen.

En särskild arbetsgrupp bestående av Vägverket, Kungälv kommun och Västtrafik arbetar med Kungälvsmotet och en ny utformning har presenterats i en "Genomförbarhetsstudie" (april 2010) med bl a en ny bro över E6 i ett mer nordligt läge. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget för Kongahälla vare sig föregriper eller försvårar en sådan framtida trafiklösning. Tvärtom är det så att den föreslagna nya trafikutformningen är positiv för Kongahällaområdet del då det möjliggör framtida utökade ytor för expansion samt en bättre, mindre bullrig miljö.

**Länsstyrelsen, 2009-12-01**

## **YTTRANDE**

### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Område för detaljplan Kongahälla kommer att utgöra en ny stadsdel i centrala Kungälv. Målsättningen är att skapa ett nytt område för handel, verksamheter och bostäder med trivsamt utemiljö. Området är starkt påverkat av trafikbullerstörningar från främst E6, Marstrands- och Uddevallavägen men även från Kongahällagatan. Avskärmande byggnader för handelsverksamhet tillsammans med bullervall och skärm mot E6 motverkar i väsentlig grad risken för alltför höga bullerstörningar i området. Detaljplanen berörs i hög grad av hälso- och säkerhetsfrågor. Under förutsättning att bullerproblemen kan lösas på ett godtagbart sätt kan området även bli lämpligt för bostäder. Länsstyrelsen anser att åtgärder mot bullerstörningar ytterligare behöver klargöras och redovisas mer i detalj innan detaljplanen kan antas.

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall behöva prövas av Länsstyrelsen.

### **Motiv för bedömningen**

#### *Vägrafikbuller*

Länsstyrelsen anser att tidigare bebyggelseförslag ur bullerhänseende både vidareutvecklats och förbättrats. Genom att låta bostadsbebyggelsen forma gårdar och större parkrum har möjlighet till tyst och ljuddämpad sida erhållits. Det bör dock observeras att en hög andel av områdets lägenheter fortfarande är utsatta för alltför höga bullernivåer. Detta gäller främst lägenheter i kvartersbebyggelsens yttre delar med exponering mot Marstrandsvägen och Kongahällagatan, punkthusens lägenheter vån. 2-12 i områdets inre delar samt punkthusets lägenheter vån. 1-17 intill Uddevallavägen i sydost. Länsstyrelsen anser att åtgärder mot bullerstörningar ytterligare behöver klargöras och redovisas mer i detalj för dessa bostäder innan detaljplanen kan antas.

#### *Geoteknik*

För aktuellt planområde gäller extraordinära geotekniska förutsättningar. Länsstyrelsen anser att utförd sättningsutredning behöver ingå i detaljplanens handlingar. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en sammanfattning av sättningsutredningen, där konsekvenser av framtida markrörelser beskrivs samt hur dessa kan hanteras och motverkas.

Länsstyrelsen anser vidare att synpunkter från SGI måste beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

#### *Farligt gods*

Det är väsentligt att risker med farligt gods längs Marstrandsvägen beaktar Komarcksäckens vattensystem och flödesriktning söderut genom planerat bostadsområde. Länsstyrelsen förutsätter att bäcken kulverteras innan planerad bebyggelse kommer till utförande.

En utredning pågår avseende frågor kring omledning av trafik på E6 i samband med olyckor med begränsad vägkapacitet som följd. Länsstyrelsen anser att resultat från utredningen måste redovisas innan detaljplanen kan antas.

En planbestämmelse på detaljplanens formella karta hänvisar till framtagna riskanalyser. Länsstyrelsen anser att ökad tydlighet skulle erhållas ifall planbestämmelsen i stället preciserar utredningens förslag till åtgärder eller hänvisar till aktuellt textavsnitt i planbeskrivningen.

Planerad trädplantering på bullerreducerande vall närmast E6 syftar till att reducera konsekvenser av eventuellt utsläpp av giftig gas genom utspädning och diffusering. För att området redan från början ska erhålla erforderliga skyddsegenskaper bör större träd med ökat stamomfång nyttjas vid planteringsarbetet.

Utrymningsvägar från handelsbyggnaden närmast E6 bör lokaliseras i fasad vänd bort från E6. Länsstyrelsen anser att detta bör tydliggöras och regleras genom planbestämmelse på detaljplanens formella karta.

För att minska konsekvenserna av ett eventuellt utsläpp av giftig gas kan handelsbyggnaden

närmast E6 förses med mekanisk ventilation. Genom denna installation kan halter av giftig gas hållas låg under mycket lång tid. Länsstyrelsen anser att installation av mekanisk ventilation bör övervägas för byggnaden.

Friskluftsintag till planerad handelsbyggnad bör orienteras bort från E6. För att åtgärdens betydelse ska beaktas, anser Länsstyrelsen att den bör regleras med planbestämmelse på detaljplanens formella karta.

#### *Räddningstjänsten*

Länsstyrelsen anser det väsentligt att representant från Räddningstjänsten medverkar i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

#### **Synpunkter i övrigt**

##### *Trafik*

Länsstyrelsen anser det väsentligt att synpunkter från Vägverket Region Väst beaktas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

#### **KOMMENTAR**

*Generellt har planföreslaget studerats vidare och utvecklats för att bättre klara buller och andra risker från den omgivande staden, men även för att skapa goda miljöer inom området. Exempelvis har projektet arbetat med att placera och utforma byggnader/kvarter för att skapa en god bulleravskärmning från E6, Marstrandsvägen, genom tysta gårdar och genomgående lägenheter, samt mindre genomfartstrafik och lägre hastighet genom området. Utöver föreslagna bullerskärmar, vallar eller byggnader, så planeras lägenheterna vara genomgående så att hälften av bostadsrummen vetter mot tyst eller ljuddämpad sida. Planbestämmelser har införts om bullerdämpande åtgärder och uteplatser. Lägenhetslösningar har studerats, se planbeskrivningen.*

*Vid en ev. olycka på E6 är det inte avhängigt att all trafik ska kunna passera genom Kongahälla. Enligt den nya gemensamma "Genomförbarhetsstudien" visas på alternativa vägar, bl a nya Utmarkslänken väster om motorvägen.*

*Planbestämmelser om lokalisering vänd bort från E6 när det gäller friskluftsintag och utrymningsvägar införs.*

#### **Statens geotekniska Institut (SGI), 2009-11-06**

##### **YTTRANDE**

Statens geotekniska institut, SGI, har såväl i program- som samrådsskedet avgett yttranden, dnr som ovan, över planhandlingar daterade 2007-11-14 respektive 2008-05-28. Sammanfattningsvis har SGI efterfrågat klarlägganden beträffande:

- Stabiliteten mot Komarcksbäcken
- Sättningsförhållanden
- Översvänningsrisk inkl hänsyn till effekter av förändrat klimat
- Plan- och genomförandebeskrivning inkl plan- och illustrationskarta upprättade av Samhällsbyggnadskontoret, Kungälv kommun, 2009-09-24
- Geoteknisk PM: Sättningsutredning och Rapport: Fält- och laboratorieundersökningar upprättade

av WSP Samhällsbyggnad 2009-09-11

- Förprojektering av el, tele, opto, fjärrvärme och VA på planerad Kongahällatomt upprättad av Sweco 2009-09-25

I planhandlingarna redovisas att Komarcksbäcken kommer att kulverteras genom området och att de planerade parkdammarna kommer att utföras som relativt grunda betongkonstruktioner. Dagvattensystemet kommer att anslutas till den nya kulverten. SGI:s frågeställningar beträffande

stabilitet och översvämningrisk får därmed anses klarlagda (vi förutsätter att bäcken kuverteras innan bebyggelse medges i dess omgivning).

WSP:s sättningsutredning indikerar att för bebyggda områden normalt oacceptabla sättningar kommer att uppstå under planens livslängd, såvida inte utbyggnaden av planområdet genomförs med åtgärder i form av ex vis lättfyllning inom stora delar av området. SGI gör med det presenterade underlaget ingen annan bedömning och vi vill här uppmärksamma de extraordinära geotekniska förutsättningar som gäller för utbyggnad av området.

WSP:s sättningsutredning behöver därför ingå i planhandlingarna. Planbeskrivningen behöver således kompletteras med en sammanfattning av sättningsutredning där ex vis konsekvenser av framtida markrörelser beskrivs och, åtminstone översiktligt, hur dessa ska hanteras/motverkas. Vi noterar också att sättningsutredningen saknas i planbeskrivningens innehållsförteckning, vilket också behöver åtgärdas innan planen förs till antagande.

Vår rekommendation i samrådsskedet beträffande en tydligare redovisning av befintliga pålar kvarstår.

Sammanfattningsvis finner SGI att planrådets geotekniska förutsättningar har klarlagts på ett för planskedet tillfredsställande. Med hänsyn till att omfattande behov av uppfyllnader på sättningskänslig lera med stor mäktighet föreligger rekommenderar vi dock starkt att förhållandena tydliggörs i planbeskrivningen innan planen antas.

## **KOMMENTAR**

*Synpunkterna beaktas*

### **Lantmäteriet, 2009-11-12**

#### **YTTRANDE**

##### **Allmänt**

Lantmäteriet har 2008-09-12 lämnat samrådsbesked, som noterats av planförfattarna. Utöver detta har Lantmäteriet följande synpunkter på planförslaget.

##### **Planredovisning / Planformalia**

###### *Plankarta*

Text på områden med punktprickad mark är svårsläst.

###### **Grundkarta/Fastighetsförteckning**

Skalstock finns, dock saknas någon kartskala.

Befintliga ledningsrätter samt officialservitut är inte redovisade i grundkartan.

###### **Planbestämmelser**

I bestämmelserna återfinns både X och x, där X är som det förstås romerska siffror som anger våningstal och x anger markens tillgänglighet för allmän gångtrafik. Att ha både X och x som har vitt skilda betydelser kan uppfattas som otydligt.

###### **Genomförandebeskrivning**

###### *Organisatoriska frågor*

Det vore bra om det framgick i tidplanen när nödvändiga avtal senast ska vara underskrivna och gällande, samt att tidpunkt för markförvärv är redovisade.

###### *Fastighetsrättsliga frågor*

###### Allmänt:

Det vore önskvärt med en layout som tydligt redovisade fastighetsförändringen i planområdet. Detta kan enklast ordnas om man i en kartbild bara redovisar skikten befintliga fastighetsgränser och planens användningslinjer (streck-punkt-streck).

###### Servitut:

På sidan 11. står det att servitut ska bildas för att säkerställa x-området i detaljplanen. Har det gjorts någon analys hur stor andel av dem som ska nyttja området gör det för att nå verksamheten på Intendenten 2 eller bara nyttjar området för allmän genomfart. Om flertalet kommer

att nyttja området för genomfart och inte för att nå verksamheten på fastigheten, skall detta område utläggas som allmän platsmark och inte kvartersmark med x-område.

Gemensamhetsanläggning:

Om bildande av gemensamhetsanläggningar är väsentliga för planens genomförande kan det vara viktigt att de säkerställs i en fastighetsplan.

### **KOMMENTAR**

*Förtydliganden enligt ovan görs. När det gäller x-området är det främst för att allmänheten (kunderna) ska nå butiker och övrigt inom Vita Fläcken.*

*En karta tas fram som visar på tänkta förändringar i fastigheterna. Kartan tillförs planhandlingarna.*

### **Vägverket, 2009-11-13**

#### **YTTRANDE**

Väg E6, som passerar planområdet i väster, är utpekad transportled för farligt gods. I separat riskutredning redovisas att en skyddsvall skall anläggas öster om motorvägen. Det markområde som redovisas är relativt smalt, vilket innebär att det kan bli svårt att få plats med en vall. Släntlutningen på en vall bör vara minst 1:2 för att den inte skall rinna iväg vid kraftig nederbörd. Detta innebär att basen blir minst 12 m, vilket det inte finns plats för. Av denna anledning bör det stå "vall/mur" under beteckningar på den formella kartan. Även om skyddet ligger på allmän plats och kommunen är huvudman för planen bör ett avtal tecknas mellan Kungälvs kommun och Vägverket i vilket genomförandefrågorna och framtida skötsel regleras. Detta skall vara påtecknad före antagandet av detaljplanen. Detta bör tydligare framgå i genomförandebeskrivningen. Det vore positivt om en förprojektering utfördes före antagandet, dels för markbehov dels med tanke på kostnader.

Från risksynpunkt är det positivt för Kongahällaområdet att de båda bensinstationerna flyttas över till den norra sidan av Marstrandsvägen.

Kungälvs kommun och Vägverket har tecknat en särskild överenskommelse beträffande fortsatt arbete med att finna en lösning när det gäller den framtida utformningen av Kungälvsmotet. Den trafikbullerutredning som gjorts visar att man i nordväst får en bullernivå på 63 dBA. Här kan kompenseras med tyst eller ljuddämpad sida mot innergård. För vissa huskroppar i öster krävs ytterligare studier för att finna bra lägenhetslösningar.

Eftersom bullernivån överstiger 60 dBA vid fasad, bör man på uteplats och balkong klara "ljuddämpad sida" 50dBA.

Beträffande trafikutredningen har vi följande synpunkter:

- På sidan 9 görs en jämförelse med andra köpcentra. Kanske kunde denna kompletteras med planerade siffror för Kongahälla.
- På sidorna 21-25 redovisas belastningsgrad korsning för korsning och rekommendationer ges om att trafiksignalerna måst samordnas. Kapaciteten totalt kommer att sänkas och en samlad analys saknas.

Sammantaget anser vi att totalbilden hur det kommer all fungera med alla korsningar tillsammans måste analyseras bättre.

### **KOMMENTAR**

*Planbestämmelserna justeras avseende vällen/muren. Förslag till avtal som reglerar genomförandet och skötseln mellan kommunen och Vägverket (numera trafikverket) är under upprättande. Genomförandebeskrivningen kompletteras.*

*Bullerfrågorna har studerats ytterligare. Alternativa lägenhetslösningar har tagits fram och åt-*

*gårder under byggtid och innan hela området är färdigställt har tagits fram.*

*Studie över framtida Kungälvsmotet är klar, denna utformning kommer att påverka Kongahällaområdet i positiv riktning, genom möjlighet till ytterligare expansion och troligtvis minskade bullernivåer då Marstrandsvägen föreslås få en lite mer nordlig sträckning.*

### **Polismyndigheten i Västra Götaland, 2009-10-27**

#### **YTTRANDE**

Några ytterligare synpunkter föreligger ej utöver de som tidigare framförts i ärendets samrådsredogörelse.

#### **KOMMENTAR**

*Noteras*

### **Miljö- och byggnadsnämnden, 2009-11-04**

#### **YTTRANDE**

##### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att utveckla och bygga ut Kungälvs centrala delar. Den nya delen av staden - Kongahälla - kommer att innehålla en blandning av handel, verksamheter och boende. Planförslaget har godkänts av samhällsbyggnadsutskottet för utställning enligt 5 kap. 23§ plan- och bygglagen. Miljö- och byggnadsnämnden har nu fått förslaget på remiss.

##### **Bakgrund**

I samrådsskedet september 2008 lämnade miljö- och byggnadsnämnden miljöenhetens, bygglovenhetens och räddningstjänstens yttranden såsom eget yttrande.

##### **Bedömning**

Bygglovenhetens yttrande har beaktats genom det gestaltungsprogram som tagits fram tillsammans med företrädare för aktuella byggherrar genom deras arkitekter samt representanter från kommunen. Resultatet av detta arbete har utmynnat i höga gestaltungsprogram med utgångspunkt att skapa ett Kongahälla med en egen identitet samtidigt som Kongahälla skall vara en del av staden. För den framtida bygglovprövningen är det av största vikt att detta gestaltungsprogram får en framträdande roll vid granskningen av inkomna bygglovshandlingar. Detta för att säkerställa att det gemensamma arbetet som genomförts med de olika intressenterna verkställs. Gestaltungsprogrammet måste beaktas vid projekteringen av bebyggelsen och bygglovenhetens handläggare då kan ställa krav utifrån detta.

För miljöenhetens synpunkter i samrådsskedet redovisar detaljplanen lösningar på många av dessa. Miljöenheten anser att bullerfrågorna fortfarande inte är tillräckligt utredda. Detta gäller främst de hus som inte med huskropparnas placering skapar ljuddämpande innergårdar, tex punkthuset med 17 våningar i öster. Det är viktigt att redan i planskedet utreda förutsättningarna för om det överhuvudtaget går att uppnå riktvärdena så att det inte blir oklarheter i bygglovs-skedet som ställer till problem för alla inblandade. Om inte bullerriktvärdena kan uppnås är frågan om det verkligen skall placeras ett bostadshus med nuvarande utformning på den platsen.

##### **Förslag till beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av planförslaget och lämnar följande yttrande baserat på bedömningen ovan:

Det är viktigt att gestaltungsprogrammet får en framträdande roll i den antagna detaljplanen och bygglovshandläggningen kan ställa krav utifrån detta.

Bullerfrågorna behöver utredas ytterligare i planskedet.

#### **KOMMENTAR**

*Synpunkterna beaktas. En bygglovgranskningsgrupp finns som kommer att granska inkomna*



*bygglov utifrån framtagna planhandlingar.*

### **Svenska Mc Donald´s AB, 2009-11-10**

#### **YTTRANDE**

Vi ser i stort positivt på den utbyggnad av området som presenteras i detaljplaneförslaget men har några frågotecken som vi anser behöver utredas innan förslaget godtas

- Vi befarar att problem kan uppstå med trafikföringen till och från området från Marstrandsvägen. Den mindre rondell som idag finns och som styr upp trafiken vid in och utfarten har tagits bort, Detta i kombination med den nya refug som kraftigt försvårar trafiken till och från den planerade parkeringen efter Marstrandsvägen kan komma att skapa en mycket svår trafiksituation i området. Bilar som kommer från parkeringarna efter Marstrandsvägen och skall ut på densamma måste svänga höger och vända vid vår fastighet. Likaså kan trafiken från var fastighet som skall vidare till denna parkering eller som skall vidare till den nya handelsetableringen inte svänga direkt vänster utan måste köra ut på Marstrandsvägen för att genomföra två vänstersvingar innan den kan komma tillbaka in på området. Denna trafikföring kan lösas på ett bra sätt om rondellösningen finns kvar
- Som trafikföringen vid och förbi vår restaurang är tänkt i planen kommer tung lastbilstrafik till och från ICAs varuintag att passera restaurangen. Att blanda tung trafik, ofta 24 meters ekipage, med personbilar och framförallt gående är mycket olyckligt. Vår stora målgrupp är barnfamiljer, dessa kommer att tvingas blanda sig med den tunga trafiken med risk för olyckor som följd. En separat tillfart till ICAs lastområde ser vi som mycket viktigt.
- Eftersom antalet parkeringsplatser kommer att minska och ett avsevärt antal nya lägenheter kommer att byggas i området måste de parkeringsplatser som finns i anslutning till vår restaurang reserveras enbart för handel
- Storleken på den nya ytan som detaljplaneläggs för restaurang, med beteckning C 1 skall vara av samma storlek som vår nuvarande fastighet
- För att kunna skylta upp den handel som inte ligger i direkt anslutning till E6 och som i förslaget kommer att skymmas av den nya handelsetableringen måste vi få tillgång till en gemensam skyltpylon med bra synlighet från E6.

#### **KOMMENTAR**

*Detaljplanen kommer att delas upp. Den del som McDonald ligger inom, Kongahälla Östra, kommer att studeras ytterligare avseende trafikföringen/utformningen av parkeringsytan innan detaljplanen slutförs. Kommentarer som rör den Östra delen kommenteras i Utlåtande för Kongahälla Östra.*

*Synpunkter ang läge för gemensam skyltning/skyltpylon berör den Västra delen. Läge för gemensam skyltning/skyltpylon kommer att finnas inom område för Parkeringsgarage närmast Marstrandsvägen. Synpunkten beaktas därmed.*

### **Kungälvs Fisk och skaldjur 2009-11-09 och Styrelsen KCIS, 2009-11-12**

(i princip samma text i skrivelse)

#### **YTTRANDE**

Under en längre tid har Kongahällatomten varit under utredning, detta för att ta reda på hur området kan disponeras på ett optimalt sätt. Kungälvs centrumförening (KCIS) har följt arbetet med stort intresse. Framförallt i och med att områdets gestaltning och innehåll kommer att påverka Kungälvs centrum. KCIS upplever att vi initialt gavs en bra inblick i planerna för Kongahällatomten, men att kommunens intresse att föra en dialog med utomstående parter dessvärre avtagit allt eftersom.

I Kungälv kommuns handelsstrategi från 2006, som i samverkan fastställs, planeras en utveckling av handeln i Kungälv med målet att bygga upp två handelsdestinationer. I handelsstrategin har Kongahällatomten och Kungälvs centrum fått två helt skilda roller, vilket utifrån ett kundperspektiv varit mycket bra. Centrums utbud ska vara mer mångfacetterat, medan Kongahällatomtens utbud ska utgöra verksamheter som är mer utrymmeskrävande. På sikt har målet varit att förtäta båda dessa destinationer och aktivt arbeta för att krympa det mentala avståndet för kunden.

När vi nu tar del av den detaljplan som ligger till grund för Kongahällatomtens förnyelseprocess är vi inom KCIS märkbart förvånade. Den plan som nu skisserar områdets framtid rymmer ett helt annat innehåll än det som handelsstrategin från 2006 beskriver. Stora delar av den detaljplan som nu är föremål för beslut om antagande strider mot väsentliga delar i handelsstrategin. *Följande anser vi blir fel för handeln i Kungälv enligt nuvarande förslag för Kongahällatomten:*

- Den volymhandel som skulle balansera stadskärnans mångfacetterade utbud är minimerad och kommer i stora delar att utbytas mot verksamheter likt de som finns i stadskärnan.
- ICA Maxi Stormarknad nuvarande entré kommer att flyttas till områdets norra del, vilket gör att det mentala avståndet till Kungälv centrum blir längre.
- De byggnader som planeras i mitten av området för boende, kontor och handel kommer att dela området i två delar. På ena sidan KF Fastigheter som planerar handel av volymkaraktär, på andra sidan ICA Maxi Stormarknad som redan idag finns etablerad. Detta splittrar området som helhet utifrån ett handelsperspektiv.
- I nuvarande plan finns inga markreserver för att områdets verksamheter på sikt skall kunna expandera. Detta resulterar i att ytterligare områden för handel måste etableras i kommunen framöver. Även detta är olyckligt eftersom det snarare försvårar än förenklar för kunden. Stadskärnans fortsatta utveckling är en angelägenhet för fler än KCIS. Kommunen är en av dessa intressenter.

Om nuvarande planer för Kongahällatomten förverkligas ser vi ett motsatsförhållande mellan utbudet i stadskärnan och Kongahällatomten. Detta resulterar i två halvbra handelsdestinationer. Från KCIS vill vi på inget vis mota bort en konkurrenssituation, utan istället möta den. Vi välkomnar flera nya handelsetableringar till Kongahällatomten. Däremot är det en förutsättning att bygga upp handeln utifrån ett kundperspektiv. I nuvarande plan har vi svårt att se vinsterna för kunden. Kunden vill se helhetslösningar.

Vi tycker att det är mycket märkligt att kommunen fram till nu inte tar till sig de budskap som kommer från utomstående aktörer som besitter kunskap om handeln i ett vidare perspektiv. Ingen av de som fram till nu blivit tillfrågade stödjer nuvarande plan utifrån ett handelsperspektiv. Det kan mycket väl vara så att den handelsstrategi som finns för Kungälv kommun är felaktig. Då anser vi att den ska revideras och arbetas fram på ett respektfullt sätt. Nu tillämpas istället ett planarbete i ett skarpt läge på en mycket viktig plats för handel - helt i motsats till nuvarande handelsstrategi.

Avslutningsvis vill vi att Kungälv kommun och dess politiker tar tillbaka ledarskapet i frågan om hur Kungälvs framtid ska se ut. Vi vill se en plan för Kongahällatomten som tar med sig Kungälv på en framtidsresa, inte en resa där kommunen äventyrar Kungälvs framtid!

En omarbetad plan för Kongahällatomten är nödvändigt för politikernas trovärdighet!

**KOMMENTAR**

*Detaljplanens ökade bostadsinnehåll har inneburit att andelen handel har krympt, men trots det beräknas handelsinnehållet inom tex västra delen uppgå till 38500m<sup>2</sup>.*

*Läget för Icas entré är ingen planfråga och bestäms inte i planen.*

*Vägverkets/kommunens och Västtrafiks gemensamma studie över det framtida Kungälvsmotet är klar, denna utformning kommer att påverka Kongahällaområdet i positiv riktning, genom möjlighet till ytterligare expansion mot norr och troligtvis minskade bullernivåer då Marstrandsvägen föreslås få en lite mer nordlig sträckning.*

**Fastighets AB Balder, 2009-11-12****YTTRANDE**

I Kungälv kommuns handelsstrategi från 2006 planeras en utveckling av handeln i Kungälv med målet att bygga upp två handelsdestinationer, en på Kongahällatomten och en fortsatt i Kungälvs centrum. I handelsstrategin har Kongahällatomten och Kungälvs centrum fått två helt skilda roller, vilket utifrån ett kundperspektiv varit mycket bra. Centrums utbud ska vara mer mångfacetterat, medan Kongahällatomtens utbud ska utgöra verksamheter som skall ha inriktning på volymhandel.

När vi nu tar del av utställningsförslaget noterar vi att kommunen gjort en helomvändning.

Den plan som kommunen nu föreslår inrymmer ett helt annat innehåll än det som handelsstrategin från 2006 beskriver. Stora delar av utställningsförslaget strider mot väsentliga delar i handelsstrategin. Följande anser vi blir fel för handeln i Kungälv enligt nuvarande förslag för Kongahällatomten.

a) Den volymhandel som skulle balansera stadskärnans mångfacetterade utbud är minimerad och kommer i stora delar att utbytas mot verksamheter likt de som finns i stadskärnan vilket är till nackdel för oss som fastighetsägare och stor nackdel för alla våra hyresgäster,

b) ICA Maxi Stormarknads nuvarande entré kommer att flyttas till områdets norra del, vilket gör att det mentala avståndet till Kungälv centrum blir längre.

c) De byggnader som planeras i mitten av området för boende, kontor och handel kommer att dela området i två delar. På ena sidan KF Fastigheter som planerar handel av volymkaraktär, på andra sidan ICA Maxi Stormarknad som redan idag finns etablerad. Detta splittrar området som helhet utifrån ett handelsperspektiv.

d) I nuvarande plan finns inga markreserver för att områdets verksamheter på sikt skall kunna expandera. Detta resulterar i att ytterligare områden för handel måste etableras i kommunen framöver. Även detta är olyckligt eftersom det snarare försvårar än förenklar för kunden.

Om nuvarande planer för Kongahällatomten förverkligas ser vi ett motsatsförhållande mellan utbudet i centrum som bland annat bedrivs i våra fastigheter och Kongahällatomten. Detta resulterar i två halvbra handelsdestinationer.

Det är mycket förvånande att kommunen inte tagit till sig av den, som det får uppfattas, massiva kritik som vi vet att bland annat ICA Fastigheter och Kungälvs Livs AB fört fram. Ej heller har kommunen tagit till sig av vad kommunens egen utredare Jones Lang LaSalle skrivit i sin fördjupade handelsutredning.

Att kommunen tar bort cirkulationsplatser och parkeringshus samt inte klargör hur parkeringssituationen skall lösas i kombination med att det synes vara underskott eller i vart fall bli ett stort underskott på parkeringsplatser tyder enligt vår bedömning på att förslaget borde omarbetas. Inte någonstans i utställningsförslaget redovisas hur parkeringen skall lösas för det 17 våningars höghus som planeras i utmed Uddevallavägen tvärsöver Uddevallavägen från vår fastighet Vare sig under den tilltänkta 17- vånings byggnaden eller runt om finns det plats för parkeringsgarage

eller markparkeringar. Risken är uppenbar att boende i den fastigheten kommer att ta parkeringar som vi har till våra hyresgäster på andra sidan av Uddevallavägen.

När evenemangshallen började byggas försvann ett mycket stort antal parkeringsplatser. Dessa har ännu inte ersatts med någon ny parkeringsplats eller med något parkeringshus.

Sammanfattningsvis så är det vår rekommendation att kommunen än en gång gör en "nystart" i projektet och där kommunen tar till sig av de synpunkter som förts fram. Varför inte försöka genomföra förslaget från 2006 att samla all volymhandel (ICA + COOP) i västra delen av Kongahällatomten utmed E 6 och att riva ICA Maxi's affärsbyggnad för bostadsbebyggelse. Det skulle vara bra för hela Kungälv och de som framgent skall bo inom området.

### **KOMMENTAR**

*Detaljplanen kommer att delas upp. Den östra delen kommer att studeras ytterligare avseende trafikföringen/utformningen av parkeringsytan mm innan detaljplanen slutförs. Kommentarer som rör den Östra delen kommenteras i Utlåtande för Kongahälla Östra.*

*Synpunkter som rör den västra delen kommenteras här:*

*Detaljplanens ökade bostadsinnehåll har inneburit att andelen handel har krympt, men trots det beräknas handelsinnehållet inom tex västra delen uppgå till 38500m<sup>2</sup>.*

*Läget för Icas entré är ingen planfråga och bestäms inte i planen.*

*Vägverkets/kommunens och Västtrafiks gemensamma studie över det framtida Kungälvsmotet är klar, denna utformning kommer att påverka Kongahällaområdet i positiv riktning, genom möjlighet till ytterligare expansion mot norr och troligtvis minskade bullernivåer då Marstrandsvägen föreslås få en lite mer nordlig sträckning.*

### **Kristdemokraterna, 2009-11-17**

#### **YTTRANDE**

Kungälvs kommun står inför ett historiskt steg i sin stadsutveckling och efter många års utredning finns nu ett genomarbetat förslag med full politisk enighet bakom. De viktigaste grundpelarna i förslaget och som vi Kristdemokrater helhjärtat stöder, kan sammanfattas i följande punkter:

- Området Kongahälla skall innehålla bostäder med varierande storlekar och upplåtelseformer, med handel som barriär mellan motorvägen och bostäderna.
- Området skall vara en integrerad del av det övriga Kungälv med betoning på boende och inget stort "köpcentraområde" med allt för stora parkeringsytor.
- Handeln i området skall ha en sådan inriktning att de inte konkurrerar med de mindre butikerna i området kring Västra Tullen utan de skall snarare komplettera varandra.
- Byggnaderna skall variera i både höjd och gestaltning men anda vara "Kungälvsk" i stilen. Den offentliga platsmarken skall stimulera till en trevlig samvaro och ett aktivt stadsliv för möten mellan generationer.
- Trafiksituationen skall genomlysas i hela byggprocessen för att minimera problem.

*Inför det fortsatta arbetet vill vi framföra följande:*

Det är angeläget med många hyresbostäder men den totala ekonomin måste dock gå ihop utan att belasta skattebetalarna. Det är bra om både äldreboende/trygghetsboende samt förskolor kan inrymmas i området. Detta skapar fler möten mellan generationerna.

Antal parkeringsplatser för boende måste anpassas till ett framtida behov där utvecklingen med stor sannolikhet går mot fler bilar per hushåll och inte färre. Vidare anser vi det av vikt att behovet av lättillgängliga p-platser för rörelsehindrade tillgodoses i närheten av båda affärskomplexen. Bilarnas roll som miljövänliga transporter fasas ut på sikt och det är därför klokt att bygga

för framtiden. Det är viktigt att man via datasimuleringar gör vindtunnelprovningar på huskropparna i området för att undvika självdrag på tänkta gemensamhetsplatser utomhus. För att inte byggelsen av Kongahällaområdet skall resultera i en stad med två centra har utvecklingen av Uddevallavägen mellan Vita Fläcken och Västra Tullen en avgörande betydelse. Det är därför viktigt att arbetet med denna del av staden intensifieras. Detta inkluderar även utvecklingen av handeln på denna sträcka .

**KOMMENTAR**

*Synpunkterna noteras.*

**KVARSTÅENDE SYNPUNKTER FRÅN PROGRAMMET****Posten Meddelande AB**

Posten Meddelande AB har inget att erinra mot ovanstående ärende, om nedanstående villkor för "postlådor och fastighetsboxar" uppfylls. Fastighetsbox i flerfamiljshus skall placeras i entreplan enl. gällande regler för fastighetsboxar. Detta skall finnas med och tydligt markeras i detaljplan.

**KOMMENTAR**

*Posthantering är inte något som regleras i Plan- och bygglagen. Ingen planbestämmelse om detta införs. Däremot är tillgängligheten viktigt för de boende.*

Med detta föreslås att kommunstyrelsen / samhällsbyggnadsutskottet godkänner det upprättade utställningsutlåtandet, samt hemställer att kommunfullmäktige låter anta det rubricerade planförslaget.

SAMHÄLLSBYGGNAD 2010-05-27

Carina Johanson  
Samhällsbyggnadschef

Karoline Rosgardt  
Planchef