

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**

Samrådshandling  
Ärende: KS2022/0463  
2025-11-16



# Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

**Del av Gärdet 1:20 och Karolinen  
1, "Kvarter 7"**

I Kungälv, Kungälv kommun

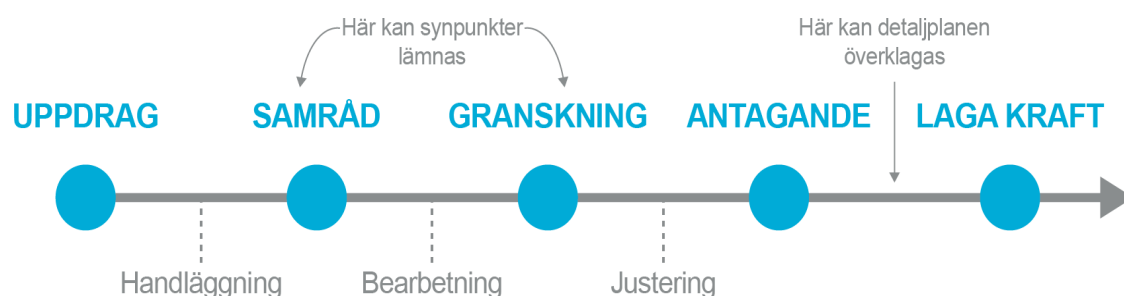
# PLANPROCESSEN

## VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

## DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



### 1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

### 2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter. Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

### 3. GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte

skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

#### 4. ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft

# INNEHÅLL

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| PLANPROCESSEN .....                              | 2  |
| VAD ÄR EN DETALJPLAN .....                       | 2  |
| DETALJPLANENS FÖRFARANDE.....                    | 2  |
| INNEHÅLL.....                                    | 4  |
| ÄRENDEINFORMATION .....                          | 6  |
| INLEDNING.....                                   | 7  |
| DETALJPLANENS SYFTE.....                         | 7  |
| HUVUDDRAG .....                                  | 7  |
| GEOGRAFISKT LÄGE.....                            | 8  |
| AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....               | 9  |
| GENOMFÖRANDETID .....                            | 9  |
| PLANFÖRSLAG.....                                 | 10 |
| SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET .....            | 10 |
| ALLMÄN PLATS .....                               | 13 |
| KVARTERSMARK.....                                | 19 |
| MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER.....                 | 27 |
| ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN .....      | 27 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS .....         | 27 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK .....         | 28 |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK ..... | 31 |
| GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....               | 33 |
| MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....                  | 33 |
| FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....                 | 33 |
| TEKNISKA FRÅGOR .....                            | 34 |
| EKONOMISKA FRÅGOR .....                          | 35 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR.....                      | 36 |
| PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING.....          | 36 |
| PLANERINGSUNDERLAG .....                         | 37 |
| KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG .....               | 37 |

|                                                         |        |
|---------------------------------------------------------|--------|
| UTREDNINGAR .....                                       | 37     |
| <br>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....                     | <br>39 |
| KOMMUNALA .....                                         | 39     |
| RIKSINTRESSEN .....                                     | 42     |
| HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN..... | 42     |
| MILJÖKVALITETSNORMER.....                               | 42     |
| NATUR.....                                              | 43     |
| MILJÖ .....                                             | 43     |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                | 45     |
| GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....                          | 50     |
| HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....                          | 51     |
| KULTURMILJÖ .....                                       | 51     |
| FYSISK MILJÖ.....                                       | 51     |
| SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....                            | 53     |
| SERVICE .....                                           | 53     |
| TRAFIK .....                                            | 51     |
| TEKNIK .....                                            | 55     |
| <br>KONSEKVENSER.....                                   | <br>56 |
| FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....                        | 56     |
| RIKSINTRESSEN .....                                     | 56     |
| HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN..... | 56     |
| MILJÖKVALITETSNORMER.....                               | 57     |
| MILJÖ .....                                             | 58     |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                | 59     |
| FYSISK MILJÖ.....                                       | 59     |
| SOCIALA KONSEKVENSER .....                              | 62     |
| TRAFIK .....                                            | 63     |
| <br>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN .....                        | <br>65 |

# ÄRENDEINFORMATION

## PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades i december 2021. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget innebär en exploatering i ett centralt läge i Kungälv där den föreslagna bebyggelsen kommer att påverka stadsbilden och planförslaget bedöms därför vara av betydande intresse för allmänheten. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

## TIDPLAN FÖR PLANSKEDET

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Samråd     | första kvartalet 2024 |
| Granskning | första kvartalet 2026 |
| Antagande  | andra kvartalet 2026  |
| Laga kraft | andra kvartalet 2026  |

## GENOMFÖRANDE AV DETALPLAN

Genomförande av planen beräknas påbörjas 12-24 månader efter detaljplanen vunnit laga kraft.

## PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

# INLEDNING

Detaljplanen för kvarter 7 omfattas av *Detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. "Kongahälla Östra"* (2015-12-04, rev 2016-03-03, antagen av KF 2016-05-19, laga kraft 16-07-14) och är en del av projektet Kongahälla. På grund av förändringar i omkringliggande bebyggelse och högt bostadstryck fattades beslut av kommunfullmäktige den 2 december 2021 om planläggning för kvarter 7.

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att komplettera bebyggelsen i Kongahällområdet genom att tillföra ytterligare nybyggnation av bostäder till ett ännu ej exploaterat centralt kvarter, samt att säkerställa handel eller annan centrumverksamhet inom kvarteret, särskilt mot det prioriterade centrumstråk som passerar utmed kvarterets södra fasad.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra stadsmässig bebyggelse med välavvägda proportioner som binder samman bebyggelsen i Kongahällaområdet med den äldre bebyggelsen öster om planområdet. Utformning och gestaltning av nybyggnation ska hålla stadsmässigt hög nivå vad gäller allt från volymer till detaljer, via materialval och byggteknik. Kongahällaområdets karaktär skall i möjligaste mån framträda mellan byggnader, i utemiljöns i ytskikt, möblemang och de diverse tillbehör som adderas en stad. Gestaltningen ska stärka stadsmässigheten och tydliggöra det prioriterade centrumstråket samt skapa förutsättningar för ytor och funktioner som bidrar till levande stadsmiljöer.

Detaljplanen är en del av projektet Kongahälla och har att följa de riktlinjer som gäller för projektet, såsom gestaltungsprogram.

## HUVUDDRAG

Detaljplanen omfattar cirka en hektar i centrala Kungälv och möjliggör en utökad byggrätt, jämfört med gällande detaljplan, detaljplan för Kongahälla Östra, för cirka 120 lägenheter inom Kvarter 7. Det berörda områdets markanvändning är i stort sett densamma som inom gällande plan, men innebär utökad byggrätt för Kvarter 7 (på höjden) samt en byggrätt för ny entré till Ica Maxi. Utöver det innebär planförslaget endast mindre förändringar i markanvändning och utformning.

Planförslaget innebär viss förändring för ledning av trafik och parkering i området, samt att den tillfälliga parkeringsytan inom Kvarter 7 bebyggs. Den planerade byggrätten för Kvarter 7 utgår ifrån befintlig byggrätt i gällande detaljplan, detaljplan för Kongahälla Östra, som ännu inte byggts ut. Ytor för motorfordon, gående och cyklister föreslås separeras tydligare i det nya planförslaget för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet.

## GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet är beläget i Kongahällaområdet i centrala Kungälv och omfattar fastigheten Karolinen 1 samt del av fastigheten Gärdet 1:20. Planområdet utgörs idag av tillfällig markparkering och avgränsas av Hansagatan i väst och Gymnasiegatan i öst. Angränsande områden utgörs av parkeringsytor i norr, evenemangstorget (som idag fungerar som markparkering) i söder, livsmedelsbutik (ICA Maxi), i öst och bostäder (Kvarter 3 och 6) i väster.

Service och handel finns inom gångavstånd eller i direkt anslutning. Inom ca 500 meter finns resecentrum och flera hållplatslägen för kollektivtrafik, köpcenter, gymnasium, sjukhus, parkstråk med mera. Cirka 1 kilometer öster om planområdet ligger även Fontins naturreservat.



Bild 1. Lokaliseringskarta över centrala Kungälv. Planområde för Kvarter 7 markerat med röd linje.

## AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet innefattar fastigheten Karolinen 1 (som ägs av kommunen och en privat aktör), del av fastigheterna Gärdet 1:1 (kommunal ägo), Gärdet 1:20 (kommunal ägo) och Intendenten 1 (privat ägo). Planområdet utgör totalt ca 9 900 m<sup>2</sup> varav 190 m<sup>2</sup> tillhör Karolinen 1, 500 m<sup>2</sup> tillhör Gärdet 1:1, 8 740 m<sup>2</sup> tillhör Gärdet 1:20 och 590 m<sup>2</sup> tillhör Intendenten 1.



Bild 2. Fastighetskarta och markägoförhållanden. Planområdet markerat med röd linje.

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

# PLANFÖRSLAG

## SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget möjliggör för nybyggnation av cirka 100 bostäder i centrala Kungälv med plats för centrumverksamheter i bottenplan. Planförslaget innefattar en byggrätt som utgörs av Kvarter 7, där ett bostadskvarter möjliggörs med höjder varierande från 7 till 16 våningar. Kvarteret regleras för att skapa tydlig variation i höjd fördelat över kvarteret. Kvarter 7 kommer enligt planförslaget bli en av de högre byggnaderna i Kungälv tillsammans med flera höga hus i Kongahälla-området. Kvarteret kommer vara synligt och upplevas från både långa och korta avstånd, samt ligger i direktkontakt mot aktiv gata och torg.

Genom planområdet går ett prioriterat centrumstråk som binder ihop nya och äldre delar av staden (Se Bild 3). Centrumstråket är av stor vikt för gång- och cykelförbindelser, samt har öppen siktlinje från vita fläcken till Kongahälla center som guidar besökande genom området. Planförslaget har utformats för att både utveckla och knyta ihop stråket samtidigt som det skapar en tydlighet och orienterbarhet i stadsrummet.

Planförslaget kommer medföra förändringar för trafiken i och genom området samt viss förändring i utformning av befintliga parkeringsplatser. Sedan detaljplanen för Kongahälla Östra (2015-12-04, reviderad 2016-03-03, antagen av Kommunfullmäktige 2016-05-19, laga kraft 2016-07-14) vann laga kraft har ytan för Kvarter 7 nyttjats som en tillfällig parkering, denna tillfälliga parkering kommer enligt planförslaget att bebyggas.

I gällande detaljplan skulle huvuddelen av bottenvåning innehålla parkering. Planförslaget innebär att bottenvåning i stället nyttjas för centrumverksamheter och bostadskomplement för att skapa trevligare stadsrum och på ett lämpligare sätt bidra till centrumstråket och torget. Planförslaget möjliggör även byggrätt för en ny entré till ICA Maxi i anknytning till parkering norr om Kvarter 7.

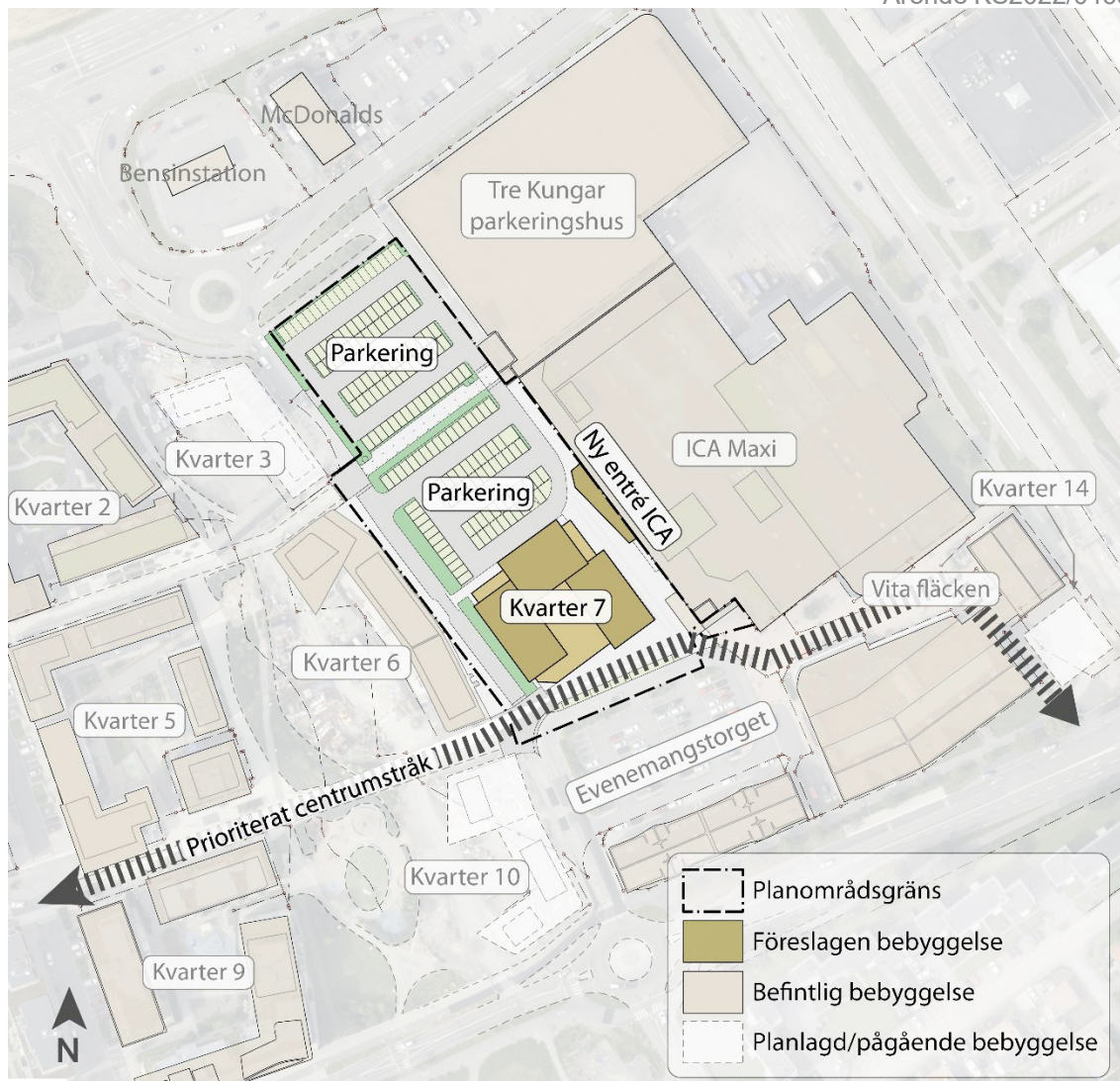


Bild 3. Illustrationskarta för Kvarter 7 visar en möjlig utformning av bebyggelsen inom planområdet med max utnyttjad byggrätt inom Kvarter 7, samt närliggande bebyggelse, planlagd bebyggelse eller bebyggelse under uppförande.

**Kvarter 7.** Byggrätt för ca 120 nya bostäder med ytor för handel eller annan centrumverksamhet i markplan, vilken kommer att ske i en för ändamålet bildad 3D-fastighet. Förslaget tillåter upp till 16 våningar. Yta används idag som tillfällig yta för parkering.

**Ny entré ICA.** Byggrätt för ny Entré till ICA Maxi. Entré planerad mot parkeringar är norr.

**Parkering.** Befintliga parkeringsplatser norr om Kvarter 7. Vissa förändringar föreslås för in- och utfarter.

**Prioriterat Centrumstråket.** Prioriterat centrumstråk genom Kungälv. Stråket går mellan flera målpunkter i staden är av stor vikt för gående och cyklister.

**Evenemangstorget.** Används idag som markparkering.

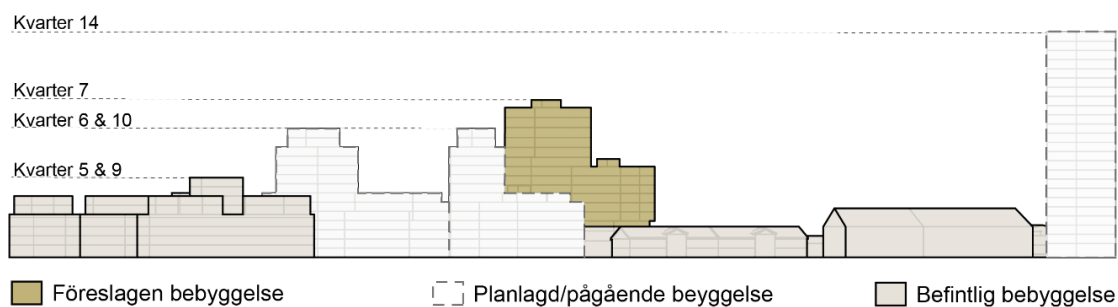
**Vita fläcken.** Torgyta med varierad handel

**Kvarter 3.** Planlagt bostadskvarter, byggnation pågår och väntas vara klart år 2027.

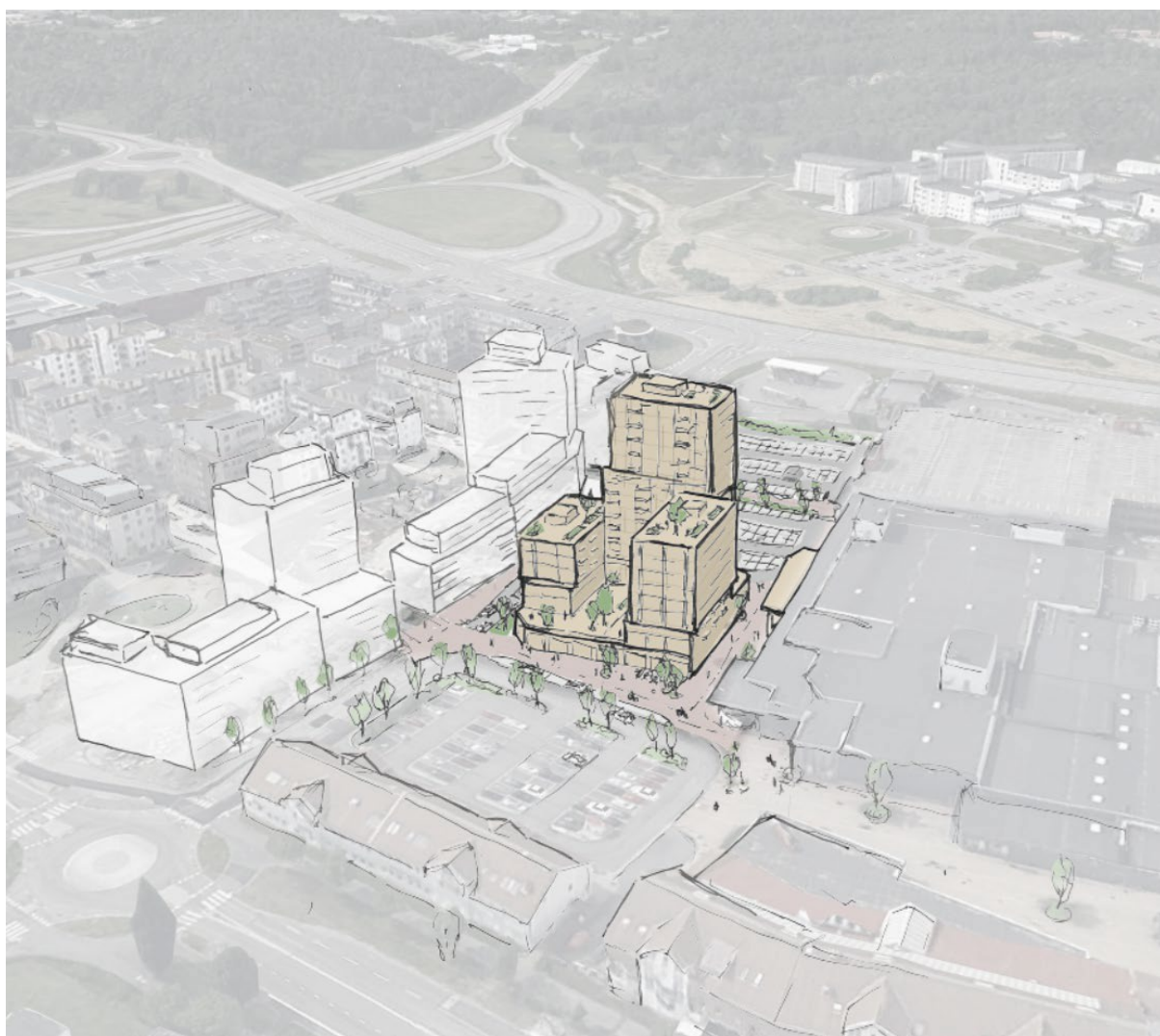
**Kvarter 6.** Bostadskvarter på upp till 14 våningar.

**Kvarter 10.** Planlagt bostadskvarter på upp till 14 våningar, byggnation pågår och väntas vara klart år 2027.

**Kvarter 14.** Planlagt för bostad och centrumbebyggelse på upp till 23 våningar, byggnation ej påbörjad



*Bild 4. Höjdillustration som visar relation i höjd till närliggande bebyggelse, planlagd bebyggelse eller bebyggelse under uppförande. Kvarter 14 tillåter upp till 23 våningar, Kvarter 7 upp till 16 våningar och Kvarter 6 och 10 tillåter upp till 14 våningar. Vy från söder. Placering av illustrerade byggnader finns även markerat i bild 3.*



*Bild 5. Illustration för planförslaget som visar en möjlig utformning för bebyggelse med max utnyttjad byggrätt. Kvarter 3, 6 och 10 som är planlagda/under uppförande illustrerats i vitt väster om Kvarter 7.*

## ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsen inom planområdet är till största del hårdgjord och består av gator och parkeringar. Planteringar finns utspritt i gaturummet och parkeringsplatserna. När området görs om är det viktigt att få med grönska som bidrar till grönstrukturen i en annars relativt hårdgjord stadsdel. Ytor för dagvattenhantering hanteras i detaljplanen, övrig grönska inom området kopplat till gator, torg och parkeringar beskrivs inte i detalj utan illustreras i kartor och sektioner. Förslagsvis utformas dessa ytor i liknande stil som omkringliggande allmän plats. Mer detaljerad beskrivning av planteringar, växtarter och utformning bör göras i samband med genomförandeskedet av detaljplanen i samarbete med kommunens parkansvarige.

## TRAFIK OCH GATOR

I och med detaljplanen för Kvarter 7 har en trafik- och parkeringsutredning genomförts (Norconsult AB 2023-05-11). Detaljplanen reglerar inte utformning av den allmänna platsen mer än nödvändiga åtgärder för detaljplanens genomförande, men föreslår i planbeskrivningen ändå ett antal riktlinjer och förslag på utformning inför genomförandet av detaljplanen.

### **Motortrafik**

Planförslaget innebär att motortrafik hänvisas till Hansagatan medan Gymnasiegatan stängs av för motortrafik i sträckningen mellan ICA Maxi och Kvarter 7, med vissa undantag som exempelvis räddningstjänst, renhållningsfordon eller servicefordon. Gång- och cykelstråket på Gymnasiegatan, mellan ICA Maxi och Kvarter 7, föreslås få en utformning som har torgliknande karaktär med fokus på säkerhet samt rörlighet för de oskyddade trafikanterna i anslutning till parkeringsplatserna.

In- och utfarter till parkeringsplatserna norr om Kvarter 7 föreslås direkt mot Hansagatan medan den del av Gymnasiegatan som idag är infart till parkeringsplatserna görs om till yta för gång- och cykeltrafik. Utformning av samtliga gator och korsningar mellan trafikslag bör utformas för att skapa trafiksäkra möten samt hålla ner hastigheten på fordon inom området.

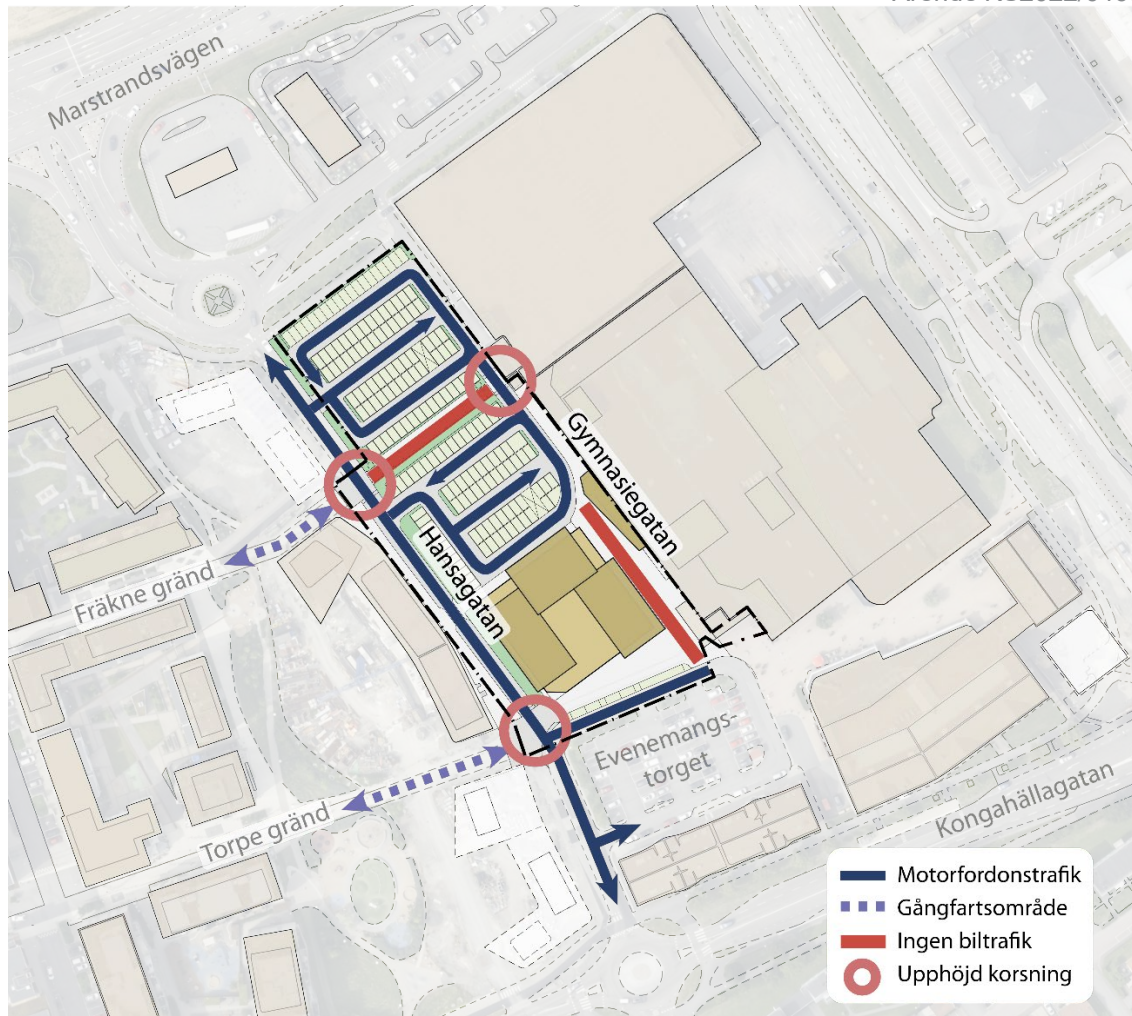


Bild 6. Illustrationskartan visa övergripande förslag för motorfordonstrafiken inom- och genom planområdet.

### Gång och cykel

Framkomlighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet för gång- och cykeltrafik är av stor vikt vid utformning av allmän plats. Planområdet genomkorsas av viktiga länkar för gång- och cykeltrafik som kan stärkas och tydliggöras i samband med genomförande av detaljplanen.

Gångfartsområdena på Torpe gränd och Fräkne gränd föreslås övergå till gång- och cykelstråk mot ICA Maxi och Vita Fläcken då dessa är av stor vikt för gång- och cykeltrafiken. Det innebär att Gymnasiegatan från korsning med Torpe gränd samt Torgytan söder om Kvarter 7 bör utformas med ytor för endast gång- och cykeltrafik där motortrafik ej är tillåtet, med vissa undantag som exempelvis räddningstjänst och renhållningsfordon.

Att cykeltrafik är blandad med gångtrafik på många ytor kan innebära trygghetsproblem, på ovan nämnda ytor föreslås därför, där så är möjligt, att motortrafik inte tillåts samt att cykelstråk markeras med avvikande markmaterial. Tydligt markerade cykelstråk förespråkas för att minska risken mellan oskyddade trafikanter och underlätta framkomlighet för cyklister (för mer information, se tillhörande trafik- och parkeringsutredning). Utformning av cykelstråk bör dock anpassas för att hålla ner hastigheten där det sker möten mellan trafikslag, exempelvis vid målpunkter, entréer eller korsande torgytor. Inom planområdet föreslås inga cykelbanor ämnade för framkomlighet i hög hastighet, anslutningar till huvudnät av cykelbanor ämnade för högre hastighet finns norr, söder och väster om planområdet (se bild 7). För att skapa trafiksäkra miljöer föreslås en separat gångbana för gångtrafikanter utmed Hansagatan, medan cykel- och motortrafik samnyttjar körbanan.

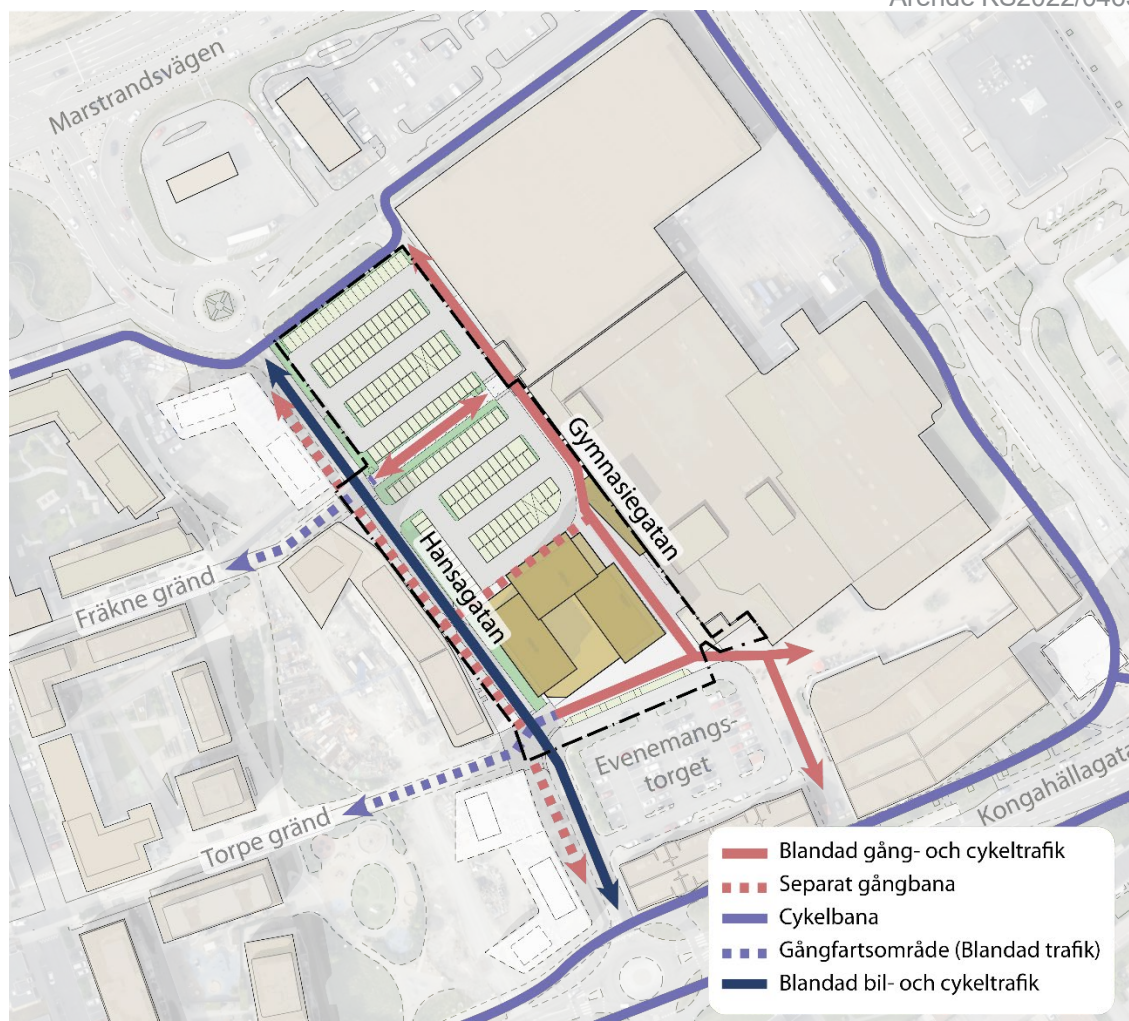


Bild 7. Illustrationskartan visa övergripande förslag för gång- och cykelförbindelser inom och genom planområdet.

## Hansagatan

Hansagatan förväntas få en relativt hög trafikmängd, 6 500 fordon under ett normalt dygn, med troligtvis fler bilar än fotgängare. För att säkerställa tryggheten för fotgängare föreslås därför Hansagata utformas som en lågfartsgata med en separat gångbana för fotgängare. Cyklister och motorfordon förslås samnyttja körbanan, som utformas med plats att komma fram och mötas på ett tryggt sätt. För att skapa en trygg och säker miljö bör Hansagatan utformas för att hålla nere hastigheten på motor- och cykeltrafik. Detta är extra viktigt vid korsningspunkter med Fräkne gränd och Torpe gränd samt övergången norr om Kvarter 7. Förslagsvis används upphöjda korsningar eller avsmalning av vägbanan för att hålla hastigheterna nere, detta regleras dock inte i detaljplanen. Mellan körbanan och Kvarter 7 föreslås en grönyta för dagvattenhantering. För att hålla ner hastigheten och skydda fotgängare föreslås en avsmalnad övergång för gångtrafik över Hansagatan vid nordvästra hörnet på Kvarter 7.

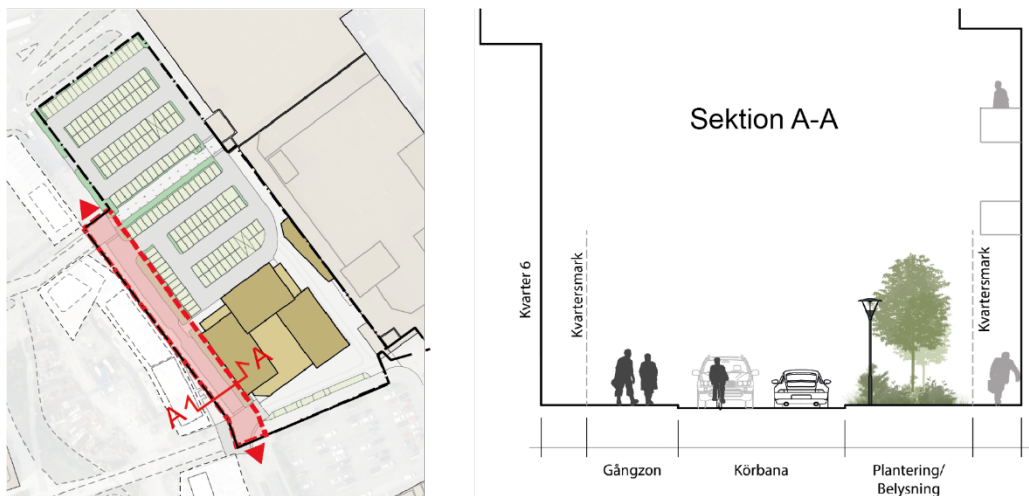


Bild 8. Förslag till utformning. Hansagatan markerad med rött och sektion A-A markerad med heldragen röd linje i karta.

## Gymnasiegatan

Delar av Gymnasiegatan föreslås stängas av för motortrafik, som i stället hänvisas till Hansagatan. Mellan parkeringarna i planområdets norra del föreslås Gymnasiegatan utformas för gång- och cykeltrafik som en förlängning av Fräkne gränd. Mellan ICA Maxi och Kvarter 7 stängs Gymnasiegatan av för biltrafik till förmån för gång- och cykeltrafik. Åtkomst för exempelvis renhållningsfordon och annan nödvändig service för verksamheter kommer fortfarande vara möjligt på Gymnasiegatan. Förslagsvis gestaltas ytan för gång- och cykeltrafik med beläggning som liknar Fräkne Gränd och Torpe Gränd med inslag av gröna ytor och parkplanteringar.

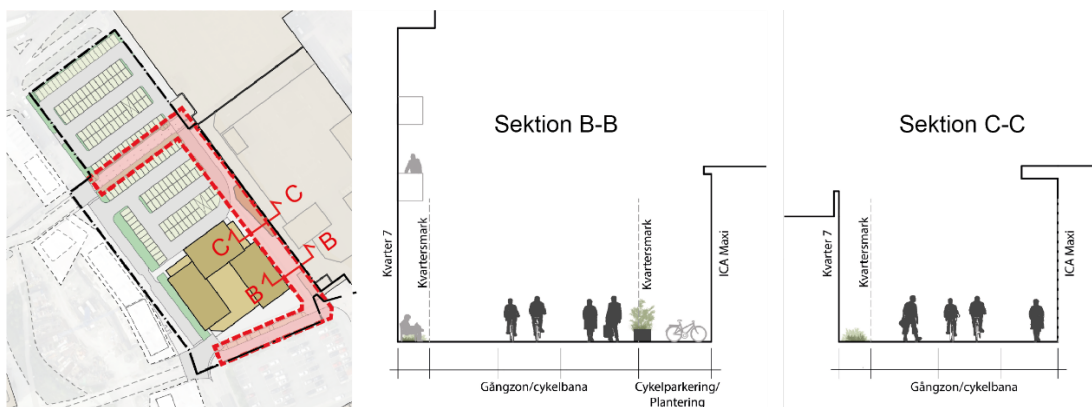


Bild 9. Förslag till utformning. Gymnasiegatan markerat i rött och sektion B-B och C-C markerad med heldragen röd linje i karta.

## TORG/PRIORITERAT CENTRUMSTRÅK

Söder om Kvarter 7 passerar ett av stadens prioriterade centrumstråk med många gående och cyklister. Ytan kommer i detaljplanen att regleras som torgyta, men kommer i realiteten troligtvis fungera som ett brett gång- och cykelstråk. Viss plats för verksamheter att breda ut sig på torgytan finns då ytan är bredare närmare ICA Maxi. Handel i bottenplan på Kvarter 7 skapar en ny rörelse på ytan och sätter krav på tydlighet i utformningen. I södra hörnet av Kvarter 7 är bredden på ytan begränsad.

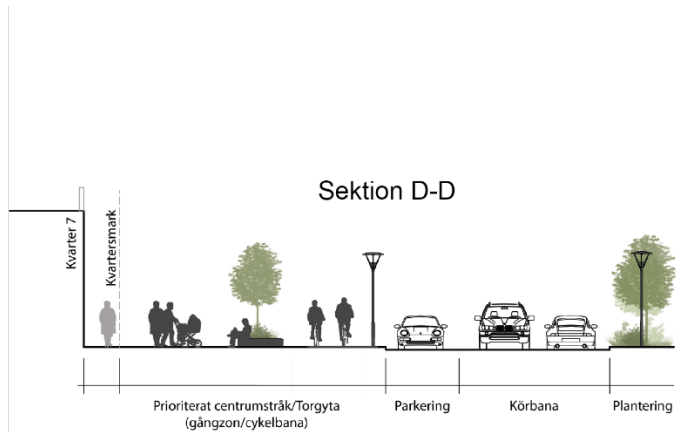
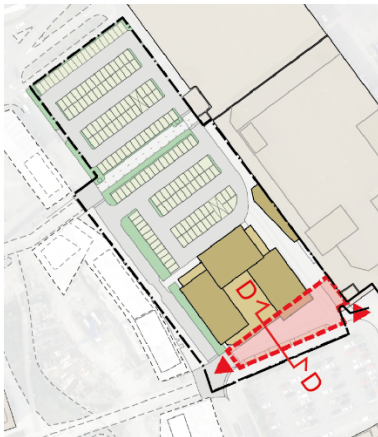


Bild 10. Förslag till utformning. Torgytan markerat i rött och sektion D-D markerad med heldragen röd linje i karta.

## PARKERING

### Bilparkering

Söder om Kvarter 7 föreslås en ny parkerings- och angöringsficka (se bild 10). Sex bilar kan parkera under de tider som den föreslagna lastplatsen inte används för lastning och lossning. Under tiden som lastning och lossning sker kan 4 bilar parkera i fickan. Trots den nya parkeringsfickan blir torgytan söder om Kvarter 7 större än i dag.

### Cykelparkering

De cykelparkeringsplatser som tas bort för att skapa nya bilparkeringsplatser föreslås ersättas med nya cykelparkeringsplatser längs Gymnasiegatan söder om ICA:s nya entré. Plats för fler parkerade cyklar på en plats vid cyklisternas viktigaste målpunkter bidrar till att uppfylla målet om ökad andel hållbara resor i Kungälv Trafikplan.

## GESTALTNING

Gestaltningen av gator i torg inom planområdet bör utföras i enlighet med övriga Kongahälla. Gatubeläggning, torgtor och grönska bör utformas som en förlängning av befintlig gestaltning i anslutande område för att öka orienterbarheten och skapa ett enhetligt intryck i området som helhet.



Bild 11. Fräkne gränd i stråket mot Kongahälla (vänster). Bild 12. Yta söder om Kvarter 7 utanför ICA Maxi entré (höger).



Bild 13. Plantering vid befintlig parkeringsyta norr om Kvarter 7.

## HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet och ansvarar för skötsel samt drift av denna. Den allmänna platsen utgörs av GATA och TORG.

## DAGVATTEN

Detaljplaneändringen för Kvarter 7 innebär en mindre förändring av markanvändningen inom ett i huvudsak redan hårdgjort område. Parkeringsytorna norr om Kvarter 7 är relativt nyanlagda och har delstråk med permeabel beläggning som förbättrar infiltrations- och fördröjningsmöjligheter. Det bedöms inte som ett hållbart alternativ att anlägga underjordiska lösningar på de nyanlagda ytorna. Därför föreslås dagvattnet fördröjas inom delavrinningsområdena *Norra parkeringen* och *Södra parkeringen* med strypta utlopp till befintligt dagvattennät så att utflödet är det samma efter att fördröjningskapaciteten ökat.

Med befintlig dagvattenhantering klarar varken den *Norra* eller *Södra parkeringen* av att hantera ett 30-års regn med 10 minuters varaktighet utan att vattnet rinner ut på Hansagatan. Sammanlagt letar sig cirka 20 kubikmeter vatten ut från den *Norra parkeringen* och cirka 25 kubikmeter ut från den *Södra parkeringen*. Dock överstiger inte vattendjupet på Hansagatan 10 centimeter och bedöms därför inte orsaka problem i framkomlighet eller utgöra risker för liv eller hälsa.

För att säkerställa att vattnet inte letar sig ut från parkeringsplatserna behöver höjdsättningen längs Hansagatan, vid Kvarter 7 och parkeringarna norr om kvarteret, ses över för att stänga av flödesvägarna ut mot Hansagatan. Längs med Kvarter 7 kan detta göras genom att höjdsätta den planerade planeringen och skapa en vall så att vattnet letar sig norrut till den *Södra parkeringen*. Längs med parkeringarna förslås kantsten eller annan form av upphöjning för att motverka att vattnet letar sig ut under den ytliga fördröjningen. Lösningarna är illustrerade i bild 14 nedan.

För övriga ytor föreslås att det underjordiskt dagvattenmagasin som föreslås under torgytan söder om Kvarter 7 dimensionerats för att hantera en del vägdagvatten från ytan mellan Kvarter 7 och Ica Maxi, samt att kompletterande dagvattenanläggningar kan anläggas tillsammans med det underjordiska magasinet, exempelvis skelettjordar eller växtbäddar. Kompletterande grönbå lösningar syftar till att främja infiltration, förbättra dagvattenrening samt stärka de ekosystemtjänster som vegetation och öppna infiltrationsytor bidrar med i urban miljö. Läs mer om föreslaget dagvattenmagasin under torgytan på sidan 26 under rubrik *dagvatten*.

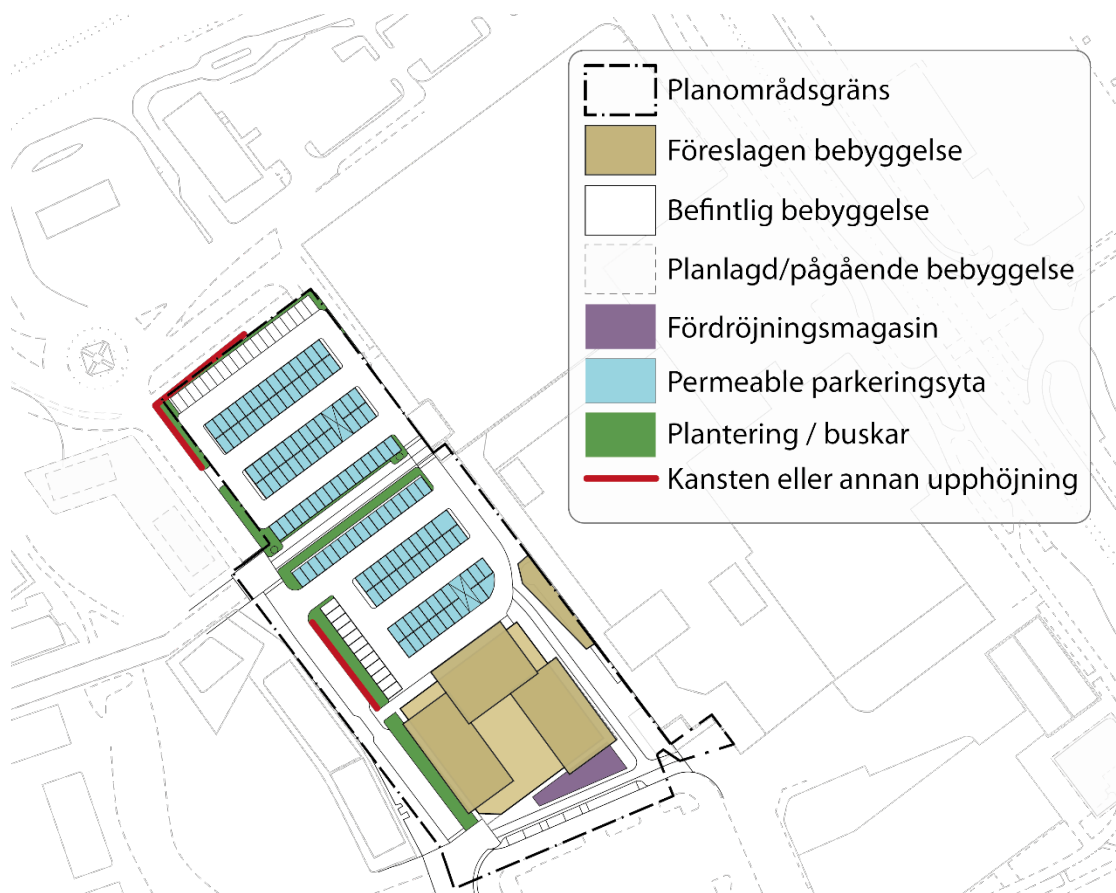


Bild 14. Dagvattenhantering inom området

## KVARTERSMARK

### BEBYGGELSE

Den planerade bebyggelsen inom Kvarter 7 är för bostäder och centrumverksamheter. Kvarteret delas upp i 3 huskroppar på upp till 15 våningar ovanpå en sockelvåning som omfattar hela kvarteret. I den markerade sockelvåningen finns plats för centrumverksamheter och bostadskomplement. Eftersom i stort sett hela kvarteret bebyggs föreslås friyta/gårdsyta ovanpå sockelvåningen.

I markplan är möte och koppling till omkringliggande gaturum och torgyta av stor vikt. Handel och verksamheter i sockelvåningen ska huvudsakligen vända sig mot det prioriterade centrumstråket söder om Kvarter 7 samt mot torgytan mellan kvarteret och ICA Maxi. Verksamheterna ska ges möjlighet att spilla ut i torgytorna. Utöver handel och verksamheter planeras sockelvåningen även ha möjlighet att innehålla bostadskomplement som exempelvis cykelrum, gemensamhetslokaler, tvättstuga, paketskåp med mera. Även bostadskomplement bör i största möjliga mån vända sig utåt mot gaturummet, i förhållande till inåt mot byggnaden. Sockelvåningen

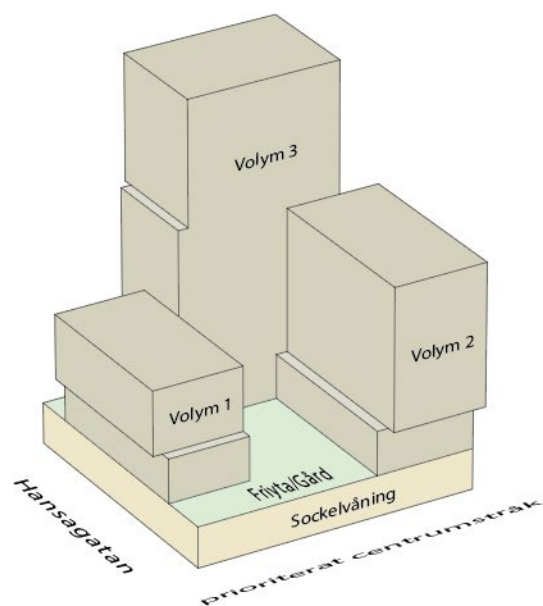


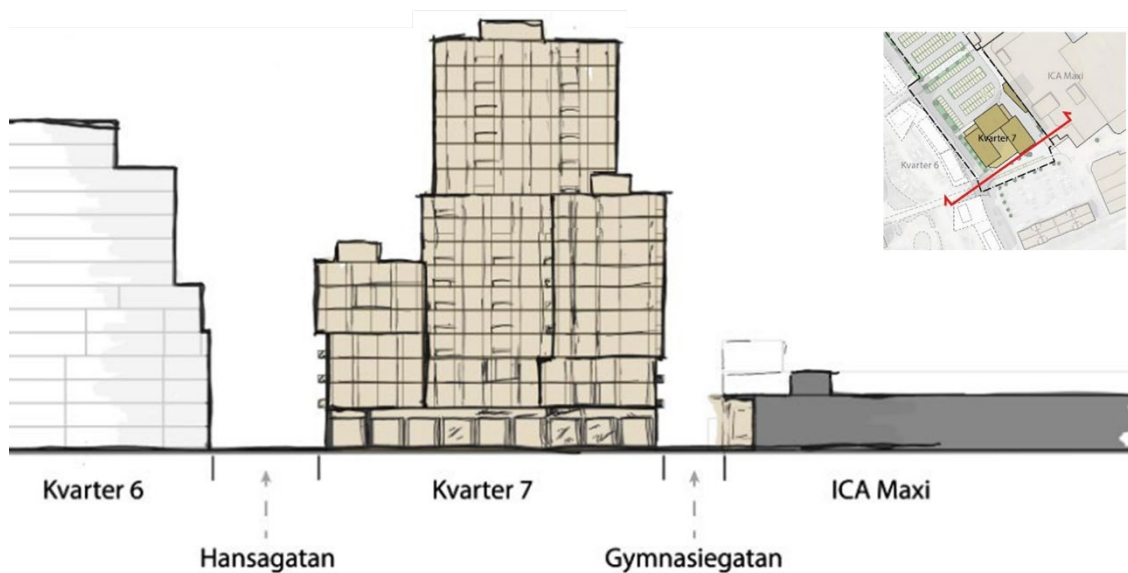
Bild 15

ska utformas med förhöjt bjälklag som sträcker sig runt hela kvarteret. Inga inredda lägenheter kommer tillåtas i sockelvåningen och utformningen ska bidra till att skapa tydlighet kring funktioner och stråk.

Ovanpå sockelvåningen möjliggör planförslaget tre byggnadsvolymer för bostadsändamål med plats för en gårdsyta. Byggnadsvolymerna hålls delvis indragna från sockelvåningens södra fasad för att hålla den visuella kontakten mellan torget och gårdsytan som tillkommer ovanpå sockelvåningen.

De tre bostadsvolymerna för bostadsändamål varierar i höjd och storlek anpassad för att skapa ett väl avvägt helhetsintryck och möte med omkringliggande bebyggelse. Den lägsta volymen (Volym 1 i bild 14) på ca 7 våningar möter Kvarter 6 i väster. I öster planeras en mellanhög volym (Volym 2 i bild 14) på upp till 10 våningar, medan den högsta volymen på upp till 16 våningar (Volym 3 i bild 14 är placerad åt norr). Högsta tillåtna höjder och utbredning av byggnadsvolymerna är anpassade och begränsade för att hålla välavvägda proportioner och goda förutsättningar för bostäder och verksamheter både inom kvarteret och i Kongahälla som helhet.

För att dela upp volymerna och behålla en viss storlek på innergården föreslås utkragningar/indragningar på volymerna. Planförslaget tillåter även att bostadsvolymerna kragar ut över allmän plats, men med reglering för max djup och utbredning samt krav på fri höjd över gata och torg. Byggnadsdelar får kraga ut från och med den tredje våningen, inräknat sockelvåningen, och balkonger från och med första bostadsvåningen ovanför sockelvåningen.



*Bild 16. Fasadillustration/sektion visar relation till direkt närliggande byggnader och uppdelning av volymer inom kvarteret. Illustration visar endast ett exempel på maximalt utnyttjad byggrätt. Vy från sydväst.*

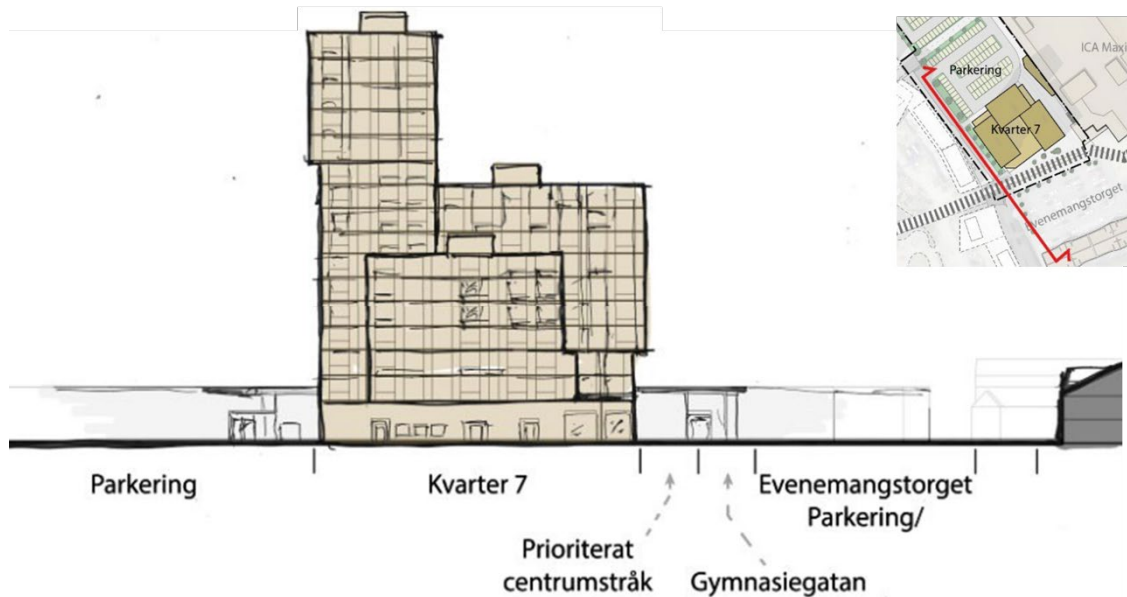
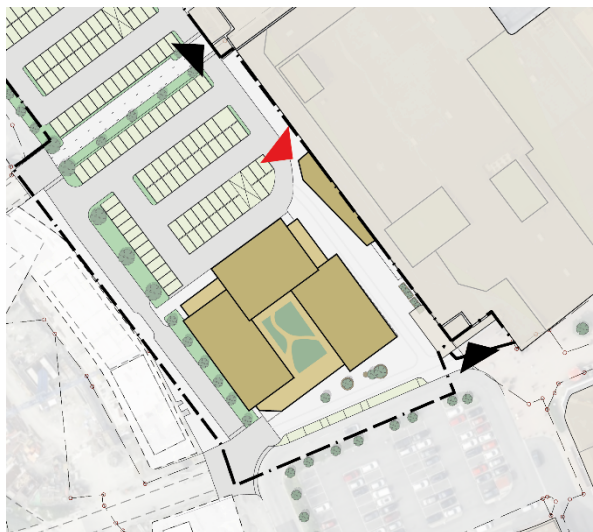


Bild 17. Fasadillustration/sektion visar relation till direkt närliggande byggnader och uppdelning inom kvarteret. Illustration visar endast ett exempel på maximalt utnyttjad byggrätt. I bakgrunden visas ICA Maxis fasad i ljusgrått för att underlätta förståelse av volymerna. Vy från sydost.



Eftersom Kvarter 7 kommer byggas på en yta som i dagsläget nyttjas för tillfällig parkering och påverkar tillgängligheten från parkeringen till ICA Maxis entré, möjliggör planförslaget även en ny entré till ICA Maxi strax norr om Kvarter 7. Förslaget möjliggör en ny entrékarusell och plats för tillgänglighetsanpassad ramp då golvnivån ligger över anslutande marknivå. Entrén kommer ligga i riktning mot parkeringsplatserna i norra delen av planområdet.

Bild 17. Ny entré till ICA Maxi markerad med röd pil. Befintliga entréer markerade med svart pil.

## PARKERING OCH ANGÖRING

### Bilparkering

Parkering för verksamheter föreslås helt och hållet lösas med parkeringsköp inom befintlig markparkering och parkeringshuset Tre Kungar. Boendeparkering föreslås lösas delvis genom underjordiskt garage och delvis parkeringsfriköpas i parkeringshuset Tre Kungar. Hur stor andel av det uppkomna parkeringsbehovet som behöver lösas genom parkeringsköp kommer att utredas vidare under detaljplane- och bygglovsprocessen. Kapacitet för att lösa hela behovet som inte kan tillgodoses inom Kvarter 7 finns inom befintliga anläggningar. In- och utfart till parkeringsgarage under Kvarter 7 ska läggas i norr mot parkeringsplats.

Angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Föreslagen placering av dessa kommer fortsätta studeras under detaljplaneprocessen.

På parkeringsplatserna norr om Kvarter 7 tillskapas ytterligare parkeringsplatser samt in- och utfarter flyttas till Hansagatan. Den norra infarten föreslås stängas för trafik till fördel för ytterligare parkeringsplatser. Det kommer fortsatt gå att köra mellan parkeringarna via Gymnasiegatan.

### Cykelparkering

Parkeringsplatser för boende och verksamheter ska anordnas inom fastigheten och får inte lösas genom parkeringsköp, förslagsvis anordnas dessa i markplan. Möjligheten att tillgodose besöksplatser i tillräcklig utsträckning bedöms svårt att anordna inom fastigheten och kan därför behöva friköpas.

## GESTALTNING

I Kungälv centralaste delar ska ny bebyggelse och byggnadsåtgärder bidra till att utveckla och stärka den funktionella, vackra och stadsmässiga stadskärnan. Målet är att Kungälv ska vara en plats där människor trivs och upplever kvalitet - från byggnadsstrukturer till vardagens små detaljer. Detta ställer krav på ett helhetstänk och en omsorgsfullt genomarbetad gestaltning, inte enbart i arkitektoniskt utmärkande byggnader eller offentliga platser, utan även i strukturer, innehåll, material och detaljer som underlättar, förbättrar och förskönar för invånare i det vardagliga livet.

De bebyggda och obebyggda ytorna bör samspela på ett lekfullt sätt, både med varandra och med den befintliga samt nybyggda karaktären i området. Detta samspel kan skapas genom färgsättning, mjukhet i formgivning, ljusspel, transparens och inslag av grönska som tillsammans bidrar till en levande och inbjudande stadsbild. Ambitionen ska vara hög kvalitet som är hållbara över lång tid, och blir värdefulla i framtiden.



*Bild 18. Kollage med bilder från omgivningen och referenser med liknande arkitektoniskt språk som illustrerar en ljus, modern och sammanhållen stadsgestaltning.*

Med Kvarter 7s framträdande läge i staden samt kvarterets omfattning är det av extra hög vikt att betraktarens upplevelse av kvarteret blir den av hög kvalitet – både på avstånd och i direkt anslutning. Omsorg ska visas i allt från volym- till detaljnivå, via materialval och byggmetoder. Kvarteret skall bindas visuellt samman av enhetliga drag.



Bild 19. Gestaltning

Detaljplanen reglerar inte specifika gestaltungsbestämmelser som material eller kulör. För att uppfylla god kvalitet i utformningen, upplevelsen och innehållet har ett antal principer tagits fram specifikt för Kvarter 7. Dessa principer ska fungera som ett stöd för att skapa attraktiva livsmiljöer som håller över tid.

De utragande delarna av de två första bostadsvåningarna ovan sockelvåningen har reglerats i detaljplanen med ett krav på minst 85% glasyta. Syftet är att skapa en lätt och transparent karaktär samt säkerställa ett ljusinsläpp som bidrar till en upplevd lätthet i volymen närmast gångstråket under. Den höga andelen glas mot gaturummet ger dessutom en visuell kontakt mellan bostad och stadsmiljö och förstärker upplevelsen av öppenhet och trygghet längs gångvägen.

Inglasning av balkonger närmast vägen bidrar samtidigt till att uppnå en ljuddämpande effekt inom bostäderna och till en förbättrad boendemiljö mot de mer trafikerade stråken. Detaljplanen möjliggör även moderna och kreativa gestaltungslosningar, till exempel utformning av bullerskyddade takterrasser på de indragna takvåningarna. Detta skapar förutsättningar för attraktiva och funktionella vistelsezoner i skyddade lägen, samtidigt som byggnadsvolymen upplevs mer varierad och väl avvägd i stadsbilden.

För Kongahälla finns även ett gestaltungsprogram framtaget, *Gestaltungsprogrammet för Kongahälla östra* (2009-10-05, reviderad 2015-10-22) som i huvudsak ska följas vid exploatering av Kvarter 7. Den nya detaljplanen möjliggör för högre byggnadshöjder och större byggnadsvolymer än vad som tidigare beslutats i gällande detaljplan och gestaltungsprogram, därför är det motiverat för Kvarter 7 att kunna göra avsteg från gestaltungsprogrammet på följande principer:

- Enligt gestaltungsprogrammet ska bebyggelse kompletteras med "penthouse" i en till två våningar inom minst 1/3 av takytan. Dessa påbyggnader bör variera i höjd och takutformning i förhållande till varandra. I den nya detaljplanen regleras inget krav för att bebyggelsen ska kompletteras med "penthouse".
- Kvarter 7:s norra fasad, som i gestaltungsprogrammet beskrivs som en "rygg", har i detaljplanen givits förutsättningar att gestaltas på ett sätt som fortfarande ger variation och rytm, men med möjlighet till större glaspartier och öppnare fasader mot parkeringsytorna.

### Möte mellan byggnad och gata

Kvarter 7 ligger mitt i ett centrumstråk som leder från Kongahälla center mot Vita fläcken där höga flöden människor rör sig och flera befintliga verksamheter finns i närheten. Det är därför av stor vikt att kvarterets sockelvåning utformas och inreds på ett sätt som bidrar till att det är intressant, stimulerande samt tryggt att vistas i staden och därigenom skapar goda förutsättningar för levande gatumiljöer.

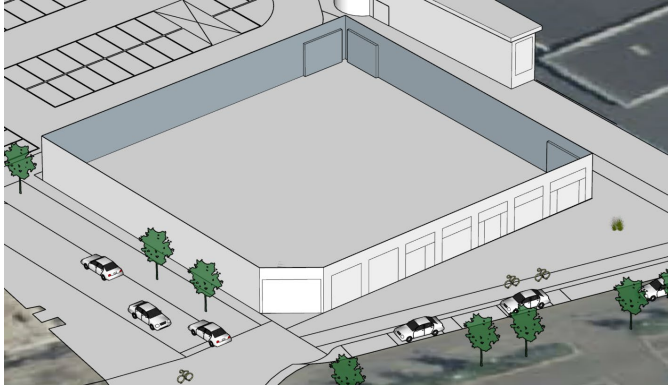


Bild 20. Sockelvånings möte med Gata och Torg.

Inom kvarteret ska därför ytor för centrumändamål vara vända mot torgytorna söder och öster om Kvarter 7. Huvudsakligen mot centrumstråket söder om kvarteret men också med fördel mot kvarterets östra sida för att skapa liv och rörelse i passagen som bildas mellan Kvarter 7 och Ica Maxi. Det är också av stor vikt hur lokaler för centrumändamål utformas eftersom de utgör en viktig del i att kvarterets sockelvåning ska upplevas som publikt och en naturlig del av stadsrummet. Minst 60% av fasaderna för lokaler med centrumändamål bör vara uppglasade och färdigt golv inom dem bör max vara 0,4 meter ovan marknivå för att skapa öppna och inbjudande lokaler.

Sockelvåningen ska utformas så att den är tydligt markerad runt hela kvarteret för att skapa ett enhetligt uttryck även om sockelvåningens användning skiljer sig runt om. Entréer ska vända sig mot torg och gata för att bidra till ett levande stadsrum gaturum.

### Väl avvägd variation

I och med att Kvarter 7 tillåter relativt stora byggnadsvolymer i förhållande till sin omgivning ska dessa utformas så att bebyggelsen inte upplevs som massiv och kompakt. Genom att skapa utkragningar och indragningar i byggnadsvolymerna ovanför sockelvåningen kan byggnadsvolymerna bli uttrycksfulla och varierade. Samtidigt är det viktigt att de uppbrutna byggnadsvolymerna behåller harmoniska proportioner i förhållande till varandra.

Genom att arbeta med val av fasadmateriäl på byggnadsvolymerna ovanför sockelvåningen går det att skapa variation inom respektive volym och samtidigt visuellt binda ihop de olika volymerna med varandra och bilda en helhet.

### Grönytor

Gården, ovanpå sockelvåningen, ska skapa kontakt med torget och bidra till att skapa en välkomnande upplevelse till kvarteret. Gården bör därför ha visuell kontakt med torget för att stärka kontakten mellan ytorna. Den relativt begränsade gårdsytan kan med fördel kompletteras med vistelse- och gröna inslag på taken inom kvarteret för att ge fler möjligheter till utevistelse och rekreation. Gröna ytor runt parkeringarna kan även bidra till ett mjukare och mer tilltalande intryck i den annars hårdgjorda miljön.

### Trygghet

Det ska kännas tryggt att vistas i staden, vilket ställer vissa krav på utformning av byggnader, rumsbildning och möblering. För att öka trygghet, tillgänglighet och livskvalitet bör gaturum utformas för så låga hastigheter som möjligt.

Passagen som bildas mellan Kvarter 7 och ICA Maxi kräver stor hänsyn vid utformning i kommande skeden. Det är viktigt att den är väl upplyst under hela dygnet och att platsen

blir lätt att läsa av utan skymda ytor och mörka hörn som riskerar att skapa otrygghet. Fönster, entréer och fria siktlinjer mot Gymnasiegatan ska bidra till "ögon på gatan" från omgivande fastigheter och gaturum för att skapa naturlig övervakning.

## DAGVATTEN

Kompletterande dagvattenutredning för Kvarter 7 (Norconsult 2025-05-26) visar att det inte går att hantera dagvatten inom fastigheten. I Kungälv kommun Dagvattenhandbok (Kungälv kommun, 2017) ställs krav på fördröjning vid tillfällen där dagvatten ej kan hanteras inom fastighets/kvartersmark. Ett dagvattenmagasin kommer därför behöva anläggas på allmän plats för att klara kommunens krav på fördröjning av dagvatten. Därav föreslås ett underjordiskt dagvattenmagasin under torgytan söder om Kvarter 7 (se bild 14), med en kapacitet på ca 90 m<sup>3</sup>, dimensionerat för att hantera avrinnande takvatten samt en del vägdagvatten från ytan mellan planerad bebyggelse och Ica Maxi. Magasinet har utformats med en area på 180 m<sup>2</sup> och ett djup på 0,5 meter för att möjliggöra omhändertagande av den erforderliga fördröjningsvolymen, andra dimensioner på magasinet är möjliga förutsatt att erforderlig volym kan fördröjas. Magasinet kan behöva utföras tätt för att undvika att det fylls på av grundvatten.

## SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Vid extrema regn finns risk för att lågpunkter och instängda områden översvämmas (MSB, 2017). Vid extrema regntillfällen (t.ex. 100- och 200-års regn) kommer dagvattenledningarnas kapacitet att överskridas och dagvatten ska då kunna bräddas ut över markytan, så att vattenmättnad av jordlager under byggnader inte ger vattenskador på dessa. Skyfallsvattnet behöver då kunna avrinna på markytan utan att orsaka skador på byggnader.

Resultatet av genomförd förenklade skyfallsanalys (Norconsult, 2025-05-26) för befintlig situation indikerar att vatten blir stående i två delar av planområdet, dels i det nordvästra hörnet av den norra parkeringen, dels i, och i anslutning till, slänten i planområdets sydvästra delar. I den översvämmade ytan i anslutning till slänten står ca 154 m<sup>3</sup> vatten vid det undersökta skyfallsscenarioet.

För att analysera planerad utformning inom planområdet har den planerade byggnaden höjts upp i höjdmodellen och en likadan förenklad analys utförts som för befintlig situation. Höjdsättningen av parkeringsytorna planeras ej att förändras. Utförd analys indikerar att den översvämmade ytan vid slänten minskar då byggnaden trycker undan en del vatten, volymen som står i anslutning till slänten beräknas i framtida situation uppgå till ungefär 79 m<sup>3</sup>. Den volymen som inte längre får plats här (75 m<sup>3</sup>) rinner vidare söderut och ansamlas i nedströms park vid Komarksbäcken.

För att inte förskjuta volym från planområdet vid en skyfallshändelse bör en volym om ca 154 m<sup>3</sup> möjliggöras kunna bli stående på parkeringsytan i delavrinningsområde "*Södra parkeringen*" inom planområdet. Detta görs förslagsvis genom att anlägga upphöjda kantstenar längs släntens kant för att trycka upp vatten på parkeringsytan, alternativt tillse att höjdsättningen av ytan väster om byggnaden inte medger att skyfallsvattnet rinner söderut. Detta har även föreslagits för dagvattenhanteringen (Se bild XX) och skulle även förbättra situationen vid dimensionerande regnhändelse med föreslaget dagvattensystem.

Planområdet bedöms vara framkomligt för utryckningsfordon söderifrån under en skyfallssituation som motsvarar den som analyserats med den utförda förenklade analysen. Detta då vattendjupen inte beräknas överstiga 20 cm på vägarna söder om planområdet, eller på Hansagatans södra delar. Rondellen vid planområdets norra delar (Hansagatan-Inlandsgatan) bedöms ha begränsad framkomlighet. Då planområdet kan nås söderifrån bör inte detta utgöra problem för utrymning eller utryckning enligt den utförda förenklade analysen.

Höjdsättningen av sockelvåningens golvnivå bör höjdsättas så att omkringliggande gata ligger lägre än husgrunden få en säker dagvattenavrinning vid skyfall.

# MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

## ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

### ALLMÄN PLATS

#### GATA

##### Gata

Användningen reglerar Hansagatan och Gymnasiegatan. Syftet med Fanvändningsbestämmelsen är att Hansagatan ska bli den nya huvudsakliga gatan för biltrafik genom området. Den del av Gymnasiegatan som går mellan de planlagda parkeringsplatserna och längs med ICA Maxi fram till torgytan kommer huvudsakligen att utformas för gång- och cykeltrafik men ska även vara tillgänglig för till exempel renhållningsfordon.

#### TORG

##### Torg

Användningen reglerar ytan söder och öster om Kvarter 7. Syftet med användningsbestämmelsen är att skapa en offentlig mötesplats som även kan användas för olika typer av tillfälliga verksamheter, till exempel uteserveringar. Inom torgytan ska också utrymme ges för gång- och cykeltrafik för centrumstråket mellan Kongahälla och Vita Fläcken.

### KVARTERSMARK

#### B

##### Bostäder

Användningen reglerar bostäder för Kvarter 7 vilket även regleras för platsen i gällande detaljplan.

#### C

##### Centrum

Användningens syfte är att möjliggöra för olika typer av verksamheter i det nya kvarteret. Inom användningen Centrum ingår till exempel restauranger, butiker och kontor. Den huvudsakliga lokaliseringen av lokaler för centrumändamål är i sockelvåningen mot Torg men användningen tillåts inom hela det nya kvarteret, på så sätt kan till exempel kontor inredas på våningsplan där det kan vara svårt att klara bullerriktvärden för bostäder.

#### P

##### Parkering

Användningen reglerar de befintliga besöksparkeringarna och används för att säkerställa fortsatt markanvändning för att tillgodose behovet för de kringliggande verksamheterna.

#### H

##### Detaljhandel

Användningen reglerar huvudsakligen den del av fastigheten Intendenten 1 som ingår i planområdet där ICA Maxi i dagsläget bedriver sin verksamhet. Det reglerar också en del där en ny entré till affären planeras.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

#### f<sub>5</sub>

##### Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter långa

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera hur breda utkragande byggnadsdelar får vara över allmän plats. Detta för att säkerställa att en byggnadsdel inte kan kraga ut längs med en hel kvarterssida så att detaljplanens

- syfte att skapa varierande byggnadsvolymer motverkas.
- f<sub>6</sub>** Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 10,8 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 4,8 meter
- Syftet med egenskapsbestämmelsen är att tillåta byggnadsdelar och balkonger kraga ut över allmän plats för att skapa ett kvarter med varierande byggnadsvolymer i enlighet med detaljplanens syfte.
- f<sub>7</sub>** Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%
- Syftet med bestämmelsen är att skapa en lätt och transparent karaktär samt säkerställa ett ljusinsläpp som bidrar till en upplevd lätthet i volymen närmast gångstråken under. Den höga andelen glas mot gaturummet ger dessutom en visuell kontakt mellan bostad och stadsmiljö samt förstärker upplevelsen av öppenhet och trygghet.
- Inglasning av balkonger närmast vägen bidrar samtidigt till att uppnå en ljuddämpande effekt inom bostäderna och till en förbättrad boendemiljö mot de mer trafikerade stråken.
- f<sub>8</sub>** Skärmtak får kraga ut över allmän plats med lägsta fri höjd 5 meter. Stödpelare får inte uppföras.
- Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att ett skärmtak får kraga ut över allmänplats i anslutning till den nya entrén som planeras för ICA Maxi. Skärmtaket kommer att kraga ut över mark planlagd som GATA och en del av körbanan som är i anslutning till parkeringarna, därför regleras minsta fri höjd 5 meter för att säkerställa att det inte påverkar sikt och framkomlighet för höga fordon. Det ska heller inte tillåtas att placera stödpelare inom allmänplats, GATA, för att säkerställa framkomligheten.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



#### Marken får inte förses med byggnad

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att skapa ett avstånd mellan bebyggelsen inom Kvarter 7 mot Hansagatan och parkeringsytan norr om kvarteret för att säkerställa erforderlig förgårdsmark.



#### Marken får inte förses med byggnad undantaget skärmtak

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggrätten inom fastigheten Intendenten 1, planlagd för Handel, och möjliggöra för att uppföra nytt skärmtak samt säkerställa att befintligt är planenligt. Inom prickmarken ska även stödpelare för skärmtak tillåtas.



#### Marken får endast förses med kundvagnsgarage och skärmtak

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för placering av kundvagnsgarage i anslutning till ICA Maxis södra entré och säkerställa att skärmtak får uppföras samt säkerställa att befintligt är planenligt. Inom korsmarken ska även stödpelare för skärmtak tillåtas.

### BYGGNADERS ANVÄNDNING

- s<sub>1</sub>** Minst 200 m<sup>2</sup> av bottenvåningen ska inredas med lokaler för Centrumändamål

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att minst 200 kvadratmeter verksamhetslokaler inreds i den sydöstra delen av Kvarter 7.

Från bottenplan och vertikalt avgränsat uppåt till 5 meter får endast centrumändamål och bostadskomplement inredas

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att byggnadens sockelvåning ska

användas för verksamheter och komplement till bostäderna, till exempel cykelförråd eller gemensamhetslokaler. Egenskapsbestämmelsen gäller inom hela Kvarter 7, användning Bostäder och Centrum.

**Lokaler inredda för Centrumändamål ska huvudsakligen vara vända mot Torg**

Syftet med egenskapsbestämmelsen att säkerställa att lokaler inredda för Centrumändamål ska vara vända mot Torg, planlagt söder och öster om Kvarter 7. Söder om kvarteret går ett centrumstråk där höga flöden människor rör sig och Kvarter 7 utgör en viktig del i att stärka stråket varför det är en prioriterad sida av kvarteret för att placera lokaler avsedda för Centrumändamål. För att skapa liv och rörelse längs med passagen som bildas mellan Kvarter 7 och ICA Maxi är det också motiverat att ha lokaler för centrumändamål där.

Egenskapsbestämmelsen gäller inom hela Kvarter 7, användning Bostäder och Centrum.

## HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

- h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 12.7 meter över angivet nollplan**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd för att skapa en förhöjd sockelvåning som utgör bottenvåning i Kvarter 7. Sockelvåningens höjd tillåts vara cirka 5 meter hög.
- h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 58 meter över angivet nollplan**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd sockelvåning och 15 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.
- h<sub>3</sub> Ovan högsta angiven nockhöjd får teknikutrymmen, trapphus, hisstopp, och skydd för vistelseytor på taket anordnas upp till en höjd av 2,7 meter**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för extra utrymmen ovanpå hustaken på huskropparna med 7, 10 och 16 våningar för tekniska behov och utemiljöer för boende.
- h<sub>4</sub> Högsta nockhöjd är 40 meter ovan angivet nollplan**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd bottenvåning och 10 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.
- h<sub>6</sub> Högsta nockhöjd är 31 meter över angivet nollplan**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa byggnadens nockhöjd till vad som motsvarar en förhöjd bottenvåning och 6 våningar för bostäder för att skapa en variation i höjd mellan kvarterets olika byggnadsdelar.
- h<sub>8</sub> Högsta nockhöjd är 16 meter över angivet nollplan**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera högsta höjden för den nya entrén till ICA Maxi, det motsvarar cirka 8 meters byggnadshöjd.
- h<sub>9</sub> Högsta totalhöjd är 18 meter över angivet nollplan**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera högsta höjd för skyltar ovanför den nya entrén.

## MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

- u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttig underjordiska ledningar**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att nödvändigt underhåll av ledningarna ska kunna ske. Markreservatet innebär att marken ska vara tillgänglig och inga byggnader får placeras på u-området.
- x<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 2.5 meter**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att allmänheten ska kunna röra sig mellan besöksparkeringarna och ICA Maxi. Syftet med att reglera fri höjd är att möjliggöra att till exempel skärmtak ska kunna uppföras.
- x<sub>2</sub> Markreservat för allmännyttig gångtrafik till en fri höjd av 5 meter**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att det finns tillräckligt med utrymme för gångtrafik längs med Kvarter 7s västra sida, längs med Hansagatan.

Stängsel, utfart och annan utgång

- o Utfartsförbud**  
Syftet med regleringen är att begränsa var Kvarter 7 får ha en in- och utfart till ett underjordiskt garage. Regleringen gäller längs med all planlagd yta för Torg och delar av Hansagatan i anslutning till kvarteret.

## UTFORMNING

- f<sub>1</sub> Byggnad får kraga ut med lägsta fri höjd 11 meter, exklusive balkonger som får kraga ut med lägsta fri höjd 5 meter**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att tillåta byggnadsdelar och balkonger ska få kraga ut över prickmark och andra fastigheter för att skapa ett kvarter med varierande byggnadsvolymer.
- f<sub>2</sub> Utkragande byggnadsdelar får maximalt vara 31 meter långa**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att reglera hur breda utkragande byggnadsdelar får vara. Detta för att säkerställa att en byggnadsdel inte kan kraga ut längs med en hel kvarterssida så att detaljplanens syfte att skapa
- f<sub>3</sub> Upp till en höjd av 5 meter ska byggnad vara indragen minst 1 meter från fastighetsgräns**  
Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att det finns en yta förgårdsmark mot allmän plats för att skapa utrymme för till exempel dörrblad i enlighet med 2 kap 3 § 1 p PBL.
- f<sub>4</sub> Balkong som inglasas mellan 12,7 och 18,7 meter ovan angivet nollplan ska utgöras av transparent glasad yta till minst 85%**  
Syftet med bestämmelsen är att skapa en lätt och transparent karaktär samt säkerställa ett ljusinsläpp som bidrar till en upplevd lätthet i volymen närmast gångstråken under. Den höga andelen glas mot gaturummet ger dessutom en visuell kontakt mellan bostad och stadsmiljö samt förstärker upplevelsen av öppenhet och trygghet.  
Inglasning av balkonger närmast vägen bidrar samtidigt till att uppnå en ljuddämpande effekt inom bostäderna och till en förbättrad boendemiljö mot de mer trafikerade stråken.

## Utnyttjandegrad

Största bruttoarea för Bostäder och Centrum är 12500 m<sup>2</sup>. Inglasning av balkonger får ske utöver största angivna bruttoarea (begränsas av användningsgräns).

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att begränsa hur mycket som maximalt får byggas inom Kvarter 7. Bestämmelsen gäller inom hela kvartersmarken för kvarteret och gäller för båda användningarna Bostäder och Centrum. Fasaderna som är vända ut från kvarteret är bullerutsatta och det ska därför vara tillåtet att glasa in balkonger. Inglasade balkonger ska inte inräknas i största tillåtna bruttoarean.

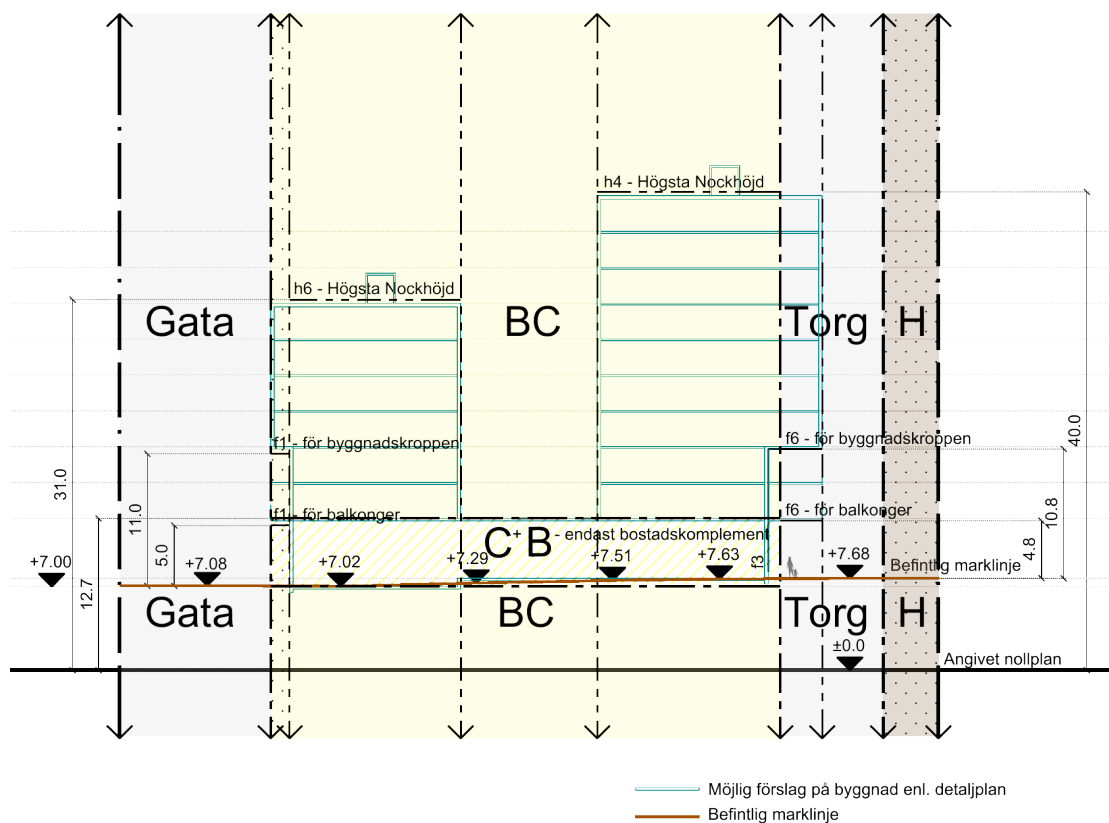


Bild 21. Sektion

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

### BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m<sup>2</sup>) fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad.

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att alla bostäder har en god boendemiljö med avseende på buller.

Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens (högst 35 m<sup>2</sup>) fasad är över 65 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad.

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att alla bostäder har en god boendemiljö med avseende på buller.

**Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.**

Syftet med egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att alla bostäder har en god boendemiljö med avseende på buller.

# GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV

### SKYLDIGHET TILL INLÖSEN

Någon skyldighet till inlösen finns inte eftersom Kungälv kommun redan är ägare till all allmän platsmark.

### RÄTT TILL INLÖSEN

Någon rätt till inlösen finns inte heller i aktuell detaljplan.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

### FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga särskilda fastighetsindelningsbestämmelser förutom att mark från Gärdet 1:20 ska kunna fastighetsregleras till fastigheten Karolinen 1 för att överensstämma med detaljplanen. Dessutom ska en 3D-fastighet kunna bildas på markplan och den privata fastigheten Intendenten 1 utökas med kommunal mark avseende den nya kundentrén och ytan vid södra entrén för bl.a. kundvagnsgarage. All fastighetsbildning beskrivs mer ingående nedan.

### FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Karolinen 1 kommer att utökas med kommunal mark från Gärdet 1:20 för att omfatta hela Kvarter 7 enligt detaljplanens kvartersmark. Därefter föreslås den utökade Karolinen 1 klyvas i två fastigheter, en 3D-fastighet för handelsverksamhet i markplan och en bostadsfastighet för bostäder med tillhörande underjordiskt garage och/eller teknikutrymme ovan, intill och under 3D-utrymmet. Kommande ägare av bostadsfastigheten och tillika ägaren av det underjordiska garaget ska tillsammans med ägaren av 3D-fastigheten träffa separat avtal avseende kostnadsfördelningar vid byggnation på Kvarter 7.

Till förmån för Karolinen 1 kommer också bildas ett antal servitut för till exempel utkragande volymer och tekniska anläggningar både inom 3D-fastigheten och inom allmän platsmark.

Den privatägda handelsfastigheten Intendenten 1 kommer utökas med mark från den kommunägda fastigheten Gärdet 1:20 för att kunna bygga ut den nya kundentrén norr om

Kvarter 7 samt den marken vid södra entrén för bl.a. kundvagnsgarage.

För 3D-fastigheten och bostadsfastigheten kommer det också bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar för att gemensamt kunna förvalta, underhålla och sköta drift av hela byggnaden på ett bra sätt.

## RÄTTIGHETER

### Ledningsrätt

Någon ny ledningsrätt planeras inte bildas i samband med denna detaljplans genomförande. med reservation för att det ska bildas en ledningsrätt från fastigheten Kungälv Intendent 1 till kvarter 7 av innebörd att Kungälv Intendenten 1 ges möjlighet att producera kyla för Kvarter 7.

### Servitut

Förutom ovan beskrivna servitut för utkragande volymer och tekniska anläggningar behöver inga servitut bildas.

## TEKNISKA FRÅGOR

### TEKNISKA ÅTGÄRDER

#### El-, bredband- och teleförsörjning

Kvarter 7 kommer att anslutas till befintliga nät. Anslutningsavgifter tas ut för inkoppling.

#### Värme

Kvarter 7 kommer att anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Anslutningsavgifter tas ut i för inkoppling. Den intilliggande handelsverksamheten har indikerat en möjlighet att koppla ihop Kv 7 med handeln för att möjliggöra eventuell värmeöverföring.

#### Marksanering

Inom Kvarter 7 har markföroreningar påträffats. Vid ändrad markanvändning till bostäder krävs riskreducerande åtgärder, vid schaktarbeten i lerlagren ska massorna klassificeras som KM-massor. För mer information om markföroreningarna se sida 46 om "FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN".

#### Avfall

Både bostäderna och verksamhetslokalerna i Kvarter 7 ska anslutas till befintlig sopsugsanläggning som finns framdraget. Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden inom kvartersmark. En anslutningsavgift tas ut.

Miljörum för förpackningsavfall kommer placeras i markplan inom Kvarter 7. Placering och angröning till miljörum kommer utredas vidare.

#### Vatten och spillvatten

Kvarter 7 kommer anslutas till redan utbyggt VA-nät via lämplig förbindelsepunkt varefter anslutningsavgifter tas ut av exploatören. Vatten och avloppsledningar finns i och i anslutning till planområdet.

#### Brandvatten och släckvatten

Hanteras inom kommunens allmänna platsmark.

#### Dagvatten

Detaljplaneområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Ett fördröjningsmagasin för dagvatten behöver anläggas på allmän platsmark för att uppnå Kungälv kommunens krav på fördröjning av dagvatten och ska följa den till detaljplanen hörande dagvattenutredningen. Ett servitut eller nyttjanderätt till förmån för kvarter 7 ska b.

### Jordschakt

Vid detaljprojektering ska temporära schakter beräknas för stabilitet. Öppen schakt får inte utföras under grundvattenytan utan att detta godkänts av ansvarig geotekniker. Vid öppen schakt kan släntlutning 1:1,5 användas ner till grundvattenytan, vid schakt under grundvattenytan ska sakkunnig geotekniker konsulteras.

Jordprofilen innehåller silt vilket kan bli flytbenäget vid nederbörd eller grundvatteninströmning. Slänter kan behöva täckas och vatten avledas för att minska erosion.

### Omgivningspåverkan

Inför markarbeten ska riskanalys avseende vibrationsalstrande arbeten upprättas. Riskanalysen ska bland annat omfatta närliggande fastigheters grundläggningsmetod och behandla riktvärden för vibrationer som följd av olika arbetsmetoder för att minimera risk för förändringar på närliggande egendom.

Innan eventuella pålningsarbeten utförs ska omgivningspåverkan vid installationsprocessen i samband med massundanträngning studeras. Dessa analyser ska också vara vägledande för vilka påltyper som väljs inom området samt hur kontrollprogrammet utformas vidare i projektet.

### UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Den största delen av detaljplanens allmänna platsmark är redan utbyggd. Kommunen ansvarar för att bygga ut resterande ytor närmast blivande fastighetsgräns när exploatören avetablerat sitt arbetsområde efter att byggnation av Kvarter 7 är färdigställt.

### UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Någon ny större utbyggnad av VA är inte aktuellt. Den sista kopplingen fram till kvarter 7s förbindelsepunkt kvarstår dock vilket kommunen ansvarar för. Utbyggnaden av VA-systemet efter förbindelsepunkt ansvarar exploatören för.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kungälv Kommun äger marken inom planområdet och står därför för samtliga kostnader att ta fram denna detaljplan. Denna kostnad kommer att avräknas från den kommande intäkten vid försäljningen av byggrätten för kvarter 7.

### PLANAVGIFT

Någon planavgift kommer inte tas ut i samband med bygglovsprocessen.

### DRIFT ALLMÄN PLATS

Kungälv Kommun kommer, precis som enligt nuvarande detaljplan, vara huvudman för allmän platsmark. För varje meter/kvadratmeter den kommunala allmänna platsmarken utökas ökar även kostnaderna för drift och underhåll. Viktigt att påpeka är att den ökade driftkostnaden för kommunen är marginell i förhållande till befintliga förhållanden.

### DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Endast en marginell driftkostnadsökning föranleds av utbyggnaden av servisledningarna från huvudledning fram till kvarter 7.

### GATUKOSTNADER

Stora delar av de allmänna anläggningarna inom allmän platsmark med kommunen som huvudman är redan utbyggda. Återstående delar runt kvarter 7 ansvarar kommunen för vilket bekostas av intäkterna från markförsäljningen av kvarter 7:s byggrätt.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### MARKANVISNING

Kommunen utlyste en markanvisningstävling sommaren år 2021 där vinnande bolag ingick ett markanvisningsavtal med kommunen. Markanvisningsavtalet löpte ut 2024-12-31 och har inte förlängts.

### TIDPLAN FÖR GENOMFÖRANDE

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft har kommunen möjlighet att sälja byggrätten avseende kvarter 7 till en exploatör. När så sker är i dagsläget något oklart. Hursomhelst kommer Kommunen i det avtalet att sätta krav på exploatören att påbörja byggnationen inom en viss tid. Troligtvis kommer den blivande exploatören att projektera den nya byggnaden under år 1 efter att köpeavtal är tecknat. Parallellt kommer samma aktör även påbörja försäljningen av bostäderna, om dessa ska upplåtas som bostadsrätter. När kreditgivarens krav om försäljningsgrad uppnåtts söker exploatören bygglov vilket förmodligen kan ges och vinna laga kraft inom 2 år från köpeavtalets tecknande. Om ovanstående inträffar kommer byggnationen att starta mellan 12-24 månader efter att köpeavtalet är tecknat och byggtiden bedöms vara cirka 2 år. Kommunen kommer i slutet av byggtiden anlägga de allmänna ytorna runt kvarter 7.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft bör den nya entrén till handelsfastigheten samt ombyggnationen av markparkeringen ske så fort som möjligt så att dessa åtgärder är färdiga innan byggnationen av kvarter 7 startar. Ovanstående har hanterats i avtal mellan berörda parter. Så länge dock Hansagatan är enkelriktad med anledning av pågående byggnation inom kvarter 3 och 10 kommer varken markparkeringen eller den nya entrén färdigställas. Det innebär också att genomförande av kvarter 7 kommer behöva invänta att den nya entrén och markparkeringen har färdigställts efter att Hansagatan återigen är öppen för dubbelriktad trafik.

## PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

### FASTIGHETSBILDNINGSLAG

Vid detaljplanens genomförande kommer ombildning av fastigheter och skapandet av en 3D fastighet att aktualisera fastighetsbildningslagen.

### LEDNINGSRÄTTSLAG

Upplåtelse av ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen.

### ANLÄGGNINGSLAG

Inrättande av nya gemensamhetsanläggningar sker i enlighet med anläggningslagen.

# PLANERINGSUNDERLAG

## KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

### GÄLLANDE DETALJPLANER

- Kungälv 1811, laga kraft 2016-07-14

### GRUNDKARTA

- Grundkarta 2024-01-29

### ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

### MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Detaljplan för bostäder, del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7", 2022-11-05
- Undersökningssamråd - Länsstyrelsens yttrande om betydande miljöpåverkan, Detaljplan för bostäder, Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7", Länsstyrelsen 2022-12-06

### ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2017
  - Del 1 – Dagvattenpolicy
  - Del 2 – Dagvattenhandbok
  - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Mobilitetspolicy, 2023
- Parkeringsnorm, 2023
- Bostadsförsörjningsprogram, 2020–2022
- Energiplan, 2023
- Miljöprogram för Kongahälla, 2010, reviderad 2015
- Avfallsplanen 2030: Göteborgsregionen minskar avfallet, antagen av kommunstyrelsen 2020

## UTREDNINGAR

- Gestaltungsprogram för Kongahälla, Mediator AB/White/Kungälv kommun, 2009-10-05, reviderad 2015-02-02
- Geoteknisk utredning PM – Detaljplan Kvarter 7, Awer Geoteknik, 2022-11-04
- Geoteknisk utredning MUR – Detaljplan för Kvarter 7, Awer Geoteknik, 2022-11-04
- VA- och dagvattenutredning – Detaljplan Kvarter 7, Sigma Civil AB, 2023-02-01
- Dagvattenutredning – Detaljplan Kvarter 7, Norconsult, 2025-05-26
- Risker med transport av farligt gods PM – Kongahälla Östra, Norconsult, 2015-10-20
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Fastigheterna Gärdet 1:20 och Källan 1, Norconsult, 2025-02-06
- Trafikutredning i samband med detaljplan Del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7", Norconsult AB, 2023-05-11

- Bullerutredning Kvarter 7 Kungälv Kommun, PE Teknik & Arkitektur, 2023-05-24
- Haltberäkningar, SMHI, 2015-06-30

Handlingarna (förutom fastighetsförteckningen) finns på Kungälv kommun hemsida.  
Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll samt övriga handlingar finns i Kungälv Stadshus,  
adress: Ytterbyvägen 2, Kungälv. För information om planförslaget, kontakta Kundcenter på  
telefonnummer 0303 – 23 80 00.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## KOMMUNALA

### DETALJPLAN

Planområdet omfattas av detaljplanen för Kungälv 1811, laga kraft 2016-07-14 (*Detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. "Kongahälla Östra"*) Kungälv kommun. Kvartersmarken inom den gällande detaljplanen har användningen Bostäder, Centrum och Parkering. I gällande plan medger byggrätten för Kvarter 7 fyra till fem våningar med ytterligare en till två indragna våningar. Den allmänna platsmarken är reglerad som Lokalgata, Torg och Gångfartsområde.

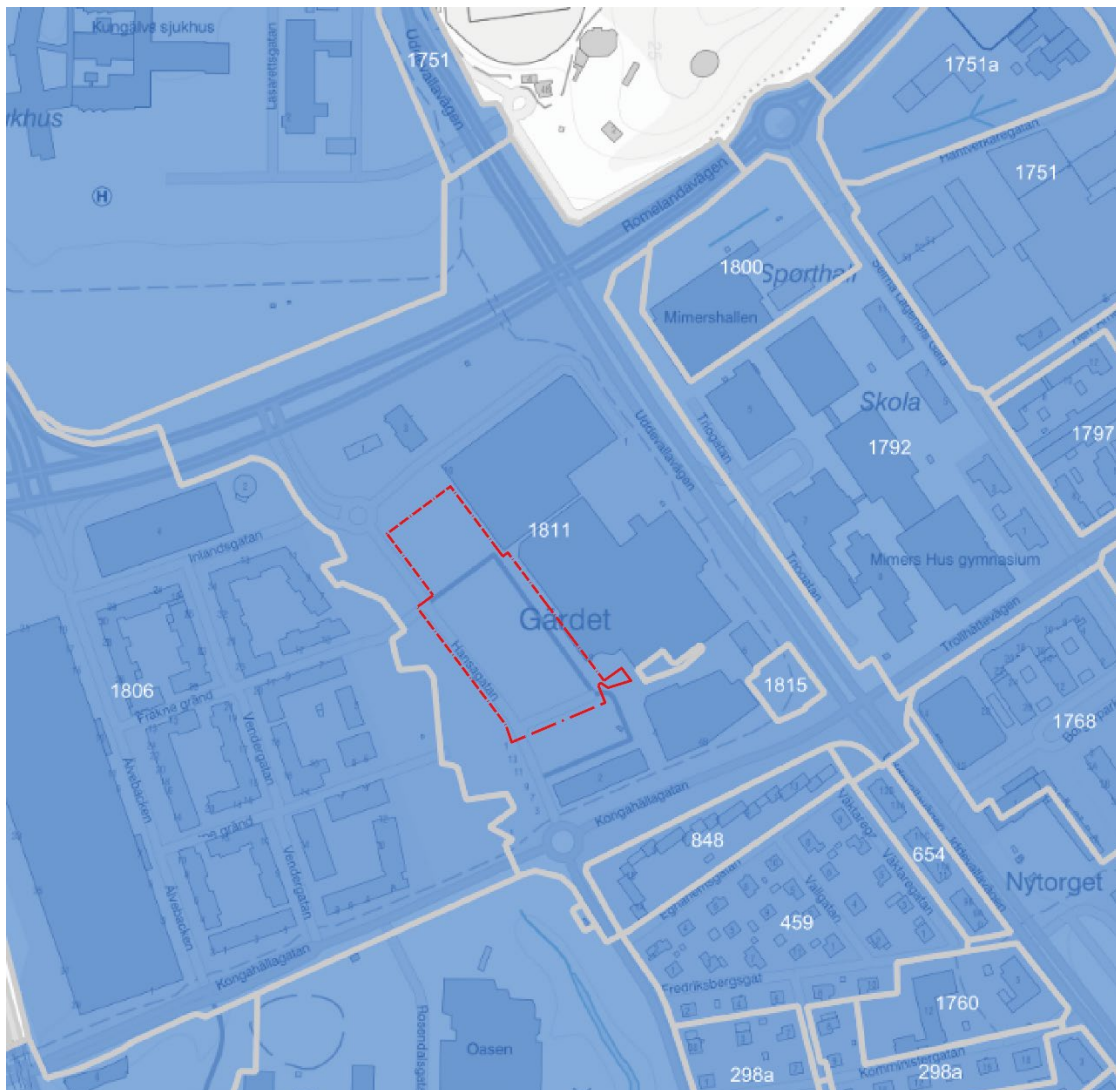


Bild 22. Gällande detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. "Kongahälla Östra" (plan nr 1811) vann laga kraft 2015-12-04, rev 2016-03-03. Planområden för Kvarter 7 markerat med röd streckad linje.

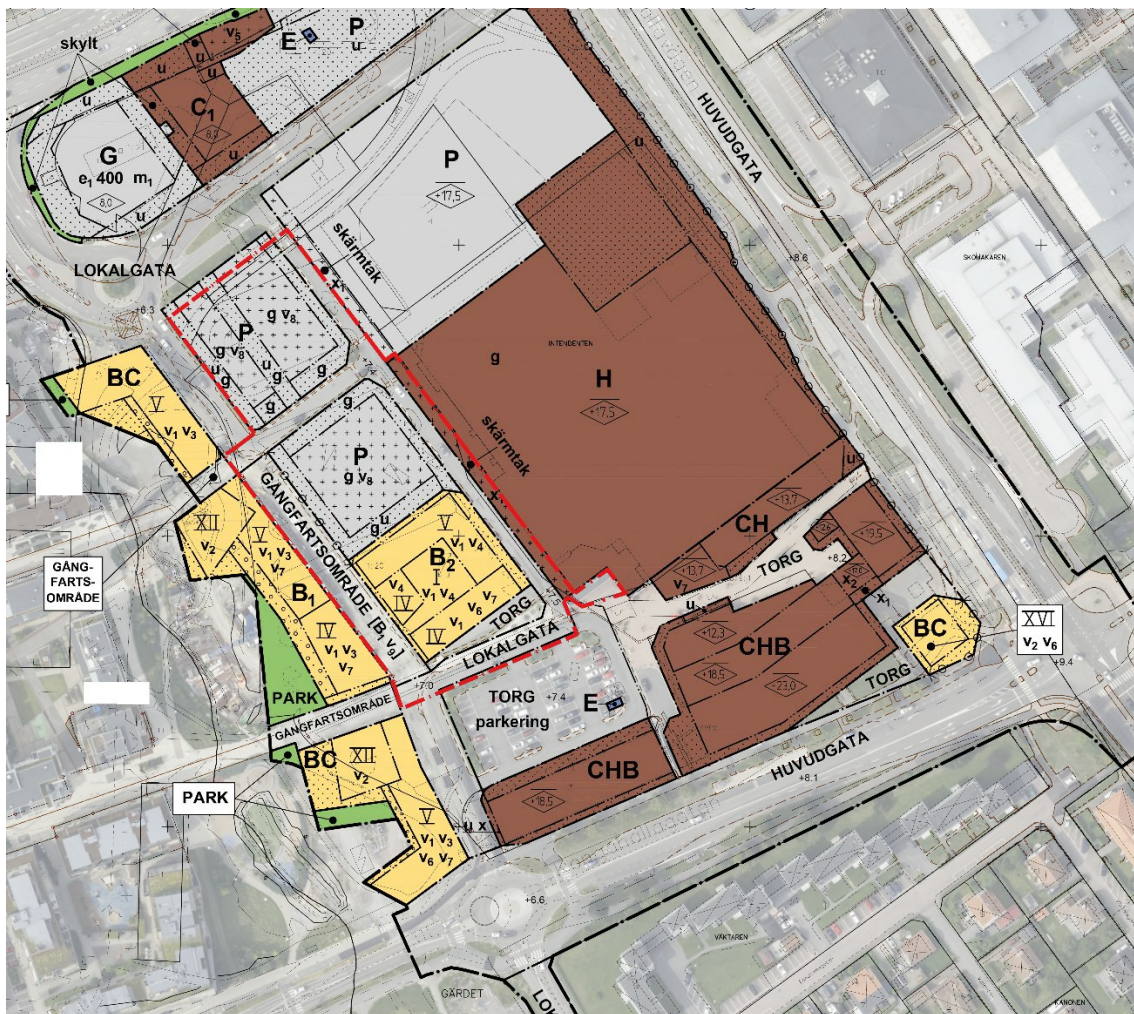


Bild 23. Utklipp ur gällande detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. "Kongahälla Östra". Planområde för detaljplan Kvarter 7 markerat med röd linje.

## BESLUT OM NYTT PLANARBETE

På grund av högt bostadstryck utlyste kommunen en öppen markanvisningstävling för Kvarter 7 under 2021. På beslut av Kommunfullmäktige 2021-12-02 fick förvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" i Kungälv, Kungälv kommun.

## ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen 2012-01-19, har som mål att centralorten ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter. En mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas. Kungälv bör därför i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna, framför allt i de stationsnära lägena och i anslutning till kollektivtrafik.

Planområdet ingår i det centrala utvecklingsområdet för Kungälv centrum. Det innebär att en särskilt hög täthet ska eftersträvas och att inriktningen ska vara en blandning av bostäder med olika upplåtelseformer, verksamheter och handel.

## ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

### DAGVATTENPLAN FÖR KUNGÄLVS KOMMUN

Kommunens dagvattenplan består av dagvattenpolicy, dagvattenhandbok och åtgärdsförslag.

Dagvattenpolicyn anger ställningstaganden gällande hantering av dagvatten i kommunen. Policyn ska bidra till att dagvattenhanteringen sker med tydligt beaktande av människors hälsa, miljö, ekonomi och samhällsfunktioner. Dessutom eftersträvas ett helhetstänk där estetiska, ekologiska och pedagogiska mervärden får utrymme i utformningen av dagvattenlösningar. Dagvattenhandboken ger vägledning för att kunna uppnå dagvattenpolicyns ställningstaganden (se ovan). Del tre av dagvattenhandboken, åtgärdsförslag syftar till att utveckla kommunens hantering av olika dagvattenfrågor.

### BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I Bostadsförsörjningsprogram för Kungälv kommun 2020–2022 (antagen av kommunfullmäktige 2020-04-02) redogörs kommunens övergripande strategier för bostadsförsörjningen samt planeringsberedskapen för nya bostäder. Bostadsbyggnationen under perioden ska främst ske inom tätorterna. Bostadsbyggande ska ske med hög täthet, fokuserat på attraktivitet i befintliga miljöer eller i anslutning till befintlig infrastruktur så som kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, väg, VA. Kungälv och Ytterby ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter.

### ENERGIPLAN

*Energiplan för Kungälv kommun* (antagen av Kommunfullmäktige 2023-08-31). I fysisk planering ska grundtanken vara att det ska vara enkelt att leva energieffektivt och fossilfritt är en grund för omställning av samhället. Hur samhället byggs ut framåt är avgörande för invånarnas tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, laddinfrastruktur och energieffektiva bostäder och därmed möjligheten till hållbara val i vardagen.

De hus, byggnader och områden som byggs idag kommer stå många decennier och måste uppfylla framtidens krav på energieffektivitet. Om förutsättningarna byggs in från början kommer omställningen bli mer kostsam.

### MOBILITETSPOLICY

*Mobilitetspolicy 2024 Kungälv kommun* (antagen av kommunstyrelsen 2023-12-07) syftar till att stärka sambandet mellan utbud av hållbara alternativ för förflyttning, resor, och åtgärder kring efterfrågan och användningen av dessa alternativ. Målet med mobilitetspolicyn är att tydliggöra hur trafik, mobilitet och parkeringsstrategier samverkar och kan bidra till ökad tillgänglighet samt ett resurseffektivt och hållbart system för alla som bor, verkar och besöker Kungälv kommun.

Mobilitetspolicyns övergripande mål är:

- minskad miljö- och klimatpåverkan
- ökad andel hållbara resor
- ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik genom att i första hand utvecklas i huvud- och sekundärstråk samt serviceorter
- ökad trygghet, säkerhet och tillgänglighet i trafikmiljöer samt i anslutning till kollektivtrafik
- Ökad samnyttjande av trafikslag

### PARKERINGSNORM

I Kungälv parkeringsnorm (KS2023/1849, antagen 2023-12-07) är kommunen indelad i fyra zoner (A-D) utifrån närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och befolkningstäthet. Aktuellt planområde ligger inom Zon A och karaktäriseras som "Innestaden". Här beräknas tillgänglighet till kollektivtrafik och cykelbanor vara mycket god samtidigt som stadens täta karaktär gör att markparkering har lägre prioritet. Bilparkering i innerstaden ska förläggas under mark, överdäckad eller i parkeringshus.

Parkeringsnormen innehåller parkeringstal för både bilparkering och cykelparkering.

Inom zon A krävs 9 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea bostad varav 8 för boendeparkering och 1 för besöksparkering. Det krävs 33 cykelparkeringsplatser varav 28 för boendeparkering och 5 för besöksparkering. För de verksamheter som ryms inom centrumändamål varierar parkeringstalen för både cykel och bil. Ytor som är avsedda för parkering, garage eller liknande ska inte tas med vid beräkningar av parkeringsplatsbehovet.

Om fastighetsägaren inte kan anordna parkering på den egna fastigheten så kan byggherren köpa sig fri från ansvar, via ett så kallat parkerings, och överlåta ansvaret till tredje part. Ett sådant avtal måste inkomma till kommunen inför bygglovsansökan där kommunen kan ta ställning till avtalet. För besöksplatser, både bil- och cykelparkeringsplatser, ska det vara allmänt tillgängliga under besökstider, om detta inte kan anordnas får byggherren friköpa antalet parkeringsplatser.

Parkeringsnormen tillåter ytterligare avsteg från parkeringstalen genom reduktionspaketen. Flexibla parkeringstal innebär att en sänkning av parkeringstalen erbjuds mot att byggherren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkering. För att en sänkning ska bli aktuell behöver exploateringen ske i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik och cykelstråk.

Att erbjudas möjlighet till flexibla parkeringstal är ingen rättighet byggherren har, utan avgörs av kommunen. Upplägget medför totalt sett en subvention för byggherren i form av lägre anläggningskostnader. En beskrivning av åtgärderna ska redovisas i samband med bygglovsansökan. Byggherren kan även göra en egen mobilitets- och parkeringsutredning som bedömningsunderlag inför bygglovsansökan för att påvisa ett högre, lägre eller samma behov än vad parkeringsnormen anger.

Definitivt antal parkeringar som ska anordnas fastställs vid bygglov.

#### AVFALLSPLAN 2030

Avfallsplanen 2030: Göteborgsregionen minskar avfallet (antagen av Kommunstyrelsen 2020), utgör det styrande dokumentet för avfallshantering enligt lagstadgade krav och är en del av renhållningsförordningen. Planen presenterar mål och åtgärdsförslag för att förebygga och hantera avfall enligt avfallshierarkins prioriteringsordning, för att minimera miljöpåverkan. Den är uppdelad i sex målområden: förebyggande, återanvändning, insamling och återvinning, fysisk planering, användarfokus samt nedskräpning. Avfallsplanen omfattar 25 mål som riktar sig till samtliga verksamheter och medborgare i kommunen.

## RIKSINTRESSEN

Det aktuella planområdet ligger inte inom något riksintresseområde. Väster om planområdet går väg E6 som är riksintresse för kommunikation. Väg E6 påverkas inte av detaljplanen och inga övriga riksintressen beläget utanför planområdet bedöms heller påverkas.

## HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologiskt särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant markanvändningsintresse beläget utanför planområdet.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

### LUFT

Under juni 2024 utfördes en luftutredning för Kungälv stadskärna (COWI, 2024-06-20) under tillsyn av kommunens miljöenhet. I utredningen ingick samtliga vid stunden kända pågående

och kommande planarbeten/stadsutvecklingsprojekt (Inklusive Kvarter 7) samt dess påverkan på exempelvis trafik, luftflöden med mera. Resultaten visar goda möjligheter för exploatering jämfört med både dagens MKN och MKM, samt framtida EU-gränsvärden. För NO<sub>2</sub> kan ett nuläge ses som ett värsta fall avseende emissioner (trots ökad trafik), vilket även ses i resultaten då halterna är högre. Resultatet avseende NO<sub>2</sub> för ett nuläge visar att MKN och MKM klaras för alla exploateringsområden, vilket möjliggör detaljplanearbetet med dessa planer. Att miljö kvalitetsmålet klaras, indikerar även att enligt dagens rekommendationer av Naturvårdsverket, anses luftmiljön även vara tillräckligt god för förskolor och skolor. Avseende PM10, korresponderar framtidsscenario 2050 med ett värsta fall, varvid resultaten visar god marginal till både MKN och miljö kvalitetsmålet i exploateringsområdena.

## VATTEN

Planområdet ligger i delavrinningsområdet Ovan Kvillen i Nordre älvs vattendragsyta för tillrinningsområdet för recipienten Nordre Älv. Planområdet avrinner till en kulverterad del av vattendraget Komarksbäcken söder om planområdet som i sin tur mynnar ut i Nordre Älv. Älven mynnar i havet.

Komarksbäcken är inte klassad som en vattenförekomst och har därför inte utarbetade MKN, men enligt samrådsyttranden från Länsstyrelsen har bäcken höga fiskvärden. Nordre älvs ekologiska status är klassad som *måttlig* då vattendragets flöden är reglerade vilket påverkar på ett sätt som är negativt för fiskbestånden. Nordre älvs kemiska status är *uppnår ej god* eftersom gränsvärdena för perfluoroktansulfon (PFOS), kvicksilver samt polybromerade dienylerater (PBDE) överskrids.

Vid föreslagen dagvattenhantering enligt bilagd VA- och dagvattenutredning (Norconsult, 2025-05-26) bedöms exploatering kunna genomföras utan någon påverkan på vattenkvaliteten i Nordre Älv, se vidare under avsnitt Konsekvenser.

## NATUR

Planområdet är i sin helhet en utpräglad urban miljö som saknar höga naturvärden. Ca 75 meter från planområdet ligger Kongahällaparken som ansluter till Bäckparken söder om Kongahällaområdet. Inga kända förekomster av skyddade arter finns registrerade i Artdatabanken.

## MILJÖ

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen för att främja en hållbar utveckling. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas om kommunen vid en undersökning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till betydande miljöpåverkan.

## DAGVATTEN

Planområdet är beläget i centrala Kungälv och ligger intill befintliga handelsverksamheter, torg, parkering samt ett flertal flerbostadshus som är under uppförande. Området har klassats som centrumområde både före och efter planerad exploatering vilket medför att dimensionerande regns återkomsttid sätts till 30 år. Planområdet utgörs idag av en asfalterad parkeringsyta som har en area på cirka 1 hektar. Underliggande jordlager består huvudsakligen av postglacial lera, vilket gör att marken betraktas ha låg genomsläpplighet. Området är relativt flackt, med naturliga flödesvägar riktade mot sydväst. Avrinningen från planområdet sker till Nordre älv via ledningsnät som mynnar i Komarksbäcken.

## FÖRDRÖJNING AV DAGVATTEN

Kungälv kommun har som en del av sin VA-plan en tredelad dagvattenplan som består av *Dagvattenpolicy*, *Dagvattenhandbok* och *Åtgärdsförelägg*.

- **Dagvattenpolicyn** ger konkreta ställningstaganden för hur kommunen ska hantera dagvattenfrågorna i olika sammanhang.
- **Dagvattenhandboken** för ett utvecklat resonemang kring hur ställningstagandena ska eftersträvas och uppnås.

- **Åtgärdsförslagen** syftar till att förbättra hanteringen av dagvattenfrågorna i Kungälv kommun.

Dessa tre dokument bidrar till att dagvattenhanteringen sker med tydligt beaktande av människors hälsa, miljö, ekonomi och samhällsfunktioner. Även eftersträvan av ett helhetstänk där estetiska, ekologiska och pedagogiska mervärden får utrymme i utformningen av dagvattenlösningar är essentiellt. Kungälv dagvattenplan är kopplad till FN:s globala mål i syfte om att skapa förutsättningar för att nå en hållbar samhällsutveckling till år 2030. Kommunen ska genom utvecklade planer för dagvattenhantering säkerställa att de åtgärder som behövs vidtas för att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Nedan beskrivs följande ställningstaganden kring dagvatten som hämtats från Kungälv VA-policy.

#### **Ställningstagande dagvatten:**

- *Utsläpp av föroreningar ska begränsas vid källan, så att kostnaden för att rena föroreningar, som släpps ut och sprids diffust, inte flyttas över till någon annan eller samhället (kommunen).*
- *Inför nyanläggning av hårdgjorda ytor för till exempel fordonsuppställning samt där ändring av verksamhet på befintlig hårdgjord yta sker, ska en platsspecifik bedömning göras av kommunen. Bedömningen utgör underlag för lämplig reningsmetod utifrån förväntade föroreningar, mängder och recipientens känslighet.*
- *Vid ny detaljplan får inte vattenbalansen eller vattnets väg ändras genom exploateringen så att risken för översvämning ökar eller risken för olägenhet för människors hälsa och miljö uppstår inom området.*
- *Dagvatten från nya fastigheter, där dagvatten inte kan omhändertas lokalt, ska fördröjas före avledning till kommunens dagvattenledning.*
- Dimensionering av nya dagvattensystem anpassas till gällande branschregler

#### **RENING AV DAGVATTEN**

I Kungälv kommun ställs krav på rening av dagvatten för att säkerställa att de miljö kvalitetsnormer (MKN) som gäller för recipienterna uppfylls. Till detta finns föreslagna halter som riktvärden och målvärde, se dagvattenutredning för fullständig lista med riktvärden/målvärden. Dessa halter ska användas som riktvärden vid planering av nyexploatering och som målvärden för befintlig bebyggelse och verksamhet. Eftersom kraven på dagvattenrening grundas på att MKN ska uppfyllas i recipienten, kan Miljöenheten fastställa både högre och lägre tillåtna halter beroende på förhållandena i den specifika mottagande recipienten. (Kungälv dagvattenhandbok, 2024).

## FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har tagits fram av PE Teknik och Arkitektur (2025-02-06) för att utreda eventuella föroreningar inom bland annat Kvarter 7. Resultatet av undersökningen visar på att det finns förhöjda halter av avseende arsenik, kobolt, och alifater inom Kvarter 7 som överstiger Naturvårdverkets riktvärden för känslig markanvändning.

De förhöjda halterna av alifater har påträffats i fyllnadsmaterial och härstammar troligt från lokalt spill/läckage alternativt har de kommit dit med fyllnadsmassor när ytorna anlagts. De förhöjda metallhalter har påträffats i lera. Dessa förhöjda halter är sannolikt ett resultat av naturliga geologiska variationer snarare än mänsklig påverkan.

Vid nuvarande markanvändning bedöms föroreningarna inte utgöra någon risk för människors hälsa. Vid ändrad markanvändning till bostadsändamål krävs riskreducerande åtgärder för påträffade föroreningar i fyllnadsmaterialet då det inte kan uteslutas att det föreligger oacceptabel risk för människors hälsa och miljö. Om schaktarbeten förekommer i lerlagren ska dessa klassificeras som KM-massor.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### OMGIVNINGSBULLER

#### Trafikbuller

Regeringen har beslutat om en förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216, som utfärdades 9:e april 2015. En ändring av förordningen (2017:359) som trädde i kraft 2017-07-01 har sedan införts. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och ska tillämpas både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen samt enligt miljöbalken.

I förordning om trafikbuller lyder att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i första stycket (ovan) ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

#### Industribuller

Riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller vid nybyggnation av bostäder återfinns i Boverkets allmänna råd (2020:2) och redovisas i *Bullerutredning Kvarter 7* (2023-05-24).

Högsta beräknande resultat sker på fasaden som vetter mot ICA-butiken i nordost. Summan av samtliga källor i högsta punkt är 39 dBA, vilket är under riktvärdet 40 dBA som gäller nattetid.

### Buller inom planområdet

Bullernivåerna för området har beräknats i en bullerutredning (PE Teknik & Arkitektur 2023-05-24). De visar att riktvärden på 60 dBA överskrids vid bostadsfasad på de lägre våningsplanen mot Hansagatan samt på delar av de övre våningsplanen mot norr.

För att få ner bullernivåerna vid Hansagatan behöver i första hand antal passager minska då mängden trafik och antal tunga passager är den största bidragande källan. Bullernivåerna på de övre våningsplanen är ett kumulativt diffust buller från närliggande vägar med E6 Kungälvleden som största bidragande faktor. För att nå 55 dBA på samtliga punkter skulle det behövas avskärmning av kringliggande trafikleder som ligger utanför det aktuella planområdet.

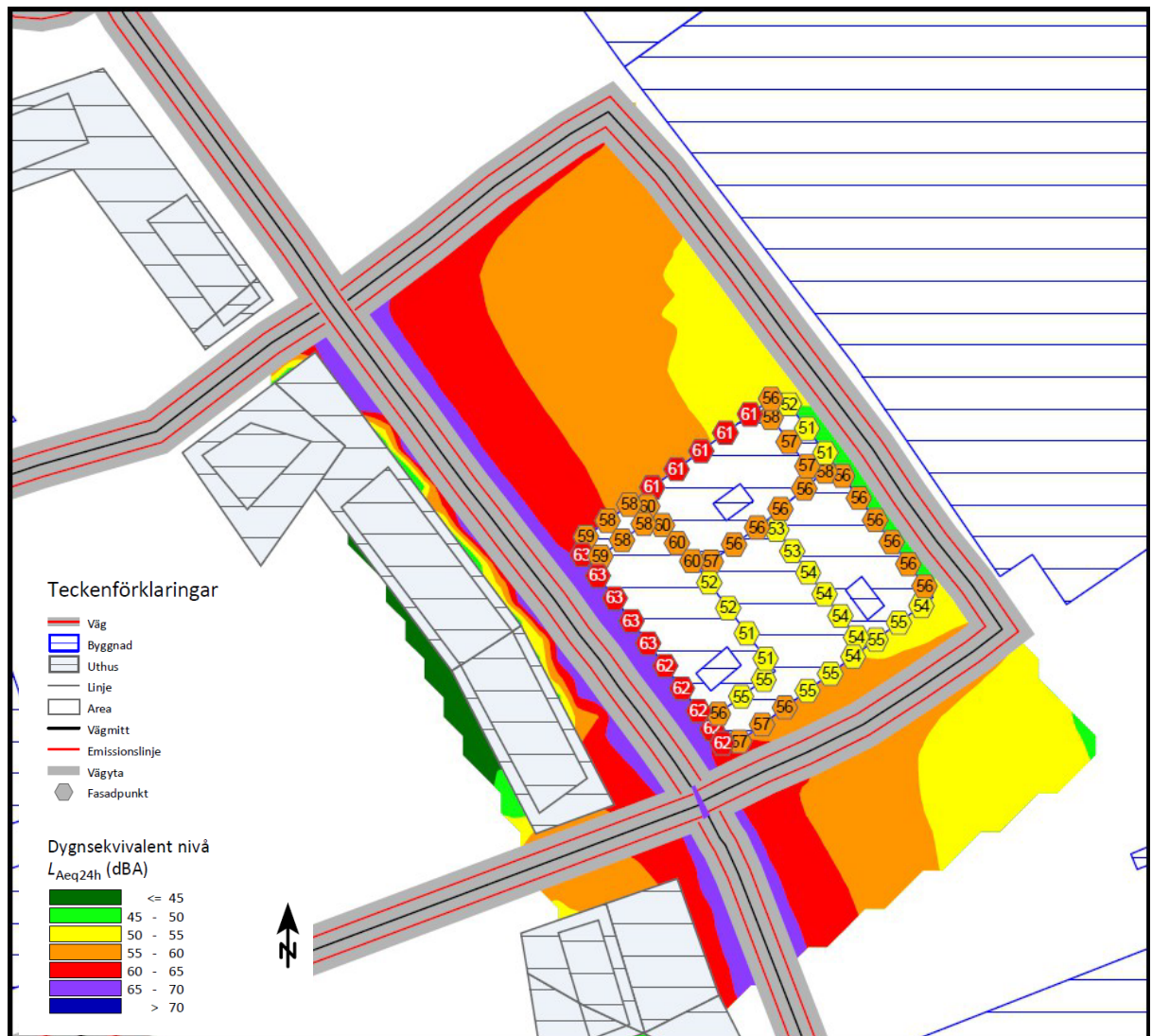


Bild 24. Illustration på högst uppmätta dygnsekvivalent nivå på respektive fasad. För redovisning i 3D se bilaga 7 i bullerutredning.

Resultatet redovisas i sin helhet i utredning samt tillhörande bilaga 1-10. Nedanstående texter ses enklast tillsammans med respektive bilaga från bullerutredning.



*Bild 25. Bild från bullerutredning (PE Teknik & Arkitektur 2023-05-24) med benämning för de olika byggnadsvolymer i Kvarter 7.*

Den gemensamma sockelvåningen som de tre bostadsvolymer står på utgörs i beräkningsmodellen som två våningsplan. I verkligheten är det troligen ett så kallat förhöjt våningsplan som kommer användas för butikslokaler och andra samhällsfunktioner. Beräknade ljudnivåer för denna byggnadsvolym kommenteras därav inte i denna rapport. I nedanstående redovisning innebär "våningsplan 1" det första våningsplanet på respektive bostadshuskropp (A, B och C) för respektive stycke.

### Hus A

Enligt den genomförda bullerutredningen överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad 4 med cirka 1 dB vid en beräkningspunkt på våningsplan 15 samt vid hela fasaden på våningsplan 16. För att uppfylla gällande riktvärden ska antingen minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA (nattetid kl. 22–06), eller så ska bostadens yta vara högst 35 m<sup>2</sup>.

På våningsplan 15 bedöms det möjligt att uppfylla riktvärdena genom en lämplig planlösning, där bostadsrum orienteras mot en tystare sida som klarar kraven, alternativt genom att bostäderna har en yta om högst 35 m<sup>2</sup>.

På våningsplan 16 överskrider den ekvivalenta ljudnivån även vid fasad 2 med cirka 1 dB. För att hantera detta kan bullerdämpande åtgärder vidtas, till exempel genom att uppföra en inglasad balkong som reducerar ljudnivån med cirka 1 dBA och därmed möjliggör att riktvärdena uppfylls. En annan möjlig åtgärd är att anordna en bullerskyddad uteplats på detta våningsplan, exempelvis genom en indragen takvåning eller en bullerskyddad terrass som uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Genom dessa åtgärder bedöms även bostäder på våningsplan 16 kunna utformas i enlighet med gällande riktvärden. För små lägenheter upp till 35 m<sup>2</sup> bedöms riktvärdena kunna klaras utan ytterligare bullerskyddsåtgärder på våning 16.

### Hus B

Riktvärdet 60 dBA klaras på samtliga fasader och våningsplan.

### Hus C

På fasad 3 överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid hela våningsplan 1-2 och drygt halva våningsplan 3. Resterande punkter är beräknade till 60 dBA eller lägre.

Lägenheter som exponeras för beräknade ljudnivåer över 60 dBA behöver planläggas så minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider (det senare enbart mellan 22-06), eller bostadens yta vara högst 35 m<sup>2</sup>.

Vid fasad 4 är nivåerna över 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta medför att det antagligen inte går att vända minst hälften av bostadsrummen mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

Lägenheter med en yta upp till 35 m<sup>2</sup> kan dock byggas.

På fasad 1 är den ekvivalenta ljudnivån under 55 dBA och på fasad 2 är nivån under 55 dBA vid drygt hälften av fasaden. För bostäder som vetter mot dessa två fasader bör det vara möjligt att planlägga bostäder så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå klaras.

### Uteplatser

Tänkta uteplatser är dels på den gemensamma innergården mellan huskropp A, B samt C och dels på respektive tak. På innergården beräknas ljudnivån vara under 50 dBA ekvivalent ljudnivå och under 70 dBA maximal ljudnivå. På respektive takterrass beräknas ljudnivån vara mellan 53-57 dBA ekvivalent ljudnivå och under 70 dBA maximal ljudnivå. Detta innebär att uteplatsen bör betraktas som komplement till den gemensamma uteplatsen på innergården där riktvärdena klaras.

Lokal avskärmning för att nå 50 dBA ekvivalent ljudnivå bedöms vara möjlig, men behöver specialstuderas. Notera att detta bara är nödvändigt om en gemensam uteplats där riktvärdena innehålls inte byggs. Vid en kompletterande uteplats är det inte ett krav på att beakta gällande riktvärden.

### Parkeringsplats

Beräknade värden från parkeringsplatsen visar att riktvärdena från Naturvårdsverket klaras med marginal och bedöms inte påverka föreslagen bebyggelse.

### RISK FÖR OLYCKOR

I samband med tidigare detaljplanearbete för Kongahälla östra har en riskutredning för transporter av farligt gods tagits fram (Norconsult 2015-10-20). För Kongahällaområdet som helhet är Europaväg 6 (E6) den dominerande riskkällan. Länsstyrelsens riskpolicy för fysisk planering längs transportleder för farligt gods kräver att riskfrågor beaktas vid planering inom

150 meter från riskkällan. Avståndet mellan aktuellt planområde och E6 överstiger 300 meter vilket innebär att transporter av farligt gods på E6 inte behöver beaktas.

Marstrandsvägen är inte rekommenderad transportled för farligt gods. Vägen bedöms därför endast användas för lokala transporter av farligt gods, huvudsakligen brandfarliga vätskor till tankstationer i närheten. I riskutredningen beräknas individrisknivån längs vägen vara acceptabel och inga särskilda skyddsåtgärder krävs förutsatt att brandfarliga vätskor inte ska kunna rinna ner på kvartersmark eller på lokalgatan söder om Marstrandsvägen. Den kvartersmark och lokalgata som avses i riskutredningen ligger utanför aktuellt planområde och risken hanteras i gällande detaljplan för Kongahälla östra.

Ca 150 meter nordväst om området för Kvarter 7 finns en bensinstation. Enligt riskutredningen bör ett minimiavstånd om 50 meter hållas mellan bensinstation och bostad. I Boverkets skrift *Bättre plats för arbete*, anges ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bensinstation och bostäder, där 50 meter är kopplad direkt till risken/källan och resterande avstånd till miljöaspekter som lukt, buller, ljusstörningar och luftföroreningar. Avståndet mellan aktuellt bostadskvarter och bensinstationen överstiger såväl minimiavstånd som skyddsavstånd med god marginal.

### RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Extrema regn innebär risk för att lågpunkter och instängda områden översvämmas (MSB, 2017). Vid extrema regntillfällen (t.ex. 100- och 200-års regn) kommer dagvattenledningarnas kapacitet att överskridas och dagvatten ska då kunna brädda ut över markytan, så att vattenmättnad av jordlager under byggnader inte ger vattenskador på dessa. Skyfallsvattnet behöver då kunna avrinna på markytan utan att orsaka skador på byggnader. Detta har utretts genom att utföra en förenklad skyfallsanalys med hjälp av Scalgo Live.

För det aktuella området baseras höjddata på Lantmäteriets markhöjdmodell med upplösning 1x1 meter vilken inhämtades av Scalgo 2024-08-20. Applicerad regnvolym i analysen är 118 mm vilket motsvarar ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet inklusive en klimatfaktor om 1,4.

Den förenklade skyfallsanalys (Norconsult, 2025-05-26) för befintlig situation visar att vatten samlas i två områden: det nordvästra hörnet av den norra parkeringen och i anslutning till slänten i planområdets sydvästra del. I den översvämmade ytan i anslutning till slänten står ca 154 m<sup>3</sup> vatten vid det undersökta skyfallsscenariot. Inga flödesstråk har identifierats gå igenom planområdet. Vid planerad utformning minskar den översvämmade ytan vid slänten då byggnaden trycker undan en del av vattnet, och överskottet rinner vidare söderut till nedströms park och områden. För att förbättra hanteringen av vattnet kan åtgärder vidtas, såsom att placera upphöjda kantstenar längs släntens kant för att leda upp vatten på parkeringsytan. Detta skulle bidra till att öka kapaciteten för vattenhållning och minska översvämningsrisker nedströms planområdet. Genom att kombinera dessa åtgärder med det föreslagna dagvattensystemet skulle situationen vid dimensionerande regnhändelser också förbättras.

### RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

Enligt genomförd geoteknisk utredning (Awer Geoteknik, 2022-02-08) bedöms det inte finnas risk för spontana skred eller ras. Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande.

### RISK FÖR RADON

Jordarten i området utgörs av postglacial lera vilket bedöms ha en låg genomsläpplighet för markradon (Awer Geoteknik 2022-02-08).

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

I samband med detaljplanarbetet har en geoteknisk utredning genomförts (Awer Geoteknik, 2022-11-04). Områdets topografi är generellt plan med en svag lutning mot sydväst i linje med Gymnasiegatan. Markhöjderna hos utförda undersökningspunkter varierar mellan + 7,6 och +7,0 meter över havet. Jordprofilen inom Kvarter 7 bedöms generellt bestå av fyllning ovan naturligt lagrad jord på berg. Fyllningens mäktighet är ca 0,5 meter och består av grus och sand. Den naturligt lagrade jorden består av siltig lera med en mäktighet på ca 29 – 33 meter. Överst har leran utvecklat en torrskorpa med en mäktighet på ca 0,5 – 1 meter. Leran bedöms vara mellan- och högsensitiv där högsensitiv lera påträffats på 10 meters djup. Ingen kvicklera har registrerats i upptagna prover. Under leran finns ett tunt lager friktionsjord ovan berg.

Bergöverytan har påträffats på nivåer mellan 29,5 – 34,3 meter under markytan och lutar uppåt i nordvästlig riktning. Berget bedöms vara av god kvalitet men lokala förekomster av svagare eller uppsprucket berg kan förekomma.

## GRUNDLÄGGNING

Sättningsberäkningar har utförts som visar på långtidsbundna och skadliga sättningar vid högre laster än 10 kPa (se bild 22). För att minska risken för skadliga sättningar ska tyngre byggnationer grundläggas med stödpålar på berg. Samtliga markhöjningar inom området rekommenderas även kompensationsgrundläggas. Vid grundläggning med stödpålar ska det noteras att friktionsjorden mellan lera och berg är tunn vilket innebär att pålarna kan vara glidningsbenägna under installationsförfarandet.

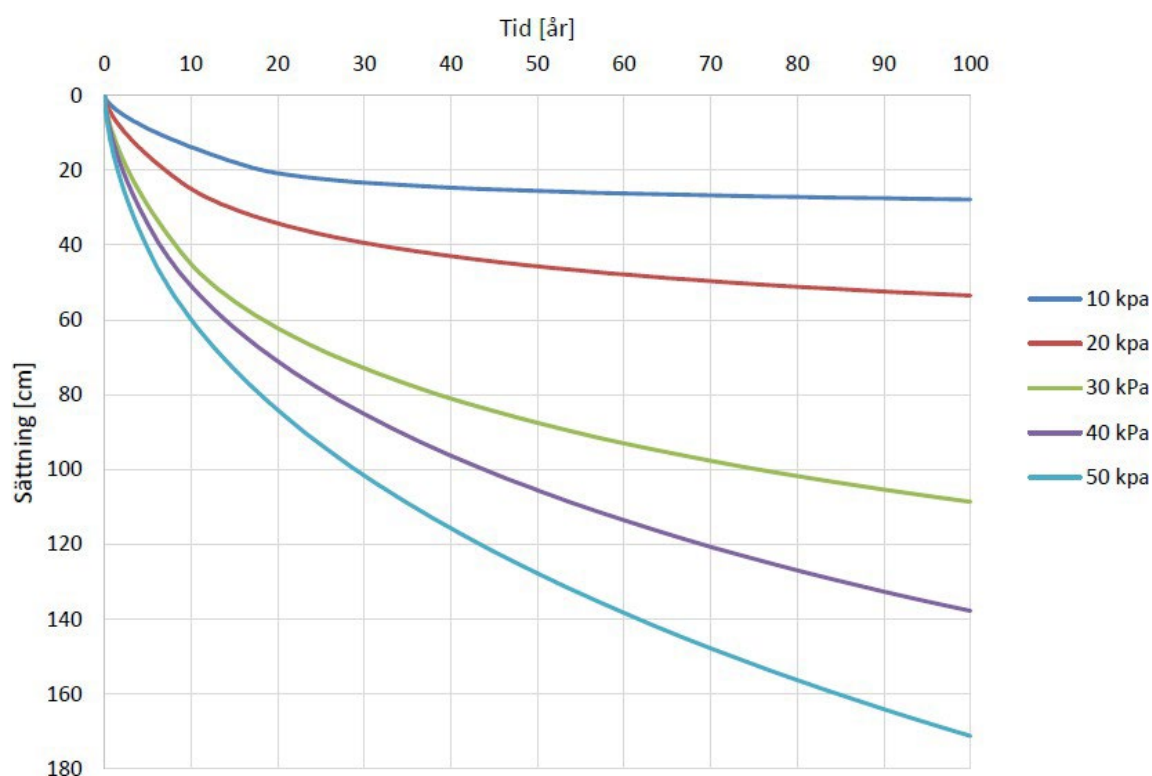


Bild 26. Beräknade sättningar i cm i relation till tid, ur Geotekniskutredning PM, Awer Geoteknik, 2022-11-04. Sättningsberäkningar har utförts för lerdjup om 30 meter.

Fyllningens sättningsegenskaper är inte undersökt. Vid byggnation rekommenderas utskiftning av fyllning göras innan grundläggning för att minska risken för skadliga sättningar. Nya massor bör packas och kontrolleras med plattbelastning eftersom fyllningens egenskaper kan variera inom undersökningsområdet. Byggnader med källare måste kontrolleras mot upplyftande krafter på grund av grundvattenytans relativt höga nivåer.

Gator och allmänna ytor rekommenderas kompensationsgrundläggas. Ledningar i leran rekommenderas anläggas med förstärkt ledningsbädd. Schaktning och återfyllnad bör följa gällande AMA-beskrivning för respektive jordmaterial.

Inom undersökningsområdet förekommer siltig lera vilket är ett jordmaterial med tjälfarlighetsklass 4 (mycket tjällyftande jordarter). Dimensionerande tjäldjup i Kungälv är 1,2 meter för siltiga jordar. Utskiftning av naturlig jord bör utföras minst till detta djup vid jordarter som utgör tjälfarlighetsklass 4. Alternativt kan konstruktioner isoleras mot tjälnedträngning.

## HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Ingen fri vattenyta har uppmätts i den övre akviferen. Grundvattennivåer har observerats genom installerat grundvattenrör. Grundvattenytan bedöms ligga på 0,7 meter under befintlig markyta, grundvattenytan bedöms dock kunna variera över tid beroende på årstid och nederbörd. Befintlig fyllning bedöms vara permeabel och tillåter infiltration av regn till akviferen. Leran bedöms ha låg permeabilitet och kan bromsa perkolationen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten. Områdets möjlighet för infiltration kommer påverkas av antalet byggnader och asfalterad mark. (Awer Geoteknik 2022-11-04)

Vid schakt och fyllnadsarbeten krävs åtgärder för att inte orsaka dränering och grundvattensänkning mot omkringliggande byggnader och anläggningar. Detta för att inte äventyra befintliga grundläggningar med skadliga sättningar som konsekvens. För att undvika grundvattensänkning vid anläggande av ledningar kan barriärer av tät lera etableras längs ledningsterrassen.

## KULTURMILJÖ

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närheten av planområdet. Planområdet ligger heller inte i anslutning till någon kulturmiljö av bevarandevärde.

## FYSISK MILJÖ

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet är idag en parkering som ligger mellan bebyggelse från 1980-talet i öst, och 2010-talet i väst. De befintliga 80-tals husen är på 3 - 4 våningar samt en större handelsbyggnad (ICA Maxi) ligger i direkt anslutning till planområdet. Vid korsningen Kongahällagatan, Uddevallavägen planeras även ett högre hus på upp till 23 våningar. Väster om planområdet har Kongahälla utvecklats under 2010 talet och varierar i höjder mellan 5 - 14 våningar och kvarteren direkt väster om planområdet är under uppförande.



*P-hus Tre Kungar från 2010-talet*



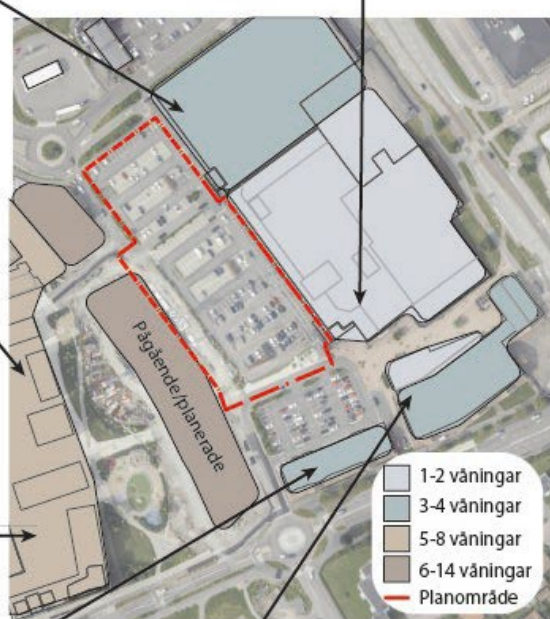
*Ica Maxi entré, byggnad från 1980-talet*



*Kavter 5 från 2010-talet*



*Kavter 9 från 2010-talet*



*Byggnad vid vita fläcken från 1980-talet*



*Byggnad vid vita fläcken från 1980-talet*

*Bild 27. Närliggande befintlig bebyggelse.*

## STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Kungälv utveckling har sedan 1600-talet skett etappvis och stadskärnan har succesivt flyttas åt nordväst. Stadsbilden är blandade i stilar, från den gamla trästaden i öst har utbyggnadsvågor under 30- 50- 60- 80 och 2010-talet introducerat sin tids planeringsideal och arkitektur till Kungälv. Kungälv första höghus, uppfört 1959 och vid tiden kallat Högfärdshuset, stod med sina 8 våningar som det högsta huset i staden fram till 1994. Då byggdes på fastigheten bredvid ett 9 våningar högt bostadshus. I övrigt dominerades stadsbilden öster om E6 av lågskalig flerbostadsbebyggelse och öppna kvarter blandat med villaområden efter trädgårdsstadens ideal. Allt inramat i en dalgång omgiven av bevuxna höjder och Nordre älv.

Vita fläcken som ligger direkt öster om planområdet etablerades under 1980-talet som handel- och serviceområde. Området har succesivt utvidgats med de största förändringarna under 2010

talet i samband uppförandet av Kongahällaområdet. Utvecklingen av Kongahälla har haft stor påverkan på stadsbilden med en täthet och storskalighet som är ny för Kungälv. Nya resecentrum vid E6 och Kongahälla center har skapat nya entréer till staden, samtidigt som nybyggnation på 6 – 14 våningar är byggda eller under uppförande samt ett hus på 23 våningar som är planlagt men ännu ej byggt. Kongahällas höga bebyggelse tillsammans med höga hus (i Kungälvs mått mätt) i närliggande detaljplaner kommer förändra stadssiluetten i relation till den annars relativt låga bebyggelsen.

## GRÖNSTRUKTUR

Cirka 70 meter väster om planområdet ligger Kongahällaparken, som är en förlängning av Bäckparken och utgör ett viktigt rekreation- och promenadstråk för centrala Kungälv med viss grönska, vatten och plats för lek. Bäcksparken sträcker sig från Kongahälla området ner till Nordre älv. Utmed parkens sträckning finns stora ytor som kan användas till sociala aktiviteter, hundpromenader etcetera samt lekplats, beachvolleyboll och minigolf.

## SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

### BARNPERSPEKTIV

För barn är det viktigt att det finns tillgång till ytor för lek, rekreation och aktivitet. Möjligheterna att tillgodose dessa behov är begränsade inom Kvarter 7. Däremot finns flera besökspunkter för barn i olika åldrar inom 500 meter från kvarteret, bland annat lekplatser i Kongahällaparken och Södra Bäckparken, Thorildskolan med tillhörande skolgård, Oasen sim-och ishall, Kongevi idrottsplats samt Mimers kulturhus med bibliotek och kulturskola.

För barn är det också viktigt att kunna röra sig säkert och självständigt i staden och ta sig till och från olika punkter och hemmet så som till exempel en fritidsaktivitet eller skolan. Från planområdet finns goda möjligheter att ta sig till övriga delar av Kungälv via gång- och cykelvägar eller kollektivtrafik

### TILLGÄNGLIGHET

Tillgänglighet till planområdet är god, området är centralt beläget och lättillgängligt via gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och biltrafik. Området har goda förutsättningar att leva upp till tillgänglighetskrav för funktionshindrade, dels med tanke på att området är plant, dels på grund av möjlighet till bil- och cykelparkering nära entréer och offentliga miljöer. Busshållplatser finns vid både Uddevallavägen och Kongahällagatan samt resecentrum som ligger ca 300 meter väster om planområde, vilket ger god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Cykel- och gångstråk till övriga staden passerar genom planområdet.

### MÖTESPLATSER

För äldre barn och vuxna finns flera mötesplatser i närhet och direkt anslutning till planområdet. I den omkringliggande bebyggelsen vid Vita Fläcken finns flera restauranger och café. Inom 500 meter från planområdet finns mängder med mötesplatser för alla åldrar, Thorildskolan med lek och idrottsaktiviteter, utomhusgym, minigolf, simhall, Kongevi idrottsplats, folkets park, Mimers Hus gymnasium med tillhörande kulturhus och bibliotek, Kongahälla center etcetera.

### REKREATION

Utöver stadens alla utbud och möjligheter till rekreation ligger Fontins naturreservat en dryg kilometer bort med vandringleder och elljusspår. Med cykel eller kollektivtrafik från resecentrum kan man även ta sig snabbt ut på landsbygden och till kusten.

## SERVICE

Eftersom planområdet ligger i centrala Kungälv är befintlig kommersiell- och samhällsservice välutvecklad med tillgång till skolor, förskolor vård och- omsorgsboende etcetera. Kungälvs sjukhus ligger ca 400 meter norr om planområdet. Behov av skolplatser och annan serviceutveckling hanteras som helhetsgrepp för hela Kungälv.

## TRAFIK

### GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Gatunätet i anslutning till Kvarter 7 är utbyggda enligt gällande detaljplan med undantag för delar av Hansagatan som vid fastigheten Vassen 1 i gällande detaljplan regleras som gångfartsområde.

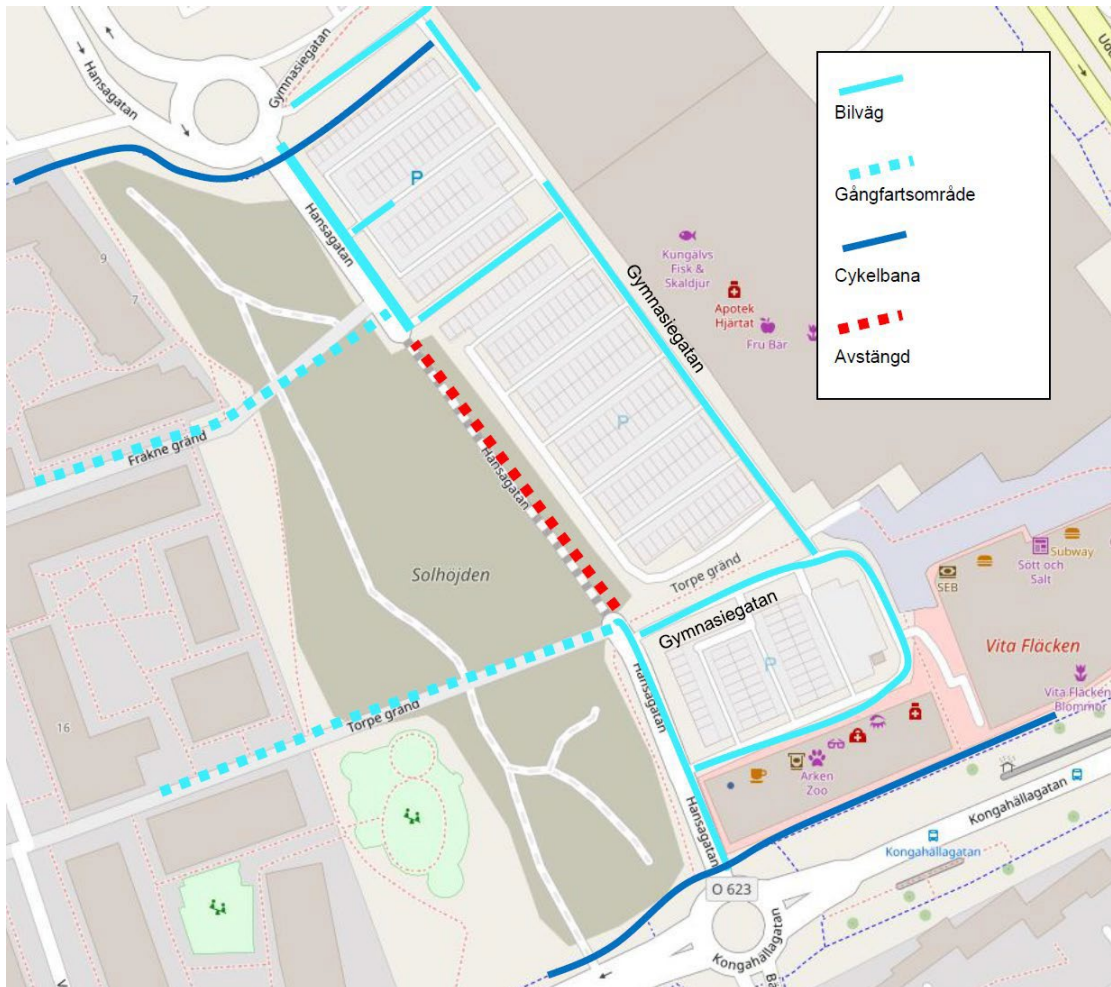


Bild 28. Karturklipp från trafikutredningen (Norconsult AB, 2023-05-11) som visar trafiknätet i dagsläget.

### GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

Ett välanvänt gångstråk som sträcker sig från Kongahälla köpcenter via Torpe gränd och vidare förbi Vita Fläcken och Mimers hus går genom planområdet. Cykelbana finns längs Kongahällagatan och längs Inlandsgatan. Gångbanor och torgytor i området används av cyklister men bara på vissa platser är de reglerade som GC-banor. I övrigt är cyklisterna hänvisade till att använda körbanor.

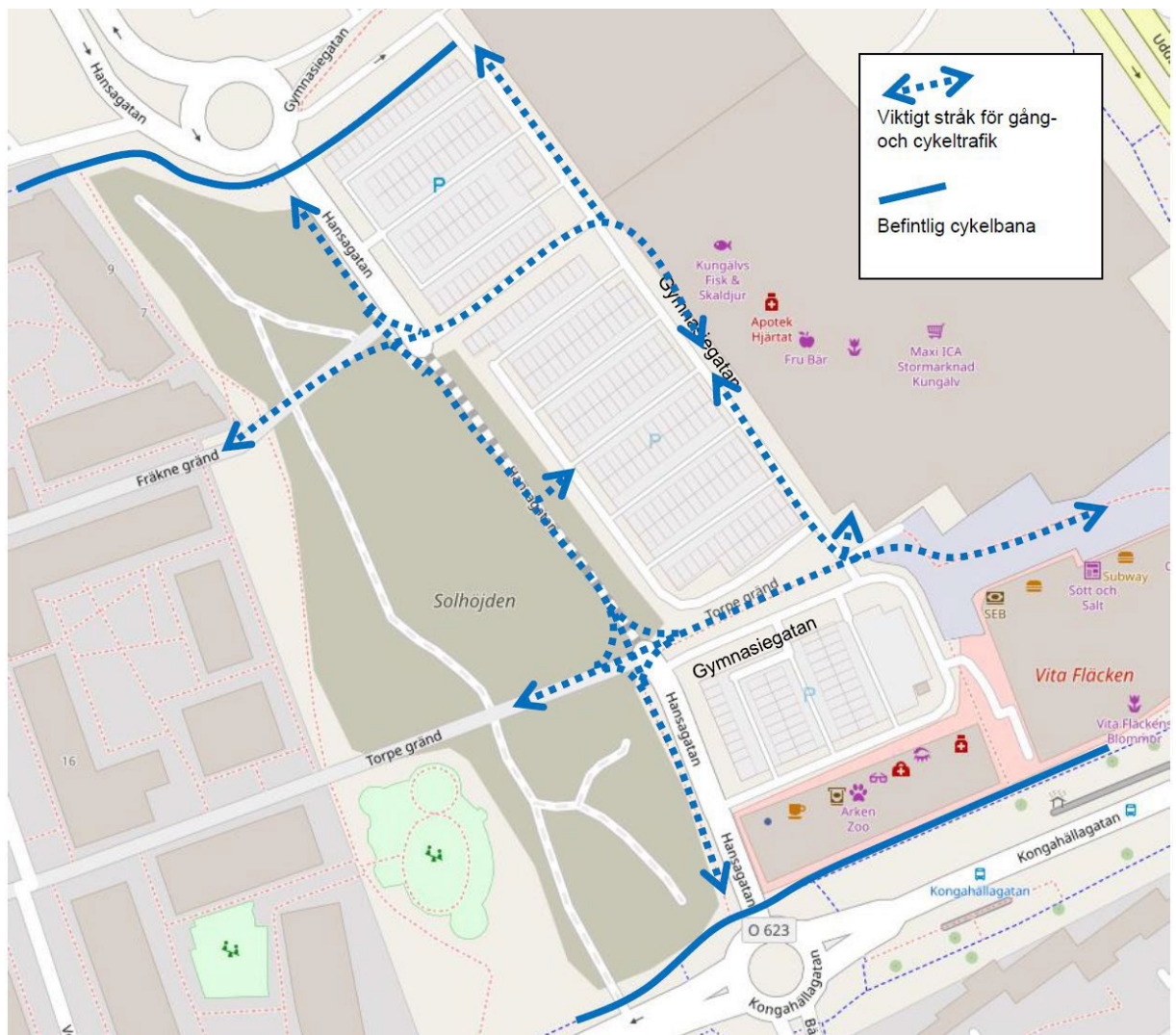


Bild 29. Karturklipp från trafikutredningen (Norconsult AB, 2023-05-11) som visar stråk där fotgängare och cyklister bedöms ha stort behov av att komma fram inom och i anslutning till planområdet.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Kvarter 7 byggs mycket nära flera kollektivtrafikhållplatser och ligger ca 350 meter från Kungälv resecentrum med både lokal och regional kollektivtrafik. Det finns alla möjligheter för de som flyttar in till Kvarter 7 att välja att åka buss och därmed bidra till att uppfylla Kungälv mål om ökad andel kollektivtrafiksresenärer.

## TEKNIK

### VATTEN OCH AVLOPP

I den södra delen av planområdet finns en vattenledningsservis i dimension 63 PE som är avsatt för ny bostadsbyggnation i området. Enligt genomförd VA- och dagvattenutredning (Sigma Civil, 2023-02-01) bedöms befintlig servis vara tillräcklig för att försörja det nya bostadskvarteret med dricksvatten. Beräkningen utgår ifrån en schablonberäkning (färre än 1000 anslutna) då faktiskt antal nya bostäder inte ännu är fastställt. En tryckstegringspump behövs för att försörja det högsta tappstället (ca 60 meter över marknivå).

I den södra delen av planområdet finns även en spillvattenservis avsatt för ny bostadsbyggnation. Servisen har dimension 200 PP vilket enligt VA- och dagvattenutredningen

bedöms ge tillräcklig kapacitet. Även här utgår beräkningen från att antalet anslutna inte kommer överstiga 1000 personer.

### BRANDVATTEN

Vid brandvattenförsörjning via brandpost ska avståndet mellan brandposter och byggnad vara högst 75 meter. Därav anses inte att det finns behov utav en ny brandpost då det finns en befintlig brandpost precis intill exploateringsområdet.

### EL

Elnät finns utbyggt till Kvarter 7. Kungälv Energi AB ansvarar för elnätet inom planområdet.

### VÄRME

Fjärrvärmeledningar finns utbyggt till Kvarter 7, och möjlighet att ansluta nya byggnader till fjärrvärmenätet finns. Miljöprogram för Kongahälla (2010-09-24, rev 2015-05-13) anger att anslutning till fjärrvärmenätet bör ske.

### AVFALL

Miljöprogram för Kongahälla (2010-09-24, rev 2015-05-13) eftersträvar att den totala mängden genererat avfall inte ska öka och den resurs som avfall utgör ska tas till vara i så hög grad som möjligt samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras. Inom Kongahälla finns en sopsugsanordning för matavfall och restavfall. Därtill anläggs gemensamma utrymmen anpassade för kärthantering och sortering av övrigt avfall.

## KONSEKVENSER

### FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Beskrivning av hur befintliga fastigheter och rättigheter påverkas i genomförandet av detaljplanen framgår mer detaljerat i avsnittet "Genomförande av detaljplanen - Fastighetsrättsliga frågor". Det är enbart kommunen och ägaren till den stora handelsfastigheten Intendenten 1 vars fastigheter och rättigheter som berörs av denna detaljplan. Det pågår en nära dialog om hur denna detaljplan ska genomföras parterna emellan varför någon konsekvenskarta och konsekvenstabell inte fyller något närmare syfte i just denna detaljplan.

### RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen bedöms påverkas av planförslaget.

### HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

### MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologiskt särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka något sådant markanvändningsintresse beläget utanför planområdet.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT

Kommunen har tagit fram en luftutredning, 2024 som redovisar prognoser för luftföroreningar i det aktuella området (se Luftutredning för Kungälv stadskärna, COWI juni 2024).

I utredningen analyseras gaturummets halter av partiklar ( $PM_{10}$ ) och kvävedioxid ( $NO_2$ ) samt trafikens påverkan, med beräkningar både för nuläge och framtida scenario med tillkommande handels- och trafikbelastning.

Utredningen visar att de beräknade halterna ligger under gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för både  $PM_{10}$  och  $NO_2$ , samt att även miljö kvalitetsmålet Frisk luft förväntas klaras i gaturummet och planområdet, även med ökad trafikbelastning. Detta indikerar att luftkvaliteten enligt utredningen bedöms uppfylla miljö kvalitetsnormerna trots förtätningen.

Planområdets centrala läge ger dessutom goda förutsättningar för ett hållbart resande, med närhet till service, handel och kollektivtrafik inom kort gång- och cykelavstånd. Om arbetet med att förändra resevanor och minska bilberoendet blir så framgångsrikt som förväntat, kan de lägre trafikmängderna som redovisas i luftutredningen bli verklighet, vilket skulle innebära en minskad risk för försämring av luftkvaliteten i området.

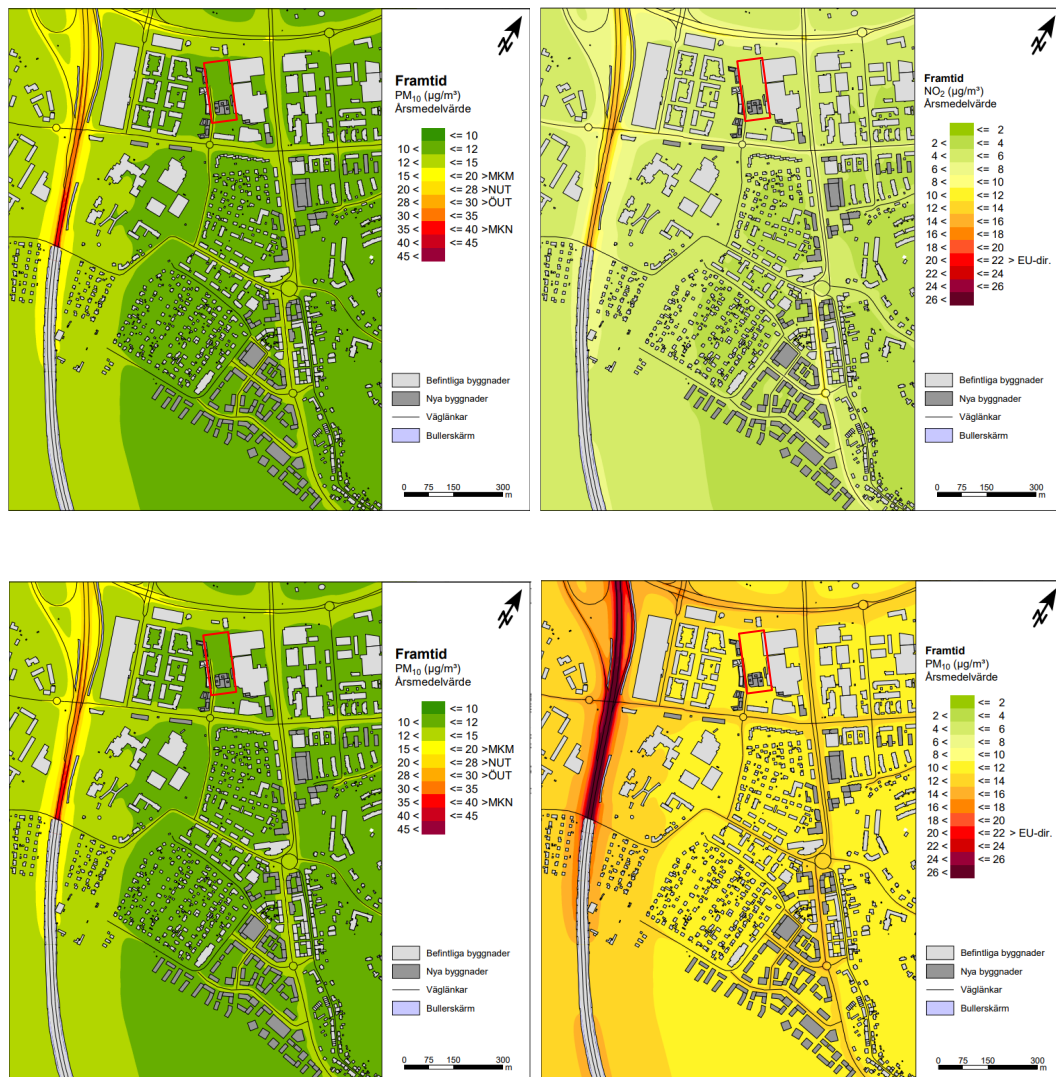


Bild 30. Utdrag från utredning: Luftutredning för Kungälv stadskärna.

## VATTEN

I kompletterande dagvattenutredning för Kvarter 7 (Norconsult, 2025-05-26) har föroreningsberäkningar för planområdet efter exploatering utförts på liknande sätt som innan exploatering i StormTac v.25.1.4. Resultatet redovisas för föroreningssituationen i två scenarier: med endast oljeavskiljare installerat på norra och södra parkeringen samt med en kombination av underjordiskt magasin anlagt vid torgytan och oljeavskiljare installerat på norra och södra parkeringen.

Vid en jämförelse av föroreningssituationen innan och efter exploatering, med och utan inlagd dagvattenåtgärd, beräknas samtliga föroreningar minska i både halt och mängd. Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering (inklusive dagvattenåtgärd) beräknas underskrida Kungälv kommunens riktvärden för alla beräknade ämnen utom för suspenderade partiklar vilken beräknas överskrider riktvärdet. Den beräknade halten suspenderade partiklar är högre innan exploatering än efter, och minskas ytterligare efter exploatering om föreslagen dagvattenåtgärd genomförs.

Skillnaderna i föroreningshalter och föroreningsmängderna före och efter exploatering (inklusive dagvattenåtgärd) beräknas vara förhållandevis små, vilket beror på att andelen hårdgjorda ytor inom området är omfattande redan i befintlig situation. Den planerade markanvändningen innebär att en befintlig parkeringsyta omvandlas till en takyta. Dagvatten från denna yta kommer att avledas till ett planerat nedsänkt dagvattenmagasin. Magasinet är dimensionerat för att möjliggöra fördröjning av avrinningen samt för att åstadkomma en viss reduktion av föroreningsinnehållet, främst genom sedimentation. Resterande del av planområdet erhåller samma utformning som innan exploatering och kommer fortsatt att nyttjas som parkeringsyta där oljeavskiljare är installerad sedan tidigare.

Komarksbäcken bedöms inte påverkas negativt av den planerade exploateringen eftersom både föroreningshalter och -mängder beräknas minska till följd av den förändrade markanvändningen och de föreslagna dagvattenåtgärderna.

Vidare kan även utspädningseffekten beaktas i bedömningen. Nordre Älv, som utgör recipient för dagvatten från planområdet, är ett cirka 15 kilometer långt vattendrag med ett avrinningsområde på uppskattningsvis 7 000 ha. Planområdet omfattar ca 1 ha, vilket motsvarar ungefär 0,014 % av det totala avrinningsområdet. Mot bakgrund av denna förhållandevis begränsade andel kan det med rimlig säkerhet antas att påverkan på miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Nordre Älv som recipient är försumbar. Den stora utspädningskapaciteten innebär att föroreningar från planområdet inte förväntas medföra någon mätbar påverkan på vattenkvaliteten i recipienten.

## MILJÖ

### MILJÖBEDÖMNING

#### Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta med hänsyn till detaljplanens förutsättningar och dess påverkan på människors hälsa, miljö och hushållning av mark och vatten. De frågor och risker som framkommit i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms kunna hanteras inom ramen för planarbetet.

Motivet till ställningstagandet grundas på att marken redan är ianspråktagen och att de värden som i miljöbalkens mening utgör betydande miljöpåverkan uppnås eller inte finns inom planområdet.

Länsstyrelsen har i ett undersökningssamråd 2022-12-06 angett att de delar kommunen bedömning.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### OMGIVNINGSBULLER

Buller har beräknats i en utredning (PE Teknik & Arkitektur 2023-05-24). I plankartan regleras utformningen av bostäderna i Kvarter 7 för att säkerställa goda boendemiljöer i alla lägenheter och på uteplatser.

## FYSISK MILJÖ

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon direkt påverkan på befintlig bebyggelse i området. Markanvändningen i den nya detaljplanen är snarlik med den gällande detaljplanen med den största skillnaden att högre byggnadshöjder tillåts i Kvarter 7. Det innebär att viss skuggning av Kvarter 6 ökar under morgontimmarna, dock påverkas Kvarter 6 av skuggning även om Kvarter 7 skulle byggas enligt gällande detaljplan, läs mer under Sol- och skuggförhållande, sida 60-62 Utöver det kan utformning av allmänplatsmark påverka omkringliggande fastigheters möte med gatan och miljön direkt utanför bostäderna, se mer på sida 63, Konsekvenser trafik.

### STADSBILD

I Kongahällaområdet och närliggande detaljplaner har flera hög hus (i Kungälv's mått mätt) redan uppförts, är under uppförande eller planlagts. Trots föreslagen höjd och utbredning i aktuell detaljplan kan påverkan på Kungälv's stadsbild ses som en del av helheten med hög bebyggelse i Kongahällaområdet. Kvarter 7 kommer inte sticka upp som en solitär utan bli en av flera höga byggnader som speglar den högre tätheten och stadsmässigheten i Kongahällaområdet. Det betyder inte att påverkan på stadsbilden ska försummas. Det nya kvarteret kommer sticka upp över majoriteten av bebyggelsen i stadsdelen Kongahälla och kringliggande områden. Det bli en upptrappning mellan det sedan tidigare uppförda eller planlagda kvarter 6 och 10 i väster och kvarter 14 i öst, se bild 28 nedan och *sammanfattning av planförslaget* (SX-X). Dessa byggnader kommer tillsammans signalera Kongahälla från långt håll samt förstärka bilden av en stadsdel med hög exploateringsgrad och stadsmässighet.

Bilderna nedan illustrerar den nya bebyggelsen inom Kvarter 7 tillsammans med de andra planerade eller uppförda höga hus i förhållande till befintlig bebyggelse sett från södra påfarten av Nordreälvbron (E6)

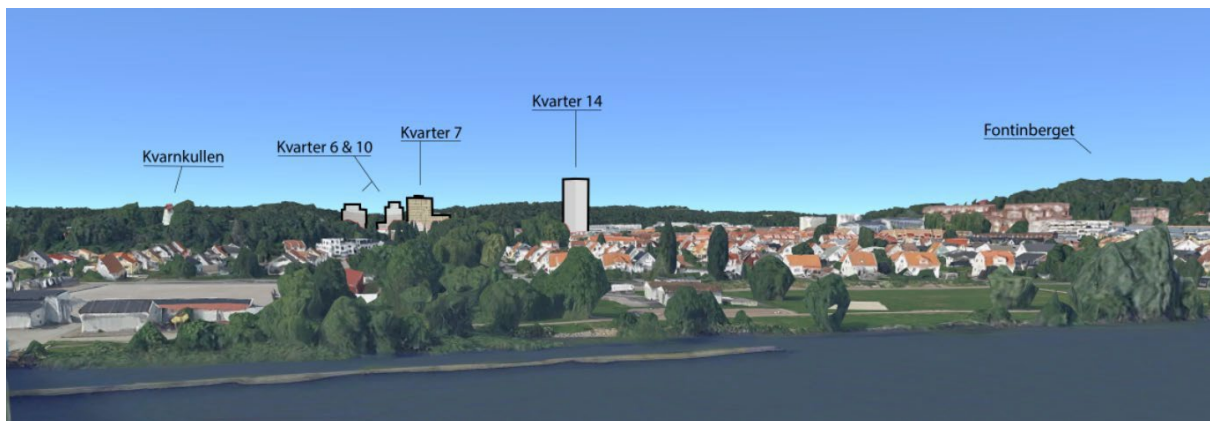


Bild 31. Illustration av Kvarter 7 samt planlagd eller uppförd bebyggelse i Kvarter 6, 10 och 14. Vy från Nordreälvbron (E6).

### SOL- OCH SKUGGFÖRHÅLLANDEN

Sol- och skuggförhållanden har studerats under framtaget av detaljplanen. Studien visar att vid vår- och höstdagjämning - 20 mars / 23 september, då sol-förhållanden är identiska, påverkas omkringliggande planlagd bostadsbebyggelse av skuggning från Kvarter 7 på morgonen fram till ca kl 9.30. Vintertid är skuggorna längre, men det är fortfarande begränsat till ett par timmar per

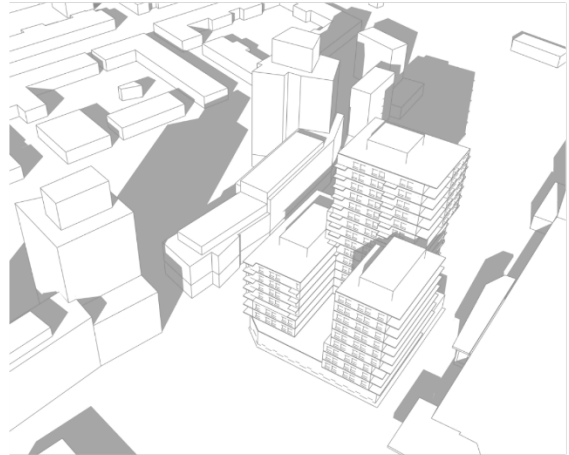
dygn. Skuggor från Kvarter 7 kommer ha minimal påverkan för omkringliggande butiker och verksamheter då ICAs fastighet som ligger nordost om Kvarter 7 inte har några uteservering eller verksamheter som ligger direkt mot den påverkade fasaden.

Utifrån den gjorda studien bedömer kommunen att påverkan på befintlig eller planlagd bebyggelse är begränsad till ett par timmar på morgonen utmed Hansagatan och på ICA Maxi utmed Gymnasiegatan på eftermiddagen.

#### Vår- och höstdagsutjämning 20 mars / 23 september



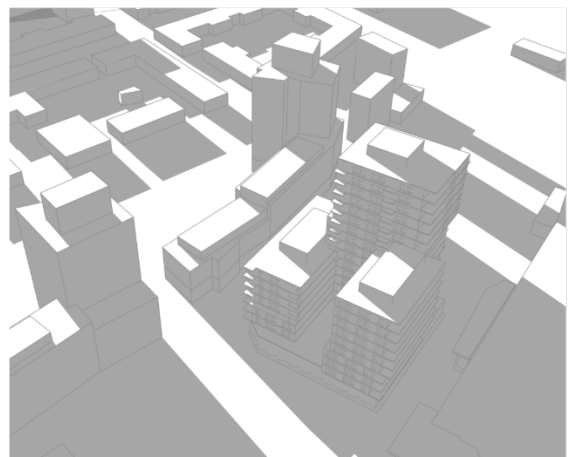
KI 09.00



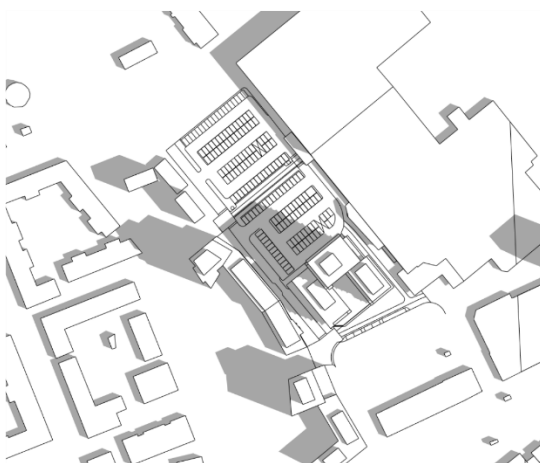
KI 12.00



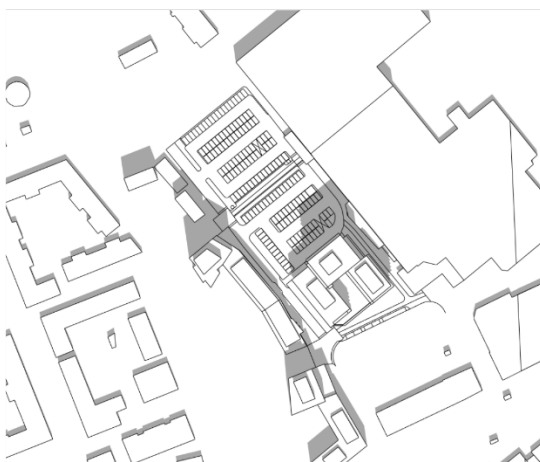
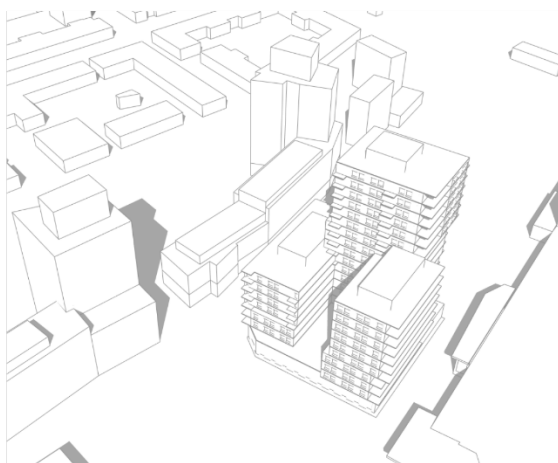
KI 17.00



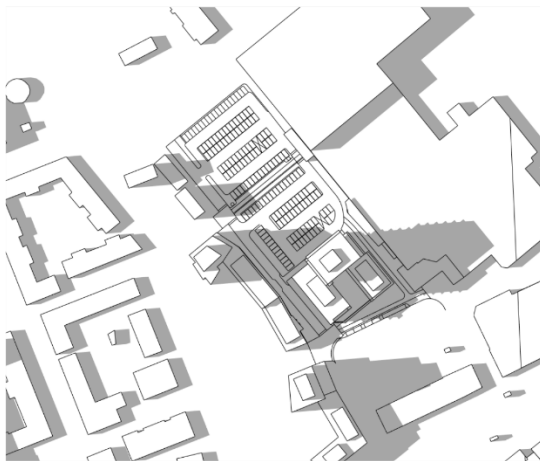
Sommarsolstånd 21 juni



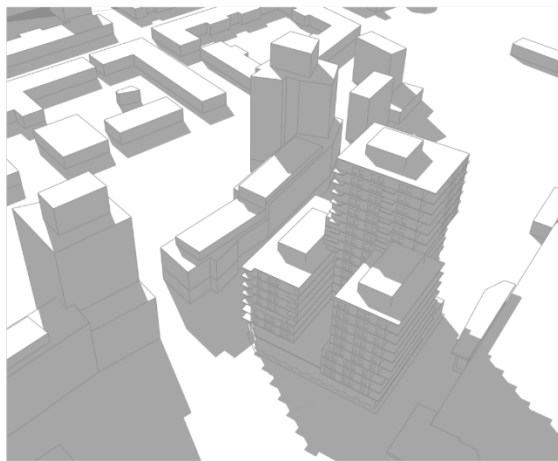
KI 09.00



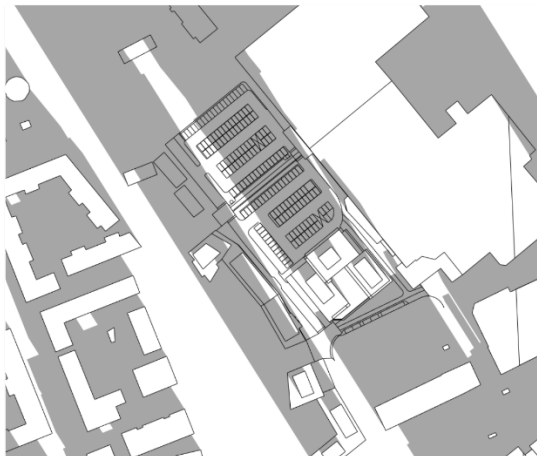
KI 12.00



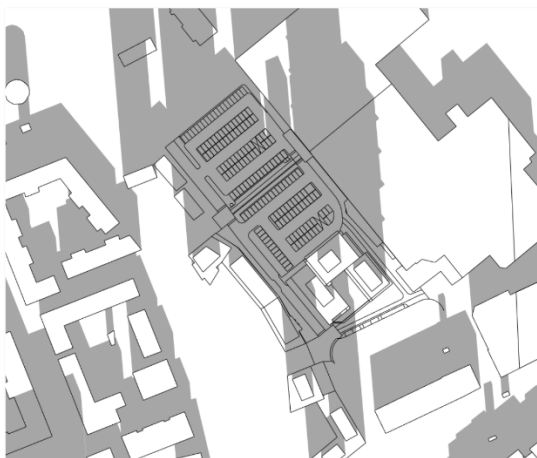
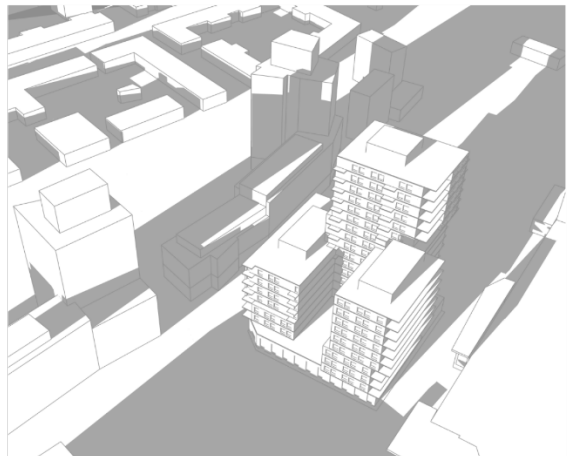
KI 17.00



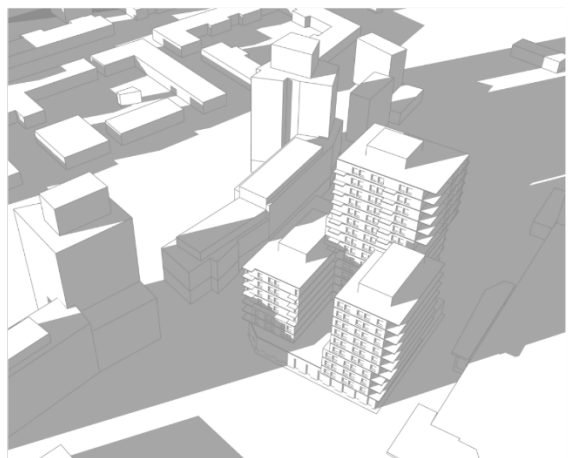
Vintersolstånd 21 december



KI 10.00



KI 12.00



KI 15.00

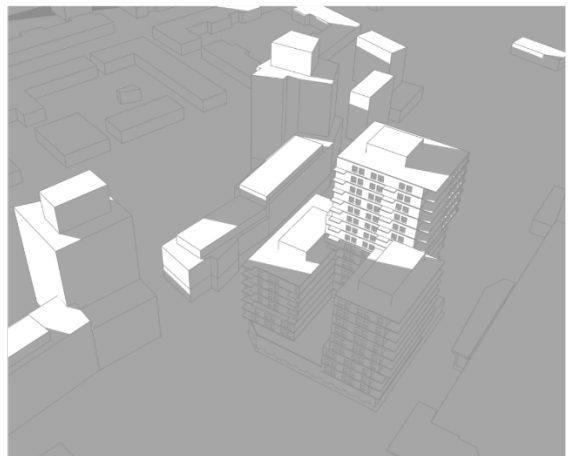


Bild 32. Sol- och skuggstudie

## SOCIALA KONSEKVENSER

### BARNPERSPEKTIV

Vid nybyggnation inom kvarter 7 kan antalet barn och ung öka i viss utsträckning vilket ökar efterfrågan på fler platser inom förskola och skola. Eftersom det inom planområdet inte möjliggörs för detta kommer behovet behöva täckas utom planområdet. Utbyggnaden av kvarter 7 ligger med i kommunens prognoser för utbyggnad av förskola och skola i centrala Kungälv. Förskola och skola finns inom gång- och cykelavstånd i centrala Kungälv.

För säkrare gång- och cykelvägar till bland annat skolor i närområdet ska gångbanor och torg inom planområdet anpassas för att säkerställa trygga miljöer och övergångar.

## TILLGÄNGLIGHET

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för att leva upp till tillgänglighetskraven för funktionshindrade. Planområdet och omkringsliggande bebyggelse ligger på ett relativt plant område med god tillgänglighet för parkering av både bil och cykel nära entré.

Kvarter 7 byggs mycket nära flera kollektivtrafikhållplatser. Det finns alla möjligheter för de som flyttar in till Kvarter 7 att välja att åka buss och därmed bidra till att uppfylla Kungälv's mål om ökad andel kollektivtrafiksresenärer.

När stora delar av Gymnasiegatan görs om till gång- och cykelstråk förlängs gångfartsområdet Fräkne Gränd som gång- och cykelstråk hela vägen till ICA och det skapas ett brett gång- och cykelstråk längs Gymnasiegatan mellan ICA och Kvarter 7. Detta och att gångfartsområdet Torpe Gränd kopplas ihop med GC-bana hela vägen fram till Vita Fläcken söder om Kvarter 7 ökar tillgängligheten för fotgängare och cyklister inom Kongahälla området. De som flyttar in i Kvarter 7 har mycket goda möjligheter att kunna gå och cykla till många viktiga målpunkter och därmed bidra till att uppfylla Kungälv's mål om ökad andel hållbara resor.

Mer detaljerad prövning för tillgängligheten till och inom byggnaderna sker vid bygglovsprocessen.

## MÖTESPLATSER

Planförslaget anses av kommunen få en positiv effekt för mötesplatser då det bidrar till inramningen av torget och vita fläcken söder om kvarteret. Det bidrar med underlag för handel genom förtätning i centrala delar samt möjliggör för ytterligare lättillgängliga verksamheter utmed ett centralt stråk för gång- och cykeltrafik i centrala Kungälv.

## TRAFIK

### MOTORTRAFIK

Parkeringsplatsen norr om Kvarter 7 måste anpassas efter förslag på nya infarter och tillkommande ny entré till ICA Maxi. De kommer även utökas med fler parkeringsplatser.

Hansagatan är planerad som en gångfartsgata i gällande detaljplan (*Detaljplan för Gärdet 1:20, Intendenten 1 m.fl. "Kongahälla Östra"*). En gångfartsgata utformas som en enda gemensam yta för alla trafikanter där fordon skall hålla gång fart dvs 7 km/h. Gångfartsgator fungerar som den skall om fotgängare är den trafikantgrupp som är dominerande se trafikutredning för Kvarter 7 (Norconsult AB 2023-05-11). Biltrafikmängden på Hansagatan förväntas bli relativt hög och under ett normalt dygn kommer det sannolikt att passera fler bilar än fotgängare längs gatan. Därför går det inte att erbjuda fotgängarna nog god säkerhet och trygghet på gatan om den byggs som en gångfartsgata där alla trafikanter delar på hela ytan fritt. Gatan föreslås stället utformas som en lågfartsgata där fotgängarna får en del av gatan, en trottoar, för sig själva där fordonstrafik inte är tillåtet. Motorfordon och cyklister skall få plats att komma fram och mötas på körbanan men framkomligheten skall inte vara så god att det lockar till att köra fortare än cykelfart eller att använda Hansagatan som genomfartsled.

Gymnasiegatan öster om Kvarter 7 anpassas efter ny entré till ICA och blir en gata främst för fotgängare och cyklister. Vissa fordon så som renhållningsfordon och utryckningsfordon måste dock fortfarande kunna komma in på Gymnasiegatan.

Längs Gymnasiegatan söder om Kvarter 7 skall GC-trafik kunna komma fram och en ny angörings- och parkeringsficka behöver anläggas.

## GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planförslaget innebär att gång- och cykeltrafik får en tydligare prioritet i öst-västlig riktning än i gällande detaljplan, med utpekade stråk mellan målpunkter.

På Hansagatan som i gällande plan var gångfartsgata har mängden beräknad trafik gjort att det anses lämpligare med separat yta, en trottoar för gående med cykler och motortrafik delar på körbanan.

# MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram av enhet Plan, Samhälle och utveckling, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: planarkitekt, mark- och exploateringsingenjör, projektledare, stadsarkitekt, lantmäteringenjör, GIS-ingenjör, VA-ingenjör, trafikingenjör, miljöinspektör, bygglovshandläggare.

Agne Mårtensson, byggledning

Alva Kalm, VA-ingenjör

Ann-Charlotte Stålhandske, trafikingenjör

Beata Lindqvist, bygglovshandläggare

Denis Nähring, mark och exploateringsingenjör

Hans Nilsson de la Croix, planarkitekt

Isabell Hilmerström, projektledare

Jennifer Ivåker, miljöinspektör

Jenny Björnberg Bergdahl, trafikstrateg

Jürgen Persson, GIS-ingenjör

Lina Junedahl, miljöingenjör

Maria Young, trafikutredare

Maria Örenfors, planarkitekt

Tanya Dam, planarkitekt

Åsa Johansson, stadsarkitekt

## SAMHÄLLE OCH UTVECKLING

Pernilla Attnäs björk  
Plan- och mexchef

Hans Nilsson de la Croix  
Planarkitekt

Tanya Dam  
Planarkitekt