



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2022/0463
2025-11-17

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Bostäder

DEL AV GÄRDET 1:20 OCH KAROLINEN 1,"KVARTER 7"

I Kungälv, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE	3
SAMMANFATTNING	3
INKOMNA SYNPUNKTER	4
VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER.....	4
STATLIGA MYNDIGHETER.....	4
STATLIGA BOLAG	13
REGIONALA ORGAN.....	14
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	14
SAKÄGARE	16
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE	18
ÖVRIGA PRIVATPERSONER, FÖRENINGAR MED MERA	20
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	23
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	25

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för del av Gärdet 1:20 och Karolinen 1, "Kvarter 7" har varit utställt på samråd under perioden 8 april 2024 till 3 maj 2024. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälv-Posten. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten hölls 17 april 2024

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom flera synpunkter gällande stadsbild och gestaltning, fordonstrafik och trafiksäkerhet, trafikbuller och behov av kompletterande underlag. Huvudsakligen har frågor om stadsbild och gestaltning handlat om som tilläts blir för hög och tätheten i Kongahälla. Synpunkter om trafiken inom planområdet har huvudsakligen handlat om beräknade trafikmängder på Hansagatan i förhållande till det underlag som låg till grund för den gällande detaljplanen, Kongahälla Östra.

Granskningsförslaget utgår huvudsakligen från samrådsförslaget med justeringar utifrån flera av de synpunkter som inkom under samrådet. Regleringen av byggrätten inom Kvarter 7 har preciserats ur vissa aspekter. Bland annat har de utkragningar som möjliggörs minskats mot befintlig bebyggelse inom fastigheten Vassen och regleringar om riktvärden för buller har lagts till i plankartan. Därutöver har ett flertal andra förtydliganden och utveckling av resonemang förts in i detaljplanen. Handlingarna och underlaget har även kompletterats med flera tillägg, Luftmiljöanalys för centrala Kungälv, kompletterande dagvattenutredning och kompletterande markmiljöutredning.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	
2. Lantmäteriet		X	
3. Statens geotekniska institut (SGI)	X		
4. Polismyndigheten	X		
5. Trafikverket		X	
6. Luftfartsverket			
7. Försvarsmakten	X		
8. Svenska kraftnät	X		
9. Telia	X		
10. Swedavia	X		
11. Vattenfall	X		
12. Postnord	X		
13. Fyrstad flygplats	X		
14. Nordion energy Ab	X		
15. Bohus Räddningstjänst	X		
16. Västtrafik AB	X		
17. Miljö- och byggnadsnämnden		X	Sänkt byggnadshöjd

18. Sakägare 1		X	
19. Sakägare 2		X	
20. Privatperson 6		X	
21. Privatperson 1		X	
22. Privatperson 2		X	
23. Privatperson 3		X	
24. Privatperson 4		X	
25. Privatperson 5		X	
26. Privatperson 7		X	Regleringar i detaljplan för att säkerställa detaljer från tidigare markanvisning.

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 26 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 17 skrivelser inkommit. Från sakägare har 2 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 1 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 6 skrivelser inkommit. Vissa skrivelser har sammanfattats medan andra återges i sin helhet, för att se samtliga yttranden i sin helhet hänvisar vi till kommunens ärendenummer KS2022/0463. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

VANLIGT FÖREKOMMANDE SYNPUNKTER

För att underlätta läsningen av de inkomna synpunkterna och kommunens kommentarer har några av de vanligast förekommande synpunkterna och frågeställningarna lyfts fram vilka besvaras generellt i detta avsnitt. Vid varje enskilt yttrande där denna synpunkt/frågeställning framförs finns hänvisning till de generella svaren. Under varje yttrande kommenteras dock den eller de frågor som är unikt för det yttrandet.

STADSBILD OCH GESTALTNING

Flera yttranden anser att planförslaget tillåter alldeles för höga hus, att det byggs för tätt och att utformning/gestaltning "förfular" staden, att de inte är anpassade till omgivningen och inte anknyter till kringliggande bebyggelse.

FORDONSTRAFIK OCH TRAFIKSÄKERHET

Ett antal yttranden uttrycker oro för trafiksäkerheten vid befintligt övergångsställe och farhågor om ökad trafik/att planförslaget kommer alstra stora mängder biltrafik.

GRÖNSTRUKTUR OCH PARKMARK

Ett antal yttranden uttrycker önskan om fler grönytor och parkmark.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2024-05-03)

LÄNSSTYRELSENS SAMLADE BEDÖMNING

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

Länsstyrelsens anser att kommunen behöver arbeta vidare med att säkerställa att föreslagen exploatering inte ska riskera att medverka till att MKN för vatten samt Luft överträds samt att människors hälsa och säkerhet äventyras kopplat till för höga bullernivåer samt risken för översvämning pga. skyfall.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering och behöver hanteras i det fortsatta planarbetet.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

MKN Vatten

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning (Sigma civil, 2023-01-20) som föreslår gröna tak inom kvartersmark samt ett fördröjningsmagasin på allmän platsmark för rening och fördröjning inom området. Inget säkerställande av genomförandet har gjorts på plankartan. Om dagvattnet avleds orenat ökar flera av föroreningarnas koncentrationer. Mängden förorening har i nuläget inte beräknats och går därför inte att bedöma.

I dagvattenutredningen föreslås ett fördröjningsmagasin på allmän platsmark. Eftersom området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten med kommunen som huvudman är detta en bra hantering. Kommunen har dock valt att inte säkerställa några dagvattenåtgärder på plankartan och Länsstyrelsen behöver därför få tydligare motiverat hur genomförande, underhåll och drift säkerställs för dagvatten från hela planområdet. I nuläget har inga dagvattenlösningar säkerställts. I planbeskrivningen har kommunen själva redovisat att ingen rening ska läggas inom kvartersmark eftersom det ej går att säkerställa i detaljplan men de har inte heller säkerställt lösningar på allmän platsmark.

Det är otydligt för Länsstyrelsen hur dagvatten från de befintliga parkeringsytorna kommer att hanteras. I dagvattenutredningen hanteras endast den specifika byggnaden som ska uppföras. Även om de befintliga parkeringsytorna inte kommer ändra användningsområde behöver de ingå i en beräkning av flöden samt föroreningsgrad och det behöver framgå hur kommunen kommer att hantera dagvatten från ytorna. Den klimatkoefficient som används vid beräkning kommer att leda till en ökad avrinning från de befintliga ytorna också.

Länsstyrelsen saknar en redovisning av föroreningsmängderna (kg/år) innan och efter exploatering jämte de föroreningskoncentrationer som har redovisats.

Länsstyrelsen saknar också en tydlig koppling till MKN vatten för recipienten vid diskussion om resultaten. Vid beräkningen blir det viktigt att det mest extrema fallet redovisas innan rening avseende flödet. Det vill säga konsekvenserna om ingen del av taket anläggs som grönt. Det går inte att säkerställa att byggnaden kommer att få ett grönt tak genom planbestämmelse. Som renings- och fördröjningsmetod behöver därför endast säkerställda reningsåtgärder redovisas vid beräkning i StormTac enligt kommunens egen skrivelse i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen önskar också förtydligande kring om dagvattnet leds hela vägen till Nordre älv eller om det leds ut till närmsta vattendrag som sedan når Göta älv. Dagvattnets väg till recipienten behöver förtydligas för planens samtliga ytor. Kulverterat vattendrag väster om området har höga fiskvärden och kan därför vara extra känsligt för utsläpp av föroreningar.

Den återkomsttid som har beräknats är för ett 10-årsregn. Länsstyrelsen undrar om området inte kan anses motsvara centrumbebyggelse eller i alla fall tät bostadsbebyggelse och vald återkomsttid bör motsvara detta i P110 tabell 2.1.

I planbeskrivningen behöver dagvattenhanteringen från hela planområdet tydligare beskrivas tillsammans med en mer fördjupad beskrivning av recipienten Nordre älv. Till detta ska en motivering och bedömning av planens påverkan på MKN vatten göras. Det räcker inte att hänvisa till genomförda utredningar utan planbeskrivningen ska vara ett vägledande dokument.

MKN luft

Eftersom planförslaget medför en förtätning tillsammans med tidigare uppförda byggnader inom Kongahällaområdet behöver kommunen inför nästa skede redovisa en bedömning av hur luftkvaliteten i gaturummet förhåller sig till miljökvalitetsnormerna.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION **Buller**

Omgivningsbullrets påverkan på bebyggelsen ger anledning till ändamålsenlig utformning av lägenheter och uteplatser. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att vidare utredning om särskilda bullerbestämmelser kan behövas. Plankartan bör förtydligas med vilka riktvärden som ska gälla vid fasad och uteplatser och ifall särskilda skyddsåtgärder är motiverat. Bullerutredningens bilagor saknas och får kompletteras till nästa skede.

Översvämningsrisk, skyfall

Kommunen har beskrivit översvämningsrisken vid ett skyfall för planområdet. Inga lågpunkter finns belägna inom planområdet och det finns heller inga större flödesvägar genom planområdet. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en bedömning av hur omkringliggande bebyggelse påverkas av föreslagen exploatering. Ny bebyggelse får inte försämra översvämningsrisken för omkringliggande områden. Framkomligheten till området behöver också beskrivas och vid behov säkerställas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till kommunens översiktsplan

Länsstyrelsen instämmer med kommunen i bedömning att planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Farligt gods

Avståndet mellan aktuellt planområde och väg E6 som är en transportled för farligt gods överstiger 300 meter. Vilket överstiger Länsstyrelsens rekommenderade avstånd på 150 meter då en riskbedömning ska göras. Det förekommer även transporter på Marstrandsvägen förbi planområdet och en riskutredning och bedömning av dessa transporter har gjorts. I riskutredningen konstateras det att risknivån är acceptabel och att det inte finns behov av några skyddsåtgärder. En drivmedelsstation finns också på ett avstånd om ca 150 meter från planområdet, kommunen har gjort bedömningen att skyddsavståndet mellan aktuellt bostadskvarter och drivmedelsstation är tillräckligt.

Kommunen har därmed hanterat riskerna med transporter av farligt gods och befintlig drivmedelsstation belägen intill planområdet.

Stabilitet

Det bedöms inte råda några stabilitetsproblem inom området för dagens terräng och förhållanden enligt genomförda geoteknisk utredning. SGI har ingen erinran mot denna slutsats. Se SGIs yttrande, daterat 2024-04-25.

Kulturmiljö

I samband med undersökning av betydande miljöpåverkan angav kommunen att planförslaget kan komma att medföra betydande förändringar i stads- eller landskapsbild med motiveringen att "Byggnader över ca 10 våningar är relativt nytt i Kungälv och kommer att påverka stadssiluetten."

Även om den aktuella platsen i sig saknar kulturhistoriska värden så har kommunen bedömt att en storskalig bebyggelse kan påverka upplevelsen runt och i närheten av aktuellt planområde.

Länsstyrelsen anser därav att kommunen bör se över effekten och påverkan på stadens landskapsbild och siluett så att viktiga element på sikt inte påverkas negativt av den högre byggnadsskala som kommunen planerar för i denna och kommande detaljplaner.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Kommunen anger att möjligheterna till att tillgodose barns behov av lek, rekreation samt aktivitet är begränsade inom Kvarter 7. Däremot finns flera besökspunkter för barn i olika åldrar inom 500 meter från kvarteret. För att ta sig till dessa ytor behöver man dock passera en trafikerad yta. Här är det dock positivt att kommunen arbetar med att upprätta ett centrumstråk över Hansagatan, där gång- och cykeltrafik prioriteras ihop med en bredare torgyta.

Digitala detaljplaner

Om planen har påbörjats efter 1 januari 2022, då ska de nya föreskrifterna och allmänna råd tillämpas. Lagkravet gäller dock först när planen antas. Mer information om digitala detaljplaner i vår OneNote

Övrigt

När tredimensionell fastighetsbildning används är det ett krav att den tredimensionella fastigheten (3D-fastigheten) eller det tredimensionella fastighetsutrymmet (3D-utrymmet) bildar en sluten volym. Därför ska det göras en avgränsning både ovanför och under avgränsas utrymmet i fråga. I planen är det därför viktigt att:

den användning som ska utgöra 3D-utrymmet/3D-fastigheten är en anläggning om det redovisas en sektion som visar användningarnas höjdlägen behöver den

användning som inte ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet redovisas både ovanför och under den användning som ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet.

Se yttrande från Lantmäteriet, daterat 2024-04-15

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Samråd skede med länsstyrelsen november 2022, se diarenr 402-47583-2022.

KOMMENTAR

MKN Vatten och Översvämningsrisk, Skyfall

Synpunkten om MKN vatten och dagvattenhantering har beaktats efter samråd. Planbeskrivningen har uppdaterats med en tydligare och samlad redovisning av dagvattenhanteringen för hela planområdet, inklusive både ny bebyggelse och befintliga parkeringsytor. Avsnittet har kompletterats med en fördjupad beskrivning av recipienten Nordre älv, dess miljö kvalitetsnormer (MKN) och statusklassning. En bedömning av planens påverkan på MKN vatten har tillförts, med slutsatsen att planens genomförande inte bedöms medföra risk för att gällande normer överskrids. Redovisningen återfinns i Planförutsättningar, under rubriken Miljö kvalitetsnormer – vatten.

En uppdaterad dagvattenutredning (Norconsult, 2025-05-26) har tagits fram och kompletterande illustrationer har tillförts planhandlingarna. Utredningen visar att dagvatten inte kan hanteras inom fastigheten, varför ett underjordiskt dagvattenmagasin föreslås på allmän plats söder om Kvarter 7. Magasinet är dimensionerat till ca 90 m³ (area 180 m², djup 0,5 m) för att hantera avrinnande takvatten och delar av vägdagvatten från ytan mellan den planerade byggnaden och ICA Maxi. Detta uppfyller kommunens krav på fördröjning enligt Kungälv kommun dagvattenhandbok (2017). Möjlighet finns även att komplettera med växtbäddar eller skelettjordar för infiltration och rening. Redovisning finns under Planförslag - Dagvatten.

Området är klassat som centrumområde både före och efter planerad exploatering, vilket innebär att dimensionerande regns återkomsttid sätts till 30 år enligt Svenskt vatten P110 tabell 2.1. För detaljerad redovisning hänvisas till avsnitt 5.1 Flöden i dagvattenutredningen.

Dagvatten från befintliga parkeringsytor har analyserats i den kompletterande utredningen. En förenklad skyfallsanalys visar att vatten kan stå kvar vid Norra parkeringens nordvästra hörn och i slänten i sydvästra delen av planområdet. För att förhindra att vattenvolymer flyttas ut ur området föreslås att ca 154 m³ ska kunna magasineras på Södra parkeringen, exempelvis genom upphöjda kantstenar eller justerad höjdsättning. Detta förbättrar även dagvattensystemets funktion vid dimensionerande regn.

Skyfallsanalysen visar vidare att området är framkomligt för utryckningsfordon söderifrån vid extrema regn, eftersom vattendjup på vägar söder om planområdet inte överstiger 20 cm. Rondellen vid Hansagatan - Inlandsgatan kan få begränsad framkomlighet, men det påverkar inte utrymning eller räddningsinsatser. Bottenvåningens golvnivå ska höjdsättas så att omkringliggande gator ligger lägre än byggnaden, vilket säkerställer dagvattenavrinning vid skyfall. Redovisningen framgår under Planförslag - Skyfall och översvämnning.

Dagvattnet leds till det kommunala dagvattensystemet som mynnar i recipienten Nordre älv. Dagvattnets väg till recipienten och områdets koppling till verksamhetsområdet för dagvatten har förtydligats i planbeskrivningen. Planbeskrivningen utgör därmed ett vägledande dokument för hantering, drift och underhåll av dagvatten inom planområdet.

MKN luft

Med utgångspunkt i luftutredningen för Kungälv stadskärna, COWI juni 2024, bedöms planförslaget inte medföra att gränsvärdena enligt MKN för luft överskrids. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Buller

Synpunkten har beaktats. Planbestämmelser har kompletterats i plankartan med riktvärden för buller vid fasad och uteplats enligt gällande riktlinjer.

I planbeskrivningen har en fördjupad redovisning av bullersituationen och föreslagna åtgärder tillförts.

Farligt gods

Riskutredningen visar att planområdet inte påverkas av farligt gods på E6 eller Marstrandsvägen. Avståndet till drivmedelsstationen bedöms som tillräckligt. Inga ytterligare skyddsåtgärder krävs.

Stabilitet

Stabilitetsförhållandena har utretts och bedöms vara goda enligt den geotekniska utredningen. SGI har inga invändningar mot bedömningen, och inga ytterligare åtgärder krävs.

Kulturmiljö

Synpunkten har beaktats. Planbeskrivningen har kompletterats med en fördjupad redovisning av stadens historiska utveckling och nuvarande stadsbild samt hur ny bebyggelse påverkar landskapsbilden och siluetten. Avsnittet under Planeringsförutsättningar - Fysiska miljö i planbeskrivningen, under rubrik stadsbild/landskapsbild tydliggör att planområdet ligger i ett redan förtätat område med befintlig och planerad högre bebyggelse, och att förändringen bedöms vara förenlig med stadens pågående utveckling.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Synpunkten noteras. Planbeskrivningen redovisar att tillgången till lek- och rekreation inom Kvarter 7 är begränsad, men att det finns flera närliggande platser för lek och rekreation inom 500 meter. Arbetet med centrumstråket, där gång- och cykeltrafik prioriteras, syftar till att förbättra tillgängligheten och skapa tryggare kopplingar till dessa platser. Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare redovisning av bebyggelsens struktur och stadsmiljöns utformning. Bottenvåningar planeras för centrumverksamheter och bostadskomplement för att skapa ett mer aktivt och tryggt gaturum. (Se planbeskrivningen, kapitel Planförslag, s.10)

Digitala detaljplaner

Synpunkten noteras.

2. LANTMÄTERIET (2024-04-15)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-03-20) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

3D-sektion med endast en avgränsning i höjdlägen inte okej

När tredimensionell fastighetsbildning används är det ett krav att den tredimensionella fastigheten (3D-fastigheten) eller det tredimensionella fastighetsutrymmet (3D-utrymmet) bildar en sluten volym. Därför ska det göras en avgränsning både ovanför och under avgränsas utrymmet i fråga. I planen är det därför viktigt att:

den användning som ska utgöra 3D-utrymmet/3D-fastigheten är en anläggning om det redovisas en sektion som visar användningarnas höjdlägen behöver den användning som inte ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet redovisas både ovanför och under den användning som ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet.

Delar av planen som bör förbättras.

Ange genomförandetiden i antal år

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer tydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen (NGP) anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och

omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Saknas redogörelse av x-områden i planbeskrivningen

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om följande vad gäller x-områden. Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. Det räcker inte med x-bestämmelsen i detaljplanen för att få rätten till tillträde utan det krävs även upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.

KOMMENTAR

3D-sektion med endast en avgränsning i höjdlägen inte okej

Synpunkten noteras.

I granskningsförslaget regleras både användning B och C för hela Kvarter 7. Centrumändamål, såsom restauranger, butiker och kontor, lokaliseras huvudsakligen i sockelvåningen mot Torg men tillåts inom hela kvarteret, enligt bestämmelse på plankartan. Till exempel kan kontor inredas på våningsplan där bullerriktvärden för bostäder kan vara svåra att uppnå.

Tredimensionell fastighetsbildning (3D-fastighet eller 3D-utrymme) avgörs i bygglovsskedet baserat på hur användningen utformas i praktiken. Planen innehåller inte längre detaljerade 3D-bestämmelser för centrumändamål, vilket ger flexibilitet samtidigt som volymen ska utformas i linje med planens övriga bestämmelser.

En sektion har lagts till i planbeskrivningen och plankartan som visar utbredningen av bostads- och centrumändamål och illustrerar några av de egenskapsbestämmelser i detaljplanen som reglerar byggnadsvolymens utformning.

Genomförandetiden i antal år

Synpunkten noteras. Genomförandetiden har justerats och anges nu i antal år i enlighet med 4 kap. 21 § PBL.

Saknas redogörelse av x-områden i planbeskrivningen

Servitut finns avsatt i detaljplanen längs med den västra sidan av Kvarter 7 för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Den berörda fastigheten ägs av kommunen och servitut kommer att bildas i samband med att den nya fastigheten för Kvarter 7 bildas.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2024-04-25)

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Bakgrund och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad byggrätt för upp till cirka 150 lägenheter inom Kvarter 7.

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Enligt genomförd geoteknisk utredning [3] är topografin inom området generellt plan med en svag lutning mot sydväst i linje med Gymnasiegatan. Under förekommande fyllningslager och torrskorpelera följer en ca 30 m mäktig lera (extremt lös till medelfast).

SGI:s synpunkter

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. SGI har inget att erinra ur geoteknisk säkerhetssynvinkel.

4. POLISMYNDIGHETEN (2024-04-10)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har i nuläget inga synpunkter att inkomma med avseende på det aktuella detaljplaneförslaget.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

5. TRAFIKVERKET (2024-05-02)

Buller

Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids.

Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas.

En eventuell uteplats ska lokaliseras till en sida som klarar riktvärdena för uteplats enligt förordningen. Trafikverket anser även att riktvärdena för inomhusbuller enligt BBR, Boverkets byggregler, ska klaras.

Trafikutredning

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

En trafikutredning måste utvärdera exploaterings påverkan på trafiksystemets framkomlighet och trafiksäkerhet utmed allmänna vägen, under både hög- och lågsäsong för vägar som har stor säsongsvariation. Utredningen måste analysera föreslagna genomförbara åtgärder som kan göra planförslaget acceptabelt.

Trafikverket undrar vilka planeringsgrunder som ligger till grund för den trafikprognos som togs fram för hela Kongahälla år 2017? Finns aktuell detaljplan med i den prognosen?

Trafikmängd

Trafikverket saknar uppgifter om detaljplanens alstring. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som planförslaget kommer att generera. Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se

Luftfart

Byggnadsverk överstigande 20 meter kan påverka Luftfartsverkets CNS-utrustning. Luftfartsverkets CNS-utrustning används för att övervaka luftfarten inom svenskt territorium. Då CNS-utrustningens placering och specifika funktion är skyddsklassad kan byggnadernas eventuella påverkan på CNS-utrustningen endast bedömas av Luftfartsverket. Luftfartsverket är därför sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över etableringen. Detta görs genom Luftfartsverkets avgiftsfria tjänst "CNS-analys" som finns tillgänglig på deras hemsida: <https://lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/cns-analys>

Fastigheten berörs även av den så kallade MSA-påverkade ytan för Göteborg-Landvetter flygplats, vilket är ett skyddsområde på 55 km kring flygplatser där flygplanen påbörjar den sista delen av inflygningen. Inom denna radie från instrumentflygplatser finns en risk att flygtrafikens navigationshjälpmedel och landningsprocedurer störs vid etableringar av ledningsmaster och högspänningsledning. En flyghinderanalys ska göras vid etablering av byggnader eller byggnadsverk som överstiger 20 meter inom MSA-ytan. Flyghinderanalysen ska skickas till berörda flygplatser. För mer information, se Luftfartsverkets hemsida: <https://www.lfv.se/tjanster/flygplatstjanster/flyghinderanalys>

KOMMENTAR

Buller

Synpunkten noteras. Plankartan har kompletterats med planbestämmelser som säkerställer att riktvärden för buller enligt gällande förordning uppfylls. En fördjupad beskrivning av bullerförhållanden och tillhörande åtgärder har även lagts till i planbeskrivningen, vilket redovisas under kommentarer på Länsstyrelsens yttrande.

Trafikutredning och trafikmängd

Det aktuella planförslaget är inte medräknat i den analys som togs fram 2017, analysen bygger på gällande detaljplan för Kvarter 7 som möjliggör för 50 bostäder samt handel och verksamheter inom kvarteret.

Den trafikutredning som tagits fram för planförslaget bygger på analysen som genomfördes 2017 med uppdaterade siffror utifrån de konsekvenser som aktuellt

planförslag medför. Det aktuella planförslaget möjliggör för centrumändamål i likhet med gällande detaljplan men möjliggör för 120 lägenheter, alltså 70 fler än gällande detaljplan. Med platsens centrala läge och förutsättningarna för lågt bilinnehav samt hållbart resande bedöms antalet nya bilar för de 70 lägenheterna ha en försumbar påverkan.

Luftfart

Luftfartsverket och berörda flygplatser har getts tillfälle att yttra sig under samrådet. Inom ramen för fortsatt planarbete görs en flyghinderanalys.

6. LUFTFARTSVERKET (2024-05-08)

Vissa uppgifter i yttrandet omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § p. 5 offentlighets- och sekretesslagen (OSL) och har därför inte redovisats i denna samrådsredogörelse.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

7. FÖRSVARSMAKTEN(2024-04-29)

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

8. SVENSKA KRÄFTNÄT(2024-04-15)

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

STATLIGA BOLAG

9. TELIA (2024-04-05)

Skanova (Telia Company) har inget att erinra mot detaljplanen.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

10. SWEDAVIA(2024-04-24)

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Göteborg Landvetter Airport.

Swedavia har därmed inget att erinra i detta samrådsskede.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

11. VATTENFALL (2024-04-08)

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

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

12. POSTNORD(2024-04-08)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

REGIONALA ORGAN

13. FRYSTAD FLGPLATS (2024-05-03)

Fyrstads Flygplats AB har inget att erinra över detaljplaneförslaget.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

14. NORDION ENERGI(2024-04-11)

Nordion Energi (Weum Gas och Swedegas) har inga ledningar eller anläggningar inom det berörda området och därmed inget att erinra.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

15. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNST(2024-05-03)

BORF

Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) anser att det befintliga vattenförsörjningssystemet till släckvatten och antal befintliga brandposter är tillräckligt. Notera att om ändring föreslås där vattenförsörjningen påverkas i den utsträckning att det möjligt kan påverka räddningstjänsten insats ska BORF kontaktas.

Utöver noteringen ovan kring vattenförsörjning för släckvatten har BORF inget att erinra kring den föreslagna detaljplanen utifrån det granskade underlaget.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

16. VÄSTTRAFIK (2024-04-17)

Västtrafik har inget att erinra utan ser att platsen är optimal utifrån möjligheter till hållbart resande med närhet till Kungälv resecentrum som är en regional knutpunkt för kollektivtrafiken. Västtrafik vill skicka med att se över p-talen för bil och se om dom kan hållas låga med tanke på det centrala läget.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

17. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2024-05-23)

Miljöenheten

Antalet våningar på hus A bör begränsas så att riktvärdet för buller erhålls.

Man bör man jobba vidare med att utforma gaturummet så att genomfartstrafiken minskar på Hansagatan, alternativt förbjuda genomfartstrafik.

Fler mätningar av luftkvaliteten i området och beräkningar utifrån planerad utformning trafikrörelser bör utföras innan detaljplanen kan antas.

Fördröjningen och reningen av dagvatten måste redovisas bättre innan detaljplanen antas.

Bygglövenheten

Bygglövenheten anser detaljplanen i huvudsak är lätt att tolka men att det finns vissa oklarheter gällande plankartan som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet enligt Plan och bygglag, PBL. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglövenheten. Bland annat är viss så kallad prickmark otydligt markerad. Det finns också gränsmarkeringar som saknar förklaring bland planbestämmelserna.

Vidare anser bygglövenheten att det är positivt med färre bestämmelser kring gestaltning då det i befintlig detaljplan ibland har varit svårt att tolka syftet med dessa och bestämmelsens innebörd. Sockelvåningen lyfts dock fram som viktig flera gånger i planbeskrivningen. Därför kan det vara användbart med en bestämmelse om denna. I den nuvarande detaljplanen anges en bestämmelse om att bottenvåning ska ges en egen utformning.

KOMMENTAR

Miljöenheten

Planbestämmelser har kompletterats i plankartan med riktvärden för buller vid fasad och uteplats enligt gällande riktlinjer. Vid våning 16 uppgår bullernivåerna till 61 dBA enligt den utförda bullerutredningen, där är möjligt att bygga lägenheter mindre än 35 kvadratmeter eller ha annan användning än Bostad. Det är även möjligt med alternativa lösningar med indragen våning för att lösa bullerproblematiken. I bullerutredningen utreds totalt 18 våningar för hus A, varav de två översta våningarna inte är en del av planförslaget.

Kommunens inriktning är att Hansagatan ska utformas som en lågfartsgata med fokus på en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter och trafik. Hansagatan utformas med en 3 meter bred gångbana och en 5,5 m bred körbana som delas med cyklister. Vid korsningarna Torpe Gränd och Fräkne Gränd föreslås upphöjda korsningar som bidrar till att sänka hastigheterna och öka trafiksäkerheten. Norr om kvarter 7 planeras en avsmalning av gatan där en gångpassage anläggs över Hansagatan, vilket ytterligare bidrar till sänkt hastighet och förbättrad tillgänglighet för gående. (Se planbeskrivningen, kapitel Planförslag – under rubrik Allmänplats). När hela Kongahällaområdet, inklusive kvarter 7, är färdigutbyggt kommer kommunen att utvärdera trafikmiljön och vid behov vidta ytterligare åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten.

Kommunen har tagit fram en tätortsövergripande luftutredning (COWI, 2024) som innefattar det aktuella planområdet. Utredningen visar att de beräknade halterna ligger under gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för både PM₁₀ och NO₂, samt att även miljökvalitetsmålet Frisk luft förväntas klaras i gaturummet och planområdet, även med ökad trafikbelastning. Detta indikerar att luftkvaliteten enligt utredningen bedöms uppfylla miljökvalitetsnormerna trots förtätningen. Planbeskrivningen har uppdaterats med resultatet.

En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram som hanterar fördröjning och rening mer ingående.

Bygglövsenheten

Flertalet planbestämmelser i plankartan har uppdaterats för att öka tydligheten med dess regleringar.

SAKÄGARE

18. FASTIGHETSÄGARE 1 (2024-05-03)

Fastighetsägare 1 är lagfaren ägare till fastigheten Kungälv Vassen 1 som gränsar till planområdet. Följande åsikter tar utgångspunkt i hur detaljplanen för Kvarter 7 påverkar Vassen 1.

Fastighetsägare 1 anser att den ändrade trafiklösningen i planförslaget med genomfartstrafik på Hansagatan har betydande påverkan på Vassen 1 som ligger inom gällande detaljplan för Kongahälla Östra, dels genom ökade trafikmängder och i dess förlängning även med högre bullernivåer och avgasnivåer, än vad som tidigare har varit planeringsgrund för Vassen 1. I dp Kongahälla Östra är Hansagatan och Gymnasiegatan infartsgator till parkeringsytor och för boendetrafik. Bullerberäkningar, gestaltning och gatmiljö är anpassad till tillhörande trafikflöden för parkeringsinfart- och boendetrafik.

Den nya trafiklösningen kan innebära att trafik flyttas från Uddevallavägen till Hansagatan, vilket planförslaget inte har anpassats för med avseende på vägbredder, cykelvägar och trottoarer. Bäckgatans/Hansagatans förlängning och koppling till kommande etablering av Biltema och Max, tvärs över Mörserödsvägen, kan också leda till mer genomfartstrafik från södra centrum.

Trafikutredningen redovisar beräknade trafikflöden år 2040 till 7 450 fordon längs med Hansagatan, Källan 1. I underlaget för detaljplanen för Kongahälla Östra var samma siffra för trafikflöden 2040 bedömd till 2 300 fordon, en skillnad med 324%.

Siffrorna för Uddevallavägen är 11 710 respektive 11 300 fordon, en ökning på strax under 4%, dvs nästan all genomfartstrafik förbi ICA bedöms öka via lokalgatan Hansagatan istället för den bättre dimensionerade Uddevallavägen. Hansagatans utformning förbi Vassen 1 är.

Fastighetsägare 1 föreslår att trafikanalysens konsekvenser närmare beaktas i planförslaget och att Hansagatan längs med Vassen 1 fortsatt planläggs och anläggs som Gångfartsgata. Genomfartstrafik förbi ICA bör hänvisas till Uddevallavägen.

Fastighetsägare 1 anser att den föreslagna trafiklösningen med genomfartstrafik på Hansagatan kan medföra betydande påverkan på befintlig bebyggelse inom Vassen 1.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

Kommunen har bedömt att Hansagatan inte kan planläggas som gångfartsgata, eftersom trafikflödena väntas bli relativt höga (Norconsult, 2023). För att en

gångfartsgata ska fungera så som avsett måste andelen gående vara eller förväntas bli stor i förhållande till andelen fordon under stora delar av dygnet. I en trafikutredning för Kongahälla framtagen 2017 beräknades trafikflödena uppgå till cirka 6 300 fordon på Hansagatan. Den trafikutredning som har tagits fram för detaljplanen (Norconsult, 2023) bygger på de trafikflöden som togs fram 2017, och justerar antalet fordon på Hansagatan till 6 500 när detaljplanen genomförs. Med den stora andelen fordon som beräknas köra på Hansagatan är det därför inte lämpligt att planlägga den som en gångfartsgata eftersom det inte ger tillräcklig säkerhet och trygghet för gående.

Kommunens inriktning är att Hansagatan ska utformas som en lågfartsgata med fokus på en trafiksäker miljö för oskyddade trafikanter och trafik. Hansagatan utformas med en 3 meter bred gångbana och en 5,5 m bred körbana som delas med cyklister. Vid korsningarna Torpe Gränd och Fräkne Gränd föreslås upphöjda korsningar som bidrar till att sänka hastigheterna och öka trafiksäkerheten. Norr om kvarter 7 planeras en avsmalning av gatan där en gångpassage anläggs över Hansagatan, vilket ytterligare bidrar till sänkt hastighet och förbättrad tillgänglighet för gående. (Se planbeskrivningen, kapitel Planförslag – under rubrik Allmänplats). När hela Kongahällaområdet, inklusive kvarter 7, är färdigutbyggt kommer kommunen att utvärdera trafikmiljön och vid behov vidta ytterligare åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten.

Som underlag för detaljplanen för Kongahälla Östra togs en trafikanalys fram (Sweco, 2013) som gjorde antaganden om hur trafikflödena skulle te sig i området. I en senare beräkning av trafikflöden, genomförd 2017, konstaterades att trafikflödena kan förväntas vara högre längs med Hansagatan än vad som tidigare antagits. Den senare beräkningen av trafiksiffror genomfördes efter att delar av Kongahälla färdigställts och börjat byggas ut och har bedömts vara mer realistisk än den som genomfördes 2013. Trafikutredningen från 2017 är framtagen innan detaljplanearbetet för Kvarter 7 påbörjades och dess siffror är därmed framräknade utan att konsekvenser för ett genomförande av planförslaget har beaktats.

19. FASTIGHETSÄGARE 2 (2024-05-03)

- Fastighetsägare 2 påpekar att bolaget har en befintlig rättighet att nyttja parkeringsplatser under kvarter 7, vilket inte beaktas i planförslaget.
- Fastighetsägare 2 anser att det inte finns behov av allmän trafik på handelsfastigheten X1. Det markerade X bör därför tas bort från plankartan, då något väsentligt behov för servitut inte föreligger.
- Prickmark längs västra sidan av fastigheten Intendenten 1 bedöms vara felaktig, då den motverkar detaljplanens syfte att möjliggöra ny entré till MAXI. Detta behöver justeras.
- Gymnasiegatan är markerad som gata på plankartan men ska enligt bolaget hanteras som gångväg. Detta bör förtydligas.
- Plankartan behöver kompletteras för att säkerställa leveranser och godshantering från allmän platsmark ("Vita Fläcken").
- Fastighetsägare 2 anser att området mellan kvarter 7 och Intendenten 1 riskerar att upplevas som undanskymt och otryggt och önskar därför att en trygghetsstudie genomförs för området.

KOMMENTAR

Gällande den befintliga rättigheten att nyttja parkeringsplatser under Kvarter 7 har kommunen och Fastighetsägare 2 slutit avtal om hur dessa parkeringsplatser ska ersättas.

x1, markreservat för allmännyttig gångtrafik, har justerats till att bara gälla för området norr om den nya byggrätten för entrén.

Området för den nya entrén har inte prickmark. Det fanns otydligheter i grundkartan under samrådet där servitut markerades med liknande symboler med prickmark.

Gymnasiegatan är planlagd som Gata och Torg men ska huvudsakligen utformas som gång- och cykelväg, förutom den delen av Gymnasiegatan som löper söder om Kvarter 7. I planbeskrivningen redogörs vidare hur Gymnasiegatan ska utformas.

En yta av fastigheten Intendenten 1 planlagd som Torg i gällande detaljplan, detaljplan för Kongahälla Östra, har lagts till planområdet och planläggs som Handel. Vidare är det fortsatt möjligt att låta leveranser ske på samma sätt som i dag.

En trygghetsstudie är under framtagande och kommer att läggas till handlingarna inför ett antagande. Studien behandlar inte frågor som har en direkt påverkan på regleringar av detaljplanen utan ska ses som en vägledning vid genomförande och utformning av platsen.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

20. PRIVATPERSON 6 (2024-04-08)

Privatpersonen anser att området kring Kongahälla Center, Thorildsskolan, ICA Maxi och Mimers Hus redan är mer än "fullknökat" och uttrycker oro över att ytterligare bebyggelse planeras där. Personen menar att trafiksituationen i området redan idag är ansträngd, med mycket trafik, stopp och köer, vilket påverkar framkomligheten även på de omkringliggande vägarna. På grund av detta har personen börjat söka sig till andra platser för sina ärenden.

Vidare uttrycks oro för trafiksäkerheten, särskilt för tonårsbarn som passerar området mellan Thorildsskolan och busshållplatserna. Personen beskriver hur bussar, skoltaxi och privata bilar ibland kör "*som dårar*" för att hinna före trafikljusen, vilket bidrar till en otrygg miljö.

Privatpersonen framhåller att mer bebyggelse kommer att innebära ännu mer trafik. Personen upplever att de "*tätt bebyggda ytorna*" med höga hus gör att området känns trångt och att man "*inte får luft*". Det uttrycks en saknad av öppna ytor och en frustration över att "*varenda ledig kvadratmeter*" används för ytterligare byggnader. Avslutningsvis uttrycker personen en sorg över att Kungälv, som tidigare upplevdes som *charmigt och mysigt*, nu tappat mycket av sin karaktär.

KOMMENTAR

Synpunkterna om trafik, trygghet och områdets täthet har noterats. Detaljplanen syftar till att utveckla området på ett sätt som tar hänsyn till både framkomlighet och trafiksäkerhet, särskilt kring skolor och hållplatser. I planeringen ingår åtgärder för att förbättra gång- och cykelstråk samt skapa en mer sammanhållen och trygg trafikmiljö.

Frågor om bebyggelsens omfattning och behovet av öppna ytor har vägts in i planarbetet. Planförslaget innehåller inslag av grönytor och stadsmiljöåtgärder som ska bidra till att området upplevs mer luftigt och funktionellt, samtidigt som stadskärnan utvecklas för att möta framtida behov

Thorildsskolan och busshållplatserna ligger utanför planområdet, synpunkten har vidarebefordrats till kommunens trafik-, gata- och parkenhet. och busshållplatserna ligger utanför planområdet.

ÖVRIGA PRIVATPERSONER, FÖRENINGAR MED MERA

21. PRIVATPERSON 1 (2024-04-23)

Privatpersonen anser att den föreslagna bebyggelsen utanför Maxi har en alltför dominerande skala och att den riskerar att påverka stadens karaktär negativt. Personen uttrycker en stark oro för att den nya bebyggelsen, likt de befintliga husen på Kongahälla, upplevs som *"gräsligt fult"*. Vidare framförs att bebyggelsen bör ges en lägre skala (*höjdmässigt*), få *"gröna ytor"* samt en mer varierad gestaltning med *"färg och fantasi"*.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. Planförslaget möjliggör bebyggelse i varierande höjder mellan 7 och 16 våningar för att skapa en tydlig siluett och variation inom kvarteret. Planområdet ligger i direkt anslutning till Kongahälla-området, där utvecklingen under 2010-talet medförde en ny typ av täthet och storskalighet i stadsbilden. Flera byggnader i området har redan höjder mellan 6 och 14 våningar, och ett hus på 23 våningar är planlagt men ännu inte uppfört. Den föreslagna bebyggelsen bedöms därför vara förenlig med den pågående utvecklingen och bidra till en sammanhållen stadssiluett.

Gestaltungsprinciper och gröna inslag behandlas i planbeskrivningen, där innergården och takytor ges en viktig roll för vistelse, rekreation och visuell koppling mot torget.

22. PRIVATPERSON 2 (2024-04-22)

Privatpersonen anser att det är positivt att Kvarter 7 bebyggs, men framhåller vikten av att området samtidigt tillförs mer grönska i form av *"fler träd, blommor och grönt"*. Personen menar vidare att det finns problem med hundar som uträttar sina behov i området och föreslår därför att en särskild rastgård anordnas mellan KC och Kvarnkullen. Personen önskar också att kommunen verkar för att Adapta Fastigheter iordningställer ytan väster om Resecentrum, då denna yta upplevs som *"en skamfläck"* för kommunen och dess boende.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. Planförslaget möjliggör nya gröna inslag inom kvarteret, bland annat genom gårdsyta ovanpå sockelvåningen, gröna takytor samt planteringar kring parkeringar för att skapa en mer trivsam stadsmiljö. Ca 70 meter väster om planområdet ligger Kongahällaparken, med lek, promenadstråk och rekreativsmöjligheter, som ansluter till Bäckparken söder om Kongahällagatan. Förslaget om en särskild hundrastgård mellan KC och Kvarnkullen samt önskemålet om att Adapta Fastigheter iordningställer ytan väster om Resecentrum ligger utanför planområdets gräns och ingår därför inte i detaljplanearbetet.

23. PRIVATPERSON 3 (2024-04-18)

Privatpersonen, som bor i Kungälv sedan början av 1990-talet, anser att staden tyvärr har förfullats genom att det byggs tätt, tätt och utan gröna ytor. Personen menar att kvarter 7 istället bör utvecklas till en stor, härlig park där invånarna kan ha picknick och barnen kan leka runt. Vidare föreslås att marken mellan sjukhuset och motorvägen görs om till en grön oas som patienterna kan se ut över, istället för att domineras av motorvägen som upplevs dela staden i två delar. Personen anser att de två stora bolag som vill etablera sig i området i stället bör ges plats ute i Rollsbo, vid Jysk och Rusta m. fl. Avslutningsvis uttrycker personen en önskan om att Kungälv ska bli en stad att trivas i.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. Planförslaget syftar till att utveckla området som en del av den centrala stadsmiljön med inslag av grönska och vistelseytor inom kvarteret. Ca 70 meter väster om planområdet finns även Kongahällaparken som erbjuder rekreativsmöjligheter, lek och promenadstråk för boende i området och sedan övergår i Bäckparken, söder om Kongahällagatan. Förslaget om en större park eller grön oas mellan sjukhuset och motorvägen ligger utanför detaljplanens avgränsning och det området ingår i ett annat planarbete.

24. PRIVATPERSON 4 (2024-04-17)

Privatpersonen anser att, eller menar att Facebookinlägget ska beaktas noga. Personen framhåller att många uttrycker behov av grönområden och att det är nog med höga byggnader som ligger tätt. Vidare anser personen att det som hittills byggts på Kongahällatomten dessvärre är förfärligt fult och alldeles för trångt.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. Kongahälla är en stadsdel som fortfarande utvecklas, både avseende bebyggelse och grönområden. I takt med att stadsdelen börjat färdigställas har också Kongahälla parken utvecklats och kommer att fortsätta göra det. Även det aktuella planförslaget bidrar till att öka grönskan inom stadsdelen. Hur behovet av grönska beaktas beskrivs i planbeskrivningen under kapitel *Planförslag*. Förslaget innebär även att vistelseytor och gröna inslag tillförs inom kvarteret för att bidra till en mer trivsamt stadsmiljö.

25. PRIVATPERSON 5 (2024-04-09)

Privatpersonen framhåller att genom att förtäta området i stråket mellan Vita Fläcken och Kongahälla köpcenter skapas en barriär för trafiken mellan Marstrandsvägen och de samhällsfunktioner som finns söder om stråket längst Kongahällagatan, såsom badhus, idrottshall, resecentrum och Thorildskolan. Personen påpekar att trafiken mellan dessa punkter är ofrånkomlig, men idag saknas en naturlig väg, vilket gör att trafiken använder sig av gåfartsgatorna Älvebacken och Vendergatan, vilket skapar *"konflikt mellan gångtrafikanter och bilister"*.

Privatpersonen menar att bygga ytterligare en gata som en *"gråzon mellan gångtrafik och bilväg"* endast skulle skapa ytterligare konfliktzoner. Som åtgärd föreslås att Gymnasiegatan anpassas för *"genomfartstrafik"* med bevakade *"övergångsställen (ljussignaler)"*. (Personen avser dock egentligen Hansagatan, och i vissa karttjänster visas fel namn på gatan, vilket kan ha orsakat förvirring. Personens skissbilaga förklarar vad han menar.) Alternativt kan Älvebacken, Vendergatan och Gymnasiegatan stängas för *"genomfartstrafik"*, och Utmarksvägen och Marstrandsvägen byggas ihop i höjd med cirkulationsplatsen för på-/avfart till E6 för att skapa en *"västlig infartsväg"*.

Privatpersonen påpekar att i den bästa av världar skulle all trafik gå via Uddevallavägen, men att detta i praktiken inte fungerar då endast en mycket liten del av *"genomfartstrafiken"* väljer denna väg.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras. Hansagatan föreslås utformas som genomfartsgata i planförslaget, men med karaktären av lågfartsgata. Fotgängare får en separat gångbana medan cyklister och motorfordon samnyttjar körbanan, som dimensioneras för tryggt framkomlighet och möten mellan trafikslagen.

26. PRIVATPERSON 7 (2024-05-06)

Privatpersonen anser att planförslaget bortser från gällande energiplan för Kungälv kommun, det vinnande bidraget i markanvisningstävlingen och inte tar hänsyn till markanvisningsavtalet.

1. Planförslaget är baserat på en 14 år gammal Energiplan.
2. Hur ska Kvarter 7 kunna fossilfritt och bidra till omställningen när planförslaget saknar alla goda förslag som finns i Magnolias vinnande tävlingsbidrag?
3. Det saknas en beskrivning i planförslaget för hur Kvarter 7 ska fungera som ett "solkraftverk". (not: I Magnolias vinnande bidrag ingår både solceller på fasader och tak)
4. Det saknas ett krav i planförslaget om "NollCO2" miljöcertifiering under fastighetens livstid. (not: Magnolia Bostad är medlem i Sweden Green Building Council SGBC)
5. Det saknas ett krav i planförslaget om en bilpool. (not: i Magnolias vinnande bidrag ingår en bilpool med 4 elbilar)
6. Det saknas ett krav i planförslaget om odlingslotter i växthus på innergården. (not: I Magnolias vinnande bidrag ingår odlingslotter i växthus på innergården)

Obalansen i planförslaget behöver åtgärdas.

För det första så finns ett underskrivet avtal som anger att det är av yttersta vikt att gestaltning och genomförande är i linje med det vinnande bidraget.

För det andra så finns det en uppenbar risk att planförslaget, och kommande bygglovsansökningar urvattnar hållbara lösningar än mer då planförslaget bortser från både gällande markanvisningsavtal och det vinnande tävlingsbidraget.

Planprogrammet är obalanserat avseende energiplan, gällande avtal, vinnande tävlingsbidrag och behöver arbetas om innan det antas av Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

Förslag baserat på Magnolias vinnande tävlingsbidrag

- **Lägg till i plankartan:**
 - Växthus på innergården i anslutning till uteplatsen
 - Solceller på alla takytor istället för uteplatser
 - Takterrasserna i planförslaget uppfyller ej bullerkrav för uteplats
- **Lägg till egenskapsbestämmelser i plankartan**
 - Krav Bilpool i bottenplan
 - Krav Solceller på fasad
 - Krav Miljöcertifiering "NollCO2" under byggnadens livstid
- **Gestaltningssprogram Kvarter 7**
 - Lägg till Magnolias idéer om Kongahälla torg
 - Lägg till hållbara lösningar enligt Magnolias vinnande bidrag
 - Lägg till inspirationsbilder baserade på Magnolias vinnande tävlingsbidrag
- **Markanvisningstävling**
 - Om det skulle bli aktuellt med en ny markanvisningstävling
 - Justera tävlingsreglerna:
 - Kräv en solcellsberäkning (max möjlig produktion i tävlingsbidraget)
 - Vikta om bedömningsgrunderna med en ny kategori
 - **NollCO2 certifiering (10 poäng)**
 - Gestaltning/Innehåll (8 poäng enligt nuvarande tävling)

- Pris (6 poäng enligt nuvarande tävling)
- Socialt (1 poäng enligt nuvarande tävling)
- Genomförande (1 poäng enligt nuvarande tävling)

KOMMENTAR

Kommunen noterar synpunkterna. Planbeskrivningen har uppdaterats med nu gällande energiplan.

Det markanvisningsavtal som slöts med Magnolia har gått ut och inget nytt avtal har tecknats om att förlänga markanvisningen. Kommunen har valt att inte låsa fast specifika lösningar och hur de ska genomföras i detaljplanen för att behålla flexibilitet och möjliggöra för flera olika typer av lösningar vid en eventuell ny markanvisningstävling.

Eftersom kommunen är markägare har kommunen möjlighet att reglera fler utformningsdetaljer och lösningar. Vid en markförsäljning av Kvarter 7 kommer ett marköverlåtelseavtal tecknas med en exploatör, i det avtalet står det kommunen fritt att ställa villkor som reglerar fler detaljer än vad detaljplanen gör.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inför granskning av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

Utredningar

- Kompletterande dagvattenutredning Kvarter 7, Kungälv – Norconsult, 2025-05-26
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Fastigheterna Gärdet 1:20 och Källan 1, Norconsult, 2025-02-06

Plankarta

- Området väster om Intendenten 1, längs Gymnasiegatan öster om Kvarter 7, har planlagts som Torg för gång- och cykeltrafik med undantag för renhållnings- och utryckningsfordon.
- Del av fastigheten Intendenten 1 har ändrats från x-område till prickmark.
- Lägsta fri höjd har preciserats för att möjliggöra bjälklagstjocklek för utkragande delar och ge utrymme för konstruktion, så att balkonger kan tillgänglighetsanpassas även när bjälklaget i sockelvåningen ligger på högsta tillåtna nivå.
- Fler bestämmelser omnockhöjd och totalhöjd har införts för att reglera och begränsa byggnadsvolymernas höjd och tekniska utstickande delar i olika delar av kvarteret utifrån den avsedda gestaltningen.
- Planbestämmelserna har kompletterats med riktvärden för buller vid fasad och uteplats samt en bestämmelse om största bruttoarea för att begränsa exploateringen, där inglasning av balkonger tillåts utöver angiven bruttoarea.
- Största bruttoarea för bostäder och centrumändamål har begränsats för att reglera byggnadens volym.

- Genomförandetiden anges i antal år i plankartan.
- Utfartsförbud har lagts till runt delar av Kvarter 7.
- Ytan för ny entré till ICA Maxi, planlagd som handel på fastigheten Intendenten 1, har justerats och kompletterats med högsta nockhöjd och totalhöjd.
- Mindre justeringar av användningsområdet för Kvarter 7, användning B och C, har gjorts.
- Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik har adderats längs med Kvarter 7s västra sida.
- Bestämmelser om byggnadens användning rörande Centrumändamål har lagts till som preciserar placeringen av lokaler för Centrumändamål.
- Ett område med Korsmark har lagts till på fastigheten Intendenten 1 som möjliggör för kundvagnsgarage och skärmtak.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats efter nya utredningar och förutsättningar.
- Hanteringen av dagvatten och skyfall har uppdaterats.
- Förtydliganden av flera delar av planbeskrivningen har gjorts efter inkomna synpunkter.
- En förtydligad solstudie har lagts till, som redovisar solens påverkan på omgivande byggnadsvolymer och uteplatser.

Pernilla Attnäs Björk	Hans Nilsson de la Croix	Tanya Dam
Enhetschef Plan och exploatering	Planarkitekt	Planarkitekt
Samhälle och utveckling	Samhälle och utveckling	Samhälle och utveckling

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE



Kungälv kommun
kommun@kungalv.se
Er beteckning: KS2022/0463

Samråd om detaljplan för bostäder, del av Gärdet och Karolinen, "Kvarter", Kungälv kommun, Västra Götalands län.

Handlingar daterade 2024-03-20 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsens anser att kommunen behöver arbeta vidare med att säkerställa att föreslagen exploatering inte ska riskera att medverka till att MKN för vatten samt Luft överträds samt att människors hälsa och säkerhet äventyras kopplat till för höga bullernivåer samt risken för översvämning pga. skyfall.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

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

Länsstyrelsen anser att nedanstående prövningsgrunder är aktuella för föreslagen exploatering och behöver hanteras i det fortsatta planarbetet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN Vatten

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning (Sigma civil, 2023-01-20) som föreslår gröna tak inom kvartersmark samt ett fördröjningsmagasin på allmän platsmark för rening och fördröjning inom området. Inget säkerställande av genomförandet har gjorts på plankartan. Om dagvattnet avleds orenat ökar flera av föroreningarnas koncentrationer. Mängden förorening har i nuläget inte beräknats och går därför inte att bedöma.

I dagvattenutredningen föreslås ett fördröjningsmagasin på allmän platsmark. Eftersom området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten med kommunen som huvudman är detta en bra hantering. Kommunen har dock valt att inte säkerställa några dagvattenåtgärder på plankartan och Länsstyrelsen behöver därför få tydligare motiverat hur genomförande, underhåll och drift säkerställs för dagvatten från hela planområdet. I nuläget har inga dagvattenlösningar säkerställts. I planbeskrivningen har kommunen själva redovisat att ingen rening ska läggas inom kvartersmark

eftersom det ej går att säkerställa i detaljplan men de har inte heller säkerställt lösningar på allmän platsmark.

Det är otydligt för Länsstyrelsen hur dagvatten från de befintliga parkeringsytorna kommer att hanteras. I dagvattenutredningen hanteras endast den specifika byggnaden som ska uppföras. Även om de befintliga parkeringsytorna inte kommer ändra användningsområde behöver de ingå i en beräkning av flöden samt föroreningsgrad och det behöver framgå hur kommunen kommer att hantera dagvatten från ytorna. Den klimatfaktor som används vid beräkning kommer att leda till en ökad avrinning från de befintliga ytorna också.

Länsstyrelsen saknar en redovisning av föroreningsmängderna (kg/år) innan och efter exploatering jämte de föroreningskoncentrationer som har redovisats. Länsstyrelsen saknar också en tydlig koppling till MKN vatten för recipienten vid diskussion om resultaten. Vid beräkningen blir det viktigt att det mest extrema fallet redovisas innan rening avseende flödet. Det vill säga konsekvenserna om ingen del av taket anläggs som grönt. Det går inte att säkerställa att byggnaden kommer att få ett grönt tak genom planbestämmelse. Som renings- och fördröjningsmetod behöver därför endast säkerställda reningsåtgärder redovisas vid beräkning i StormTac enligt kommunens egen skrivelse i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen önskar också förtydligande kring om dagvattnet leds hela vägen till Nordre älv eller om det leds ut till närmsta vattendrag som sedan når Göta älv. Dagvattnets väg till recipienten behöver förtydligas för planens samtliga ytor. Kulverterat vattendrag väster om området har höga fiskvärden och kan därför vara extra känsligt för utsläpp av föroreningar.

Den återkomsttid som har beräknats är för ett 10-årsregn. Länsstyrelsen undrar om området inte kan anses motsvara centrumbebyggelse eller i alla fall tät bostadsbebyggelse och vald återkomsttid bör motsvara detta i P110 tabell 2.1.

I planbeskrivningen behöver dagvattenhanteringen från hela planområdet tydligare beskrivas tillsammans med en mer fördjupad beskrivning av recipienten Nordre älv. Till detta ska en motivering och bedömning av planens påverkan på MKN vatten göras. Det räcker inte att hänvisa till genomförda utredningar utan planbeskrivningen ska vara ett vägledande dokument.

MKN luft

Eftersom planförslaget medför en förtätning tillsammans med tidigare uppförda byggnader inom Kongahällaområdet behöver kommunen inför nästa skede redovisa en bedömning av hur luftkvaliteten i gaturummet förhåller sig till miljökvalitetsnormerna.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Omgivningsbullrets påverkan på bebyggelsen ger anledning till ändamålsenlig utformning av lägenheter och uteplatser. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att vidare utredning om särskilda bullerbestämmelser kan behövas. Plankartan bör förtydligas med vilka riktvärden som ska gälla vid fasad och uteplatser och ifall särskilda skyddsåtgärder är motiverat. Bullerutredningens bilagor saknas och får kompletteras till nästa skede.

Översvämningsrisk, skyfall

Kommunen har beskrivit översvämningsrisken vid ett skyfall för planområdet. Inga lågpunkter finns belägna inom planområdet och det finns heller inga större flödesvägar genom planområdet. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med en bedömning av hur omkringliggande bebyggelse påverkas av föreslagen exploatering. Ny bebyggelse får inte försämra översvämningsrisken för omkringliggande områden. Framkomligheten till området behöver också beskrivas och vid behov säkerställas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till kommunens översiktsplan

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Farligt gods

Avståndet mellan aktuellt planområde och väg E6 som är en transportled för farligt gods överstiger 300 meter. Vilket överstiger Länsstyrelsens rekommenderade avstånd på 150 meter då en

riskbedömning ska göras. Det förekommer även transporter på Marstrandsvägen förbi planområdet och en riskutredning och bedömning av dessa transporter har gjorts. I riskutredningen konstateras det att risknivån är acceptabel och att det inte finns behov av några skyddsåtgärder. En drivmedelsstation finns också på ett avstånd om ca 150 meter från planområdet, kommunen har gjort bedömningen att skyddsavståndet mellan aktuellt bostadskvarter och drivmedelsstation är tillräckligt.

Kommunen har därmed hanterat riskerna med transporter av farligt gods och befintlig drivmedelsstation belägen intill planområdet.

Stabilitet

Det bedöms inte råda några stabilitetsproblem inom området för dagens terräng och förhållanden enligt genomförda geoteknisk utredning. SGI har ingen erinran mot denna slutsats. Se SGIs yttrande, daterat 2024-04-25.

Kulturmiljö

I samband med undersökning av betydande miljöpåverkan angav kommunen att planförslaget kan komma att medföra betydande förändringar i stads- eller landskapsbild med motiveringen att "Byggnader över ca 10 våningar är relativt nytt i Kungälv och kommer att påverka stadssiluetten."

Även om den aktuella platsen i sig saknar kulturhistoriska värden så har kommunen bedömt att en storskalig bebyggelse kan påverka upplevelsen runt och i närheten av aktuellt planområde.

Länsstyrelsen anser därav att kommunen bör se över effekten och påverkan på stadens landskapsbild och siluett så att viktiga element på sikt inte påverkas negativt av den högre byggnadsskala som kommunen planerar för i denna och kommande detaljplaner.

Social hållbarhet och bebyggelsestruktur

Kommunen anger att möjligheterna till att tillgodose barns behov av lek, rekreation samt aktivitet är begränsade inom Kvarter 7. Däremot finns flera besökspunkter för barn i olika åldrar inom 500 meter från kvarteret. För att ta sig till dessa ytor behöver man dock passera en trafikerad yta. Här är det dock positivt att kommunen arbetar med att upprätta ett centrumstråk över Hansagatan, där gång- och cykeltrafik prioriteras ihop med en bredare torgyta.

Digitala detaljplaner

Om planen har påbörjats efter 1 januari 2022, då ska de nya föreskrifterna och allmänna råd tillämpas. Lagkravet gäller dock först när planen antas. [Mer information om digitala detaljplaner i vår OneNote](#)

Övrigt

När tredimensionell fastighetsbildning används är det ett krav att den tredimensionella fastigheten (3D-fastigheten) eller det tredimensionella fastighetsutrymmet (3D-utrymmet) bildar en sluten volym. Därför ska det göras en avgränsning både ovanför och under avgränsas utrymmet i fråga. I planen är det därför viktigt att:

- den användning som ska utgöra 3D-utrymmet/3D-fastigheten är en anläggning
- om det redovisas en sektion som visar användningarnas höjdlägen behöver den användning som inte ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet redovisas både ovanför och under den användning som ska utgöra 3D-utrymme/3D-fastighet.

Se yttrande från Lantmäteriet, daterat 2024-04-15

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Samråd skede med länsstyrelsen november 2022, se diarenr 402-47583-2022.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för Miljöskydd-, Vattenvård- samt Samhällsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planhandläggare Johanna Severinsson

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2024-04-25

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Lantmäteriet, daterat 2024-04-15

Kopia (utan bilaga) till:

SGI, Hanna Fritzson

Länsstyrelsen/

Miljöskyddsavdelningen, Robert Jalvin

Samhällsavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Linda Tofeldt

Samhällsavdelningen, Kulturmiljöenheten, Lena Emanuelsson

Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt

Funktionschef Plan och bygg