



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Granskningshandling
Ärende: KS2022/2438
2025-04-30

Samrådsredogörelse

Detaljplan för handel, kontor och restaurang

DEL AV GÄRDET 1:1 M.FL, "HANDEL VID E6"

Kungälv, Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE	3
SAMMANFATTNING	3
INKOMNA SYNPUNKTER	5
STATLIGA MYNDIGHETER	5
STATLIGA BOLAG	12
REGIONALA ORGAN	13
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR	15
SAKÄGARE	17
BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE	17
ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER	23
INKOMNA SYNPUNKTER VID SAMRÅDSMÖTE	31

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Del av Gärdet 1:1 m.fl. "Handel vid E6" har varit utställt på samråd under perioden 19 juni 2024 till 23 augusti 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, på biblioteket i Kungälv samt på kommunens hemsida. Kungörelse om samråd har anslagits på kommunens officiella anslagstavla och annonserats i Kungälv-Posten. Ett samrådsmöte öppet för allmänheten hölls 24 juni 2024.

SAMMANFATTNING

Synpunkter gällande ett flertal ämnesområden har inkommit under samrådstiden. Bland annat avseende mark, geoteknik, vattenhantering, trafik, risker, naturvärden och gestaltning. Flera av detaljplanens utredningar har uppdaterats och nya utredningar har gjorts avseende arkeologi, markmiljö, luftmiljö och en förprojektering för anläggningar i mark.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen		X	Merparten av synpunkterna har tillgodosetts avseende ex arkeologi, vatten, geoteknik mm. Länsstyrelsen föreslår bullerutredning och utökad trafikutredning.
2. Lantmäteriet		X	Synpunkt har tillgodosetts.
3. Statens geotekniska institut		X	Synpunkt har tillgodosetts
4. Polismyndigheten	X		
5. Skogsstyrelsen	X		
6. Trafikverket		X	Utredning för trafik ur översiktligt perspektiv. Merparten av synpunkterna har tillgodosetts.
7. Teliasonera Skanova Access AB	X		Synpunkt har tillgodosetts.
8. Post Nord	X		
9. Bohus räddningstjänstförbund		X	Synpunkt har tillgodosetts
10. Västra Götalandsregionen	X		
11. Västtrafik		X	Styr trafiksignal för att prioritera busstrafik.
12. Miljö- och byggnadsnämnden		X	Dålig geoteknik innebär olämplig plats. Dagvatten behöver hanteras även under byggtid. Ökade trafikmängder. Önskan om fler gestaltungsbestämmelser.
13. Global connect	X		Synpunkt har tillgodosetts.
14. Privatperson 1		X	Ifrågasättande av föreslagen användning i området. Social hållbarhet bör beaktas mer. Grönområde bör bevaras.
15. Privatperson 2		X	Bevara och utveckla grönområde. Placera verksamheter på annan plats. Tillför inte mer trafik.
16. Privatperson 3		X	Önskemål om bullerskydd utanför planområdet.
17. Omställning Kungälv		X	Bevara och utveckla grönområde. Placera verksamheter på annan plats. Tillämpa större medborgarinflytande och invänta ny översiktsplan.
18. Naturskyddsföreningen		X	Förslaget är inte lämplig markanvändning. Bevara och utveckla grönområde. Förslaget innebär försämring för gång- och cykelväg. Tillkommande trafik problematisk.

19. Namninsamling		X	Föreslagna verksamheter inte lämpliga på platsen.
20. Privatperson 4		X	Placera Biltema i Rollsbo bland liknande verksamheter. Invändningar mot trafiksituationen.
21. Privatperson 5		X	Föreslagen användning inte lämplig på platsen och innebär en förfulning.
22. Privatperson 6		X	Bevara och utveckla grönområde. Trafikökningen från området problematiser. Skyltar och byggnader blir negativt för Kungälv. Fler närboende bör informeras om detaljplanen.
23. Privatperson 7		X	Utformning av korsning innebär säkerhetsrisk. Risker med dålig geoteknik.
24. Privatperson 8		X	Bevara och förstärk naturvärden och grönområden. Föreslagen användning är olämplig. Tillkommande trafik problematisk. Invändningar mot dagvattenhantering och skredrisk. Områdets uttryck försämrar.

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 24 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 12 skrivelser inkommit. Från sakägare har 1 skrivelser inkommit. Från bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende har 3 skrivelser inkommit. Från övriga privatpersoner, föreningar med mera har 8 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 KS2022/2438. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2024-10-08)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill värna om parkområdet samt att det planläggs för gång- och cykelväg genom området. Det behöver fortsatt studeras frågor rörande geoteknik, dagvatten- och skyfallshantering samt vilken påverkan planförslaget har på trafiksystemet. Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot provningsgrunderna miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt hälsa och säkerhet.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Länsstyrelsen vill se en redovisning av mängden föroreningar (kg/år) ut från planområdet. Det behöver redovisas om det ökade flödet leder till en ökad mängd föroreningar. Alla dagvattenlösningar som föreslås behöver säkerställas i plankartan. För att säkerställa genomförandet bör åtgärder placeras på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Planbestämmelser om villkor för startbesked är inte förenliga med PBL. Kommunen behöver redovisa hur alla dagvattenlösningar ska säkerställas.

Dagvattenutredningen behöver särredovisa säkerställda reningsförslag.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med rekommendationer från dagvattenutredningen, samt hur släckvatten ska omhändertas.

Länsstyrelsen önskar förtydliganden om fiskvärden i Komarksbäcken.

Olycksrisk, farligt gods

I det fortsatta planarbetet behöver kommunen bedöma om de åtgärder som beskrivs i riskutredningen krävs för att bebyggelse ska bli lämplig. I så fall behöver åtgärderna säkerställas med planbestämmelser om brandklassade fasader och tryck som byggnaden ska tåla vid gasexplosion.

Det är bra med föreslagna bestämmelser om utrymningsvägars och friskluftsintags placering.

Översvämningsrisk, skyfall

Diken som är förutsättning för skyfallshantering behöver säkerställas i plankartan. Det behöver förtydligas om föreslagen fördröjning är nödvändig för skyfallshantering. Om så är fallet behöver planbestämmelser med skyddsåtgärder tillkomma. En beskrivning behövs av hur översvämningsrisken påverkas för omkringliggande bebyggelse och om de föreslagna fördröjningsytorna har en tillräcklig kapacitet vid ett 100-års regn. Framkomligheten till området behöver också beskrivas och vid behov säkerställas.

Förorenad mark

En historisk undersökning för området är positivt. Handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om det finns okända massor i området. I så fall behöver en miljöteknisk markundersökning göras. Ytterligare utredningar och åtgärder kan behövas beroende på eventuell förekomst av markföroreningar.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till yttrandet från SGI. Den geotekniska utredningen behöver kompletteras och en bergteknisk utredning behöver genomföras. Geotekniska åtgärder som krävs för att säkerställa markens stabilitet ska på ett tydligt sätt vara säkerställda i plankartan.

Råd enligt PBL och MB:

Olycksrisker/Farligt gods

Kommunen kan överväga att anpassa planeringen av området efter personintensiteten samt att lägga till planbestämmelse om brandklass i vissa vägar.

Buller

Länsstyrelsen kan inte utläsa av underlaget att kommunen gjort en bullerutredning och uppmuntrar kommunen att göra det inför granskningen.

Luft

Kommunen behöver göra en bedömning om det finns risk för att kraven för luftföroreningar överstigs.

Trafik

Länsstyrelsens hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att komplettera trafikutredningen för en helhetsbild av eventuella konsekvenser som planförslaget ger på trafiksystemet. Kommunen behöver förtydliga hur dagvatten och skyfall hanteras inom planområdet kopplat till påverkan på väg E6an. Planbestämmelse om skyltning bör ses över.

Grundvatten

Kommunen behöver beskriva hur förändrade förhållanden påverkar grundvattnet, både gällande kvantitet och kvalitet. Samt om det eventuellt förändrade grundvattenförhållandet kan innebära risk för sättningar inom eller i närheten av planområdet.

Markavvattningsföretag

I det fall planen bedöms kunna påverka närliggande markavvattningsföretag bör de höras som sakägare i den fortsatta planprocessen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning:

Kulturmiljölagen

Arkeologisk utredning bör genomföras för del av planområdet.

Artskydd

Länsstyrelsen anser att planförslaget till stor del anpassats efter kända naturvärden. Detta kan påverkas av fynd i kommande inventering för grod- och kräldjur samt häckfåglar.

Biotopskydd

Inom området finns 10 biotopskyddade objekt i form av diken, småvatten och murar. Dispens behöver sökas om objekten påverkas. Om påverkan på objekten kan undvikas så är det att föredra.

Invasiva arter

Fastighetsägaren ansvarar för att förhindra spridning av invasiva arter, så som kanadensiskt gullris och blomsterlupin.

Vattenverksamhet

Åtgärder som innebär bortledning av grundvatten är vattenverksamhet och är oftast tillståndspliktig. Åtgärder i eller nära Komarksbäcken kan vara vattenverksamhet. Avledning av vatten kan räknas som markavvattning, vilket kräver dispens från markavvattningsförbudet.

Undersökning ombetydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

KOMMENTAR

Miljö kvalitetsnormer vatten

Dagvattenutredningen har kompletterats med redovisning av föreningsmängder och reningsförslag.

Plankartan har uppdaterats och dagvattenhanteringen har förlagts till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap för att bättre kunna säkerställa dagvattenhanteringen. Planbestämmelser i plankartan säkerställer hanteringen.

Bestämmelse med villkor om startbesked avseende dagvatten har tagits bort från plankartan.

Planbeskrivningen har kompletterats med rekommendationer från dagvattenutredningen samt information om släckvattenhanteringen.

Förutsättningar och behov av åtgärder med tanke på fiskbeståndet i Komarksbäcken har förtydligats i planbeskrivning och dagvattenutredning.

Olycksrisk, farligt gods

Planbestämmelser om brandklassade fasader och tryck som byggnaden ska tåla vid gasexplosion har införts i plankartan. Planbeskrivningen har kompletterats.

Översvämningsrisk, skyfall

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenserna av ett 100-årsregn, samt om framkomligheten i området.

Föreslagna dagvattenanläggningar ges en ökad kapacitet, för att även kunna fördröja vattenflöden vid skyfall. Anläggningarna tillsammans med de avskärande diken som krävs läggs in i plankartan för att säkerställa funktionen. Med föreslagna dagvatten- och skyfallsanläggningar beräknas vattenflödena från området bli mindre efter exploateringen.

Förorenad mark

En miljöteknisk markutredning har genomförts inför granskning. Inga föroreningar överskridande riktlinjer för känslig markanvändning (KM) har påträffats.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har kompletterats och bergteknisk utredning har utförts. Se vidare kommentarer på SGI:s yttrande.

Råd enligt PBL och MB:

Olycksrisker/Farligt gods

Plankartan kompletteras med ytterligare planbestämmelser.

Buller

En bullerutredning bedöms vara överflödigt för detaljplanen. Planområdet är bullerutsatt, men föreslagna verksamheter är sådana att de tillåts placeras i bullriga lägen. Buller från tillkommande trafik bedöms inte heller påverka närliggande befintliga bostäder utanför nämnvärt. Resonemanget i planbeskrivningen förtydligas.

Luft

Med utgång från den utredning som gjorts gällande luftkvaliteten i centrala Kungälv kommer planförslaget inte överskrida gränsvärdena avseende MKN för luft. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Trafik

Se kommentarer på Trafikverkets yttrande.

Grundvatten

Lerlagren i marken gör att grundvattnet med största sannolikhet inte kommer påverkas i de delarna av området. Där sprängning i berg behövs kan eventuellt mindre påverkan ske. Information om detta har lagts till i planhandlingen.

Markavvattningsföretag

Planförslaget bedöms inte komma att påverka närliggande markavvattningsföretag.

Synpunkter enligt annan lagstiftning:

Kulturmiljölagen

En arkeologisk utredning har genomförts inför granskningen. Inga fornlämningar finns inom området.

Artskydd

Synpunkten noteras. Fynd från den fördjupade artinventeringen och häckfågelinventeringen, samt föreslagna åtgärder har stämts av med länsstyrelsen inför granskning.

Biotopskydd

Då området är planlagt som park och inte jordbruksmark finns inga objekt inom området som berörs av biotopskyddet. Detta har stämts av med länsstyrelsen inför granskning.

Invasiva arter

Synpunkten noteras.

Vattenverksamhet

Inga åtgärder föreslås som kommer att påverka Komarksbäcken, eller leda bort grundvattnet. Föreslagen exploatering innebär lokal fördröjning av dagvattnet, inom området. Kommunens bedömning är att föreslagna åtgärder inte strider mot markavvattningsförbudet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Synpunkten noteras.

2. LANTMÄTERIET (2024-07-03)

Användning av kvartersmark redovisas för sig

Varje användning av kvartersmark som är tillåtet i planen ska bland planbestämmelserna redovisas var för sig. De kan sedan kombineras i plankartan men detaljhandel, kontor och restaurang bör delas upp i listan.

Utfartsförbudet behöver förtydligas i kartan

I plankartan har ringarna som utgör en del av beteckningen för utfartsförbud missats mellan avgränsningarna för bestämmelsen.

Bestämmelse med villkor om stratbesked behöver endast finnas inom områden med byggrätt

Kommunen har använt sig av bestämmelserna a1 och a3 på områden där byggnader inte är tillåtna att uppföras. Eftersom bestämmelserna gäller villkor för stratbesked blir de överflödiga inom områden där det inte finns byggnader att ge stratbesked för. Lantmäteriet noterar att bestämmelserna inte finns inom område med bestämmelsen u1 och vill påpeka att bestämmelserna inte innebär att åtgärderna endast får ske inom de områden som bestämmelserna är inom. Där bestämmelsen saknas fungerar det inte heller som en indirekt bestämmelse att åtgärderna inte får ske där.

KOMMENTAR

Planbestämmelser anpassas enligt lantmäteriets synpunkter.

Bestämmelser a1 och a3 ersätts av dagvattenhantering på allmän plats.

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI) (2024-09-12)

Geoteknisk utredning

Det saknas i redovisning av lägen för tidigare utförda borrhöjningar. Det går därför inte att bedöma om dessa borrhöjningar är representativa för den redovisade områdesindelningen i figur 8-2.

SGI bedömer att det i MUR generellt saknas resultat från andra metoder, t.ex. fallkon eller direkta skjuvförsök (DSS), som kan verifiera bedömningen att utförda CPT-sonderingar

bedöms vara störda. En tydligare motivering behöver därför införas avseende varför CPT-resultaten bedöms vara störda/missvisande mot djupet. Kompletterande arkiverade skjuvhållfasthetsmätningar och portrycksmätningar i området bör också eftersökas, eller att utförande av nya övervägs, för att få en tydligare bild av egenskaperna/förhållandena i leran.

SGI anser att områdesindelningen i den geotekniska utredningen behöver ses över och eventuellt nivåanpassas.

Inom den västra parkmarken planeras för en damm. SGI anser att stabiliteten för parkmarken där damm föreslås behöver klargöras.

Stabiliteten för marken på sjukhusets fastighet vid befintligt dike och damm finns inte redovisad. SGI anser att det behöver ingå i underlaget. SGI anser också att kommunen och konsulten behöver gå igenom samtliga diken och dammar för att identifiera eventuella stabilitetsrisker och vid behov beräkna stabiliteten för dessa.

En kombination av schaktning och fyllning är aktuellt för det västra handelsområdet. SGI anser att stabiliteten vid planområdets norra gräns behöver utredas och redovisas för både befintliga och planerade förhållanden.

Utredningen saknar redovisning av en genomförbar lösning för planerade förhållanden inom västra kvartersmarken. Det bör också finnas en motivering till varför artesiskt portryck inte behöver modelleras i en känslighetsanalys.

En översyn av indata bör göras gällande beräkningar för kalkcement-pelare i bilaga B, sektion B.

Glidytan i sektion C når sektionens bakkant. Sektionen bör förlängas.

I kapitel 5 väljs geoteknisk kategori 2 (GK2) och säkerhetsklass 2 (SK2) trots att kvicklera har påträffats. Det är troligen mer relevant att använda GK3 och SK3.

Bergteknisk utredning

SGI anser att en bergteknisk utredning behöver utföras. Även bergsslänter i närheten av planområdet kan vara relevanta att inkludera.

Plankarta

Planbestämmelse n1 stämmer inte med beräkningarna i utredningen, då det med kombinerat schakt och fyllning är möjligt att få till en större markförändring än 0,5 m. Bestämmelsen behöver ses över så att den överensstämmer med de förhållanden som beräkningarna avser.

SGI rekommenderar kommunen och länsstyrelsen att bedöma om bestämmelse a1 även behöver finnas för den västra kvartersmarken.

SGI rekommenderar kommunen och länsstyrelsen att bedöma om det behöver finnas en skyddsbestämmelse tillsammans med villkorsbestämmelse a1.

KOMMENTAR

Geoteknisk utredning

Utredningen har kompletterats med karta (G-10-1-001) som visar punkter från 1985, 2016, 2016.

Bedömningen att CPT-resultaten är störda/missvisande mot djupet har tagits bort efter en internkontroll. Leran är inte störd men blir mot djupet svårtolkad.

Områdesindelningen har setts över och ändrats.

Angående stabiliteten i parkmark, västra delen av planområdet, så har geotekniskt PM kompletterats med sektion (benämnd E) samt bedömning om stabiliteten och åtgärder.

Utredningen har kompletterats med redovisning av stabilitet vid befintligt dike och damm på sjukhusets fastighet genom att sektion B har utökats. Sektioner har gjorts för alla diken och dammar och redovisas i marktekniska undersökningens bilagor.

Sektion A har utökats och utreder stabiliteten. Beräkningar visar tillfredställande stabilitetsvärden för gc-väg norr om västra kvartersmarken.

Känslighetsanalys på lägre vald odränerad skjuvhållfasthet har utförts i stället för förhöjda GVytor/prognostiserade portryck då detta bedöms representera värsta scenariot. Det har utförts interna kontroller avseende detta vilket bekräftar att stabiliteten är mer känslig mot sänkt odränerad skjuvhållfasthet jämfört med prognostiserade portryck.

Stabilitetsberäkningar har åtgärdats där indata har korrigerats beroende på om det är odränerad eller kombinerad analys. Några enstaka beräkningar hade felaktig indata där odränerad och kombinerade materialmodeller hade blandats.

Sektion C är förlängd.

Geotekniskt PM har justerats genom att analys och planerad konstruktion arbetar utifrån geoteknisk kategori 3 och säkerhetsklass 3.

Bergteknisk utredning

Den geotekniska utredningen har kompletterats med bergteknisk utredning.

Plankarta

Bestämmelse n1 har uppdaterats så att den bättre överensstämmer med den geoteknisk utredningen.

Kommunen bedömer att bestämmelse a1 inte är relevant för den västra delen av planområdet. Förutsättningarna är annorlunda där, och bestämmelsen fyller inte samma funktion. För den västra delen av planområdet bedöms att bestämmelse n1 är mer lämplig för att säkerställa att korrekta markförstärkningsåtgärder görs.

Skyddsbestämmelse bedöms inte nödvändig eftersom bestämmelser om markens anordnande säkerställer tillräckliga skyddsåtgärder.

4. POLISMYNDIGHETEN (2024-06-19)

Lokalpolisområde Kungälv/Ale har inget att erinra gentemot den detaljplan som finns angående Gärdet 1:1.

Flera av de synpunkter, gällande framförallt trafiksituationen när bebyggelse utökas, det vi har som åsikter om finns dels redan med som beaktande i den föreslagna detaljplanen.

Känns viktig att prioritera ett övergångsställe för gående samt cyklister då det redan i dagens läge genas över den stora vägen till sjukhuset. Samt att man försöker förhindra att parkeringen används för mötesställe kvällar och nätter med tex en bom.

Säkerhetsställa blåljusverksamhetens framkomlighet samt att man har Sjukhusets Helikopterplatta skyddad och med fri sikt.

Belysningen i området är också av stor vikt för tryggheten hos de gående samt cyklisterna. Bra belysning i området är ett måste så att det inte uppstår mörka platser som upplevs som otrygga och skapar olustkänsla att vistas på. Belysning och siktlinjer är viktiga för att förebygga brott och att öka tryggheten.

KOMMENTAR

Polismyndighetens synpunkter noteras.

Övergångsställe över Marstrandsvägen prioriteras, även om alternativa lösningar har studerats för att hantera trafiksituationen på bästa sätt.

Riktlinjer om helikopterplattan vid sjukhuset kommer att följas.

Bom vid den stora parkeringsytan i området föreslås, även om det inte regleras i detaljplanen.

Frågan om belysning tas vidare i detaljprojekteringskedet.

5. SKOGSSTYRELSEN (2024-08-20)

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och tar inte ställning till om detaljplanen ska antas eller ej.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras

6. TRAFIKVERKET (2024-08-30)

Trafik

Trafikutredningen beskriver att sannolikheten för att det kommer ske köbildning ut på väg E6 på grund av den föreslagna exploateringen är låg. Dock varnar utredningen för stora trafikproblem framgent (från nu till år 2050) på grund av bedömd uppräknings av trafik. En konsekvens av detta är att bilismen skulle behöva minskas med minst 6% för att inte betydande olägenheter på grund av köbildning ska ske i framtiden. Den nya föreslagna anslutningen till handelsområdet är också bidragande till att köer kan bli genomgående genom de olika korsningarna. Noteras att utredningen enbart tittar på de tre korsningspunkter som ingår i utredningen och eventuella konsekvenser i kringliggande punkter beaktas ej.

Frågan är om inte ett större grepp bör tas för att få en helhetsbild av eventuella konsekvenser. Trafikverket önskar att trafikutredningen kompletteras med en fördjupad analys för konsekvenser för väg E6 som är av riksintresse för kommunikationer. Då främst avfarten från E6 söderifrån så att det säkerställs att det inte kommer ske köbildning på rampen ut på E6.

Dagvatten

Det anges att handelsområdet avser anslutas till Trafikverkets dagvatten kulvert. Denna är dimensionerad för Trafikverkets anläggning och inga tillkommande exploateringar. Trafikverket emotsätter sig ett påkopplande av denna. Även här önskar Trafikverket att dagvattenutredningen kompletteras med analys med eventuell påverkan på väg E6.

Skyfall

Skyfallsvägar nämns och redovisas, även här önskas förtydligande över hur exploaterings skyfallshantering påverkar väg E6.

Geoteknik

Trafikverket har frågor som rör stabilitetsberäkning för sektion A och geometrin på sektion A. Redovisad geometri i beräkningarna omfattar inte statlig väg vilket med ett vägdikey är en sämre förutsättning än vad översänt Geotekniskt PM redovisar. Vid användande av nationella höjddatabasen för att se på geometri som omfattar statlig väg erhålls en annan geometri än vad som redovisas i Geotekniskt PM. Bifogat finns två sektioner som Trafikverket studerat och jämfört med sektion A, de är baserat på höjder från nationella höjddatabasen. Trafikverket önskar därför att geometrin för stabilitetsberäkningar för sektion A omfattar statlig väg. Och att det redovisas hur statlig väg påverkas om belastning på markytan ökar nordöst om vägen. Trafikverket undrar även om markytan får belastas och hur mycket då plankartan visar beteckning u1 (marken är reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

Skyltar

Planbestämmelse Ö1 ger tillåtelse till skyltar om max 3,5 meter. Av trafiksäkerhetsskäl får ej skyltning ske mot väg E6 för att förhindra att trafikanterna släpper uppmärksamheten från körningen. Ej heller bildväxlande skyltar får förekomma mot trafikanter på väg E6. Här önskas justering av planbestämmelserna eller att planbestämmelsen utgår (ej tillåtet med skyltning).

Bevakning

På grund av främst geotekniska förhållanden ska avtal mellan trafikverket och Kungälv kommun tecknas för bevakning från Trafikverkets sida under projektering och byggtid. Detta avtal ska vara träffat innan planen antas.

KOMMENTAR

Trafik

Trafikprognosen för 2050 som används i trafikutredningen tar hänsyn till en helhetsbild där både en generell trafikökning och trafikökning från andra tänkta kommande exploateringar inom Kungälv är medräknade. För övriga korsningar utöver de tre som hanteras i trafikutredningen hänvisas till de trafikutredningar som finns i närområdet, t ex för Väg 168 Ekelöf-Kareby, Trafikverket 2022. Kommunen bedömer att ingen ytterligare helhetsbild behövs i detaljplanens trafikutredning utöver det som gjorts och som ligger till grund för angivna framtida trafiksiffror. Trafikutredningen visar att även med prognosen för 2050 och den föreslagna exploateringen så växer sig maxtimmens köer inte så långa att de sträcker sig ut på E6.

Om den förväntade trafikökningen skulle bli mindre än vad prognosen anger, skulle trafikflödena bli betydligt bättre i hela Kungälv, och den mest effektiva åtgärden för detta vore att åstadkomma en överflyttning av bilresor till gång, cykel och kollektivtrafik.

Dagvatten

Dagvattnet från området kommer att fördröjas lokalt innan det släpps ut från planområdet. Fördröjningen är dimensionerad efter kommunens riktlinjer och utförd så att dagvattenflödena i anläggningar nedströms planområdet inte ska öka jämfört med dagens hantering.

Skyfall

Dagvattenutredningen har uppdaterats med tanke på skyfallshantering. Föreslagen skyfallshantering innebär att den mängd vatten som rinner till E6 vid ett skyfall kommer att minska efter exploateringen, jämfört med dagens utformning.

Geoteknik

Sektion A har utökats enligt önskemål och inkluderar statlig väg.

I samband med förprojektering har man tittat på markbelastning och under tiden varit i kontakt med ledningsägare. På den västra kvartersmarken föreslås kalkcementpelare som förstärkning vid ny parkerings krön och norrut i en 6-10 meter bred remsa. Ledningar behöver förstärkt ledningsbädd. Lastbegränsningar för västra byggrätten har införts i plankartan.

Skyltar

Bestämmelse ö1 ändras och det förtydligas att skyltar inte får innebära störningar för trafiken.

Bevakning

Avtal träffas i detaljplanens antagandeskede där behov föreligger.

STATLIGA BOLAG

7. TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB (2024-06-18)

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

KOMMENTAR

Kommunen har under planarbetet varit i kontakt med Skanova angående hantering av berörda ledningar. Ytterligare avstämningar görs efter behov under kommande arbete för att säkerställa att ledningarna hanteras korrekt.

8. POST NORD AB (2024-06-25)

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.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras.

REGIONALA ORGAN

9. BOHUS RÄDDNINGSTJÄNSTFÖRBUND (2024-08-19)

Utifrån de beaktade punkterna har räddningstjänsten följande synpunkter:

1. Räddningstjänsten önskar att tillgå Bild 2 i *VS-utredningen* för att säkerställa avstånden mellan brandposterna som beskrivs i kapitel 2.3 *Krav på brandvattenflöde*.
2. Brandvattenförsörjning dimensioneras utifrån planerad verksamhet
3. Släckvattenhantering (släckvattenutredning bör tas fram)
4. Utifrån riskutredningen har brandfarliga fasta ämnen, klass 4, inte tagits med i riskanalysen. Räddningstjänsten önskar ett förtydligande kring varför dessa ämnen inte beaktas.
5. Räddningstjänsten önskar ett förtydligande kring att befintliga räddningsvägar tillhörande sjukhuset inte ska negativt påverkas utifrån den presenterade detaljplanen.
6. Total antalet i vänstra kolumnen, MSB på Marstrandsvägen till väster om E6, i tabell 8 i riskutredningen överensstämmer inte med de siffror som är angivna i resterande rader i tabellen. Räddningstjänsten önskar ett förtydligande kring det totala antalet.
7. Räddningstjänstens önskar ett förtydligande i detaljplanen kring åtgärder för att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och tillgänglighet vid skyfall och översvämningar.
8. Räddningstjänsten har idag möjlighet till larmstyrning av befintliga trafikljus, vilket innebär att räddningstjänsten har möjlighet till att ändra trafikljusen till grönt ljus vid utryckning. Räddningstjänsten vill lyfta denna funktion då detta kan påverka trafikflödet vid en utryckning. Samt att räddningstjänsten vill bibehålla funktionen för att skapa en säkrare trafiksituation vid räddningstjänstens utryckning och för att så snabbt som möjligt kunna bistå med hjälp i kommunen.
9. Utifrån underlaget beskrivs det att gång- och cykelförbindelser har studerats, med tanke på närheten till E6:an anser räddningstjänsten att suicidpreventioner bör undersökas. Vid anläggning av gångbroar, undergångar eller liknande bör suicidperverterande åtgärder tas för att minska risken för självmord i kommunen.

Övrigt

Räddningstjänsten anser att de riskreducerande åtgärder som benämns i riskutredningen ska följas.

KOMMENTAR

Brandvattenhanteringen har setts över och förtydligats i utredning och planhandling. Räddningstjänsten har getts möjlighet att granska handlingarna inför detaljplanens granskning.

Släckvattenhanteringen har förtydligats i dagvattenutredningen

Räddningsvägarna för sjukhuset kommer inte att påverkas av föreslagen exploatering. Tillkommande korsning kan potentiellt underlätta för åtkomst till sjukhuset.

Riskutredningen har uppdaterats så att felaktigheten i tabell 8 tagits bort.

Dagvattenutredningen har uppdaterats med hanteringen och vattenflöden i området vid ett skyfall.

Styrning av trafiksignalanläggningen tas med i kommande projektering av ny trafiksignal.

Kommentaren om suicidprevention noteras och beaktas i kommande arbete.

Plankartan har uppdaterats med ytterligare bestämmelser för att reducera risker i och med närheten till farligt gods-led.

10.VÄSTRA GÖTALANDSREGIONEN (2024-08-22)

Västra Götalandsregionen har inget att invända mot planerad etablering, dock måste kommunen förhålla sig till de hinderfria höjder som gäller för den sydvästra in- och utflygningskorridoren till helikopterflygplatsen vid Kungälv sjukhus, ESHM. Se bifogad fil, M14-11 Differenskurvor Mark-Sektor SV 4,5%. Vid den nya vägen som kommer att gå parallellt med cykelbanan gäller en maxhöjd på 4,5 meter för att gå fri under sektorn.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras

11.VÄSTTRAFIK (2024-08-23)

Etableringens placering och art gör att många kommer ta bilen dit. Därför är det viktigt att aktivt underlätta för hållbara resmöjligheter.

Ny gång- och cykelpassage över Marstrandsvägen är positiv. Att den läggs i plan är mindre bra för kollektivtrafikens framkomlighet. Västtrafik kör frekvent på Marstrandsvägen som riskerar att påverkas negativt av långa stopp vid trafikljusen. Västtrafik önskar att trafiksignalerna styrs för att prioritera busstrafiken.

Med ny busslinje till Kungälv sjukhus kommer tillgängligheten till området utifrån en kollektivtrafiksynpunkt att öka. För att få en så attraktiv och konkurrenskraftig kollektivtrafik som möjligt är det viktigt att sträva efter snabba och bekväma körvägar. Västtrafik önskar att buss ska kunna svänga både in och ut i den nya korsningen, vilket kommer ge resenären en både snabbare och mer bekväm resa.

KOMMENTAR

Synpunkterna noteras.

Alternativa gång- och cykelpassager över Marstrandsvägen har studerats och en gångbro möjliggörs i detaljplanen, även om ett övergångsställe i plan fortsatt bedöms som den mest lämpliga lösningen.

Detaljplanen möjliggör både in- och utfart för buss i den nya korsningen, men korsningens utformning behöver bearbetas vidare i kommande detaljprojektering.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

12. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2024-09-19)

Miljöenheten

Miljöenheten anser att området inte är en lämplig plats att bebygga med hänvisning till miljöbalkens (MB) grundläggande paragrafer. Detta främst eftersom det är risk för skred i närheten till E6:an och Marstrandsvägen. Det finns lämpligare platser att bebygga.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning bör göras om detaljplanen ska utredas vidare.

Markförhållande

Området innehåller bland annat kvicklera och all byggnation medför omfattande och kostsamma byggnadstekniska åtgärder för att klara stabilitet. Det finns risk för skred och det är nära riksintresset E6. Miljöenheten anser därför att det är en olämpligt att exploatera med ytterligare byggnader, vattenbelastning och grävning i närområdet av E6.

Markföroreningar

Det utfyllda området som innehåller slagg bör redovisas bättre. Lokalisering och föroreningsgrad bör redovisas. En översiktlig miljöteknisk markundersökning bör göras.

Dagvatten

Att ytterligare förtäta, hårdgöra och försöka uppehålla dagvatten i ett område med skredrisk och kvicklera bedöms av miljöenheten som ett val av olämplig plats. Det finns risk för översvämningar redan idag nedströms i Komarksbäcken. Klimatförändringar med ökad nederbörd, ökad avrinning och mer hårdgjorda ytor kommer ge en ökad risk för erosion och översvämningar.

Vid byggnation och grävning i lera bildas det mycket grumligt vatten. Under byggtid behöver det finnas utrymme till att sedimentera grumligt vatten. Till det behövs stort markutrymme. Det finns nämnt på sid 29 i dagvattenutredningen att grävning m m behöver anpassas till öringens lek för att inte grumla ner lekhögar, innehållande rom och yngel med sediment. Det var mycket grumling i Komarksbäcken under perioden när sjukhuset byggdes ut och miljö- och byggnadsnämnden fick förelägga exploatörer om att vidta försiktighetsåtgärder.

Ska dammar m m byggas behöver de rensas med jämna mellanrum. Det är viktigt att det får plats maskiner som kan utföra det.

Det nämns inget om hantering av släckvatten i detaljplanen. Vid brand i den här typen av byggnader kommer det bildas mycket giftiga ämnen i släckvattnet. Jämför med erfarenheten av branden på Julia i Borås.

Utsläpp av dagvatten klassas som utsläpp av avloppsvatten om det sker inom en detaljplan. Anmälan om utsläpp av dagvatten ska lämnas in till miljö och byggnadsnämnden.

Trafik

Miljöenheten anser att det är olämpligt att planera för mer utspridd handel eftersom det kommer medföra ytterligare biltrafik på platsen.

Miljö kvalitetsnormer

Det är inte redovisat att MKN för luft kommer hållas. E6:an och korsningen nedanför sjukhuset är några av de trafikstråken med högst halt av kvävedioxid i kommun.

Ledningar

Man måste kunna komma åt alla befintliga ledningarna i området, dvs de kan inte byggas över. Det nämns i planhandlingarna att stråket med ledningar inte kan användas som damm för dagvatten. Vidare nämns att marken måste höjas. Miljöenheten undrar om det här är

möjligt att få plats med ledningar, dagvattenfördröjning och markförstärkning på den begränsade ytan.

Bygglovsenheten

Bygglovsenheten har inte gjort en bedömning av platsens lämplighet utan har endast gjort en bedömning av detaljplanens utformning och hur denna kommer att fungera som stöd vid framtida bygglovshantering. Bygglovsenheten gör bedömningen att detaljplanen är väl genomarbetad och ser inga uppenbara brister som gör tolkningen svår i bygglovsskedet.

Bygglovsenheten anser dock att bestämmelser om skyltning bör ses över och bättre överensstämna med den skyltpolicy som kommunen tagit fram då bygglovsenheten normalt handlägger skyltlov utifrån denna. I denna står bland annat att skyltar endast i undantagsfall ska uppföras fristående och att överflödigt skyltning ej ska förekomma.

Förslaget innebär minst två fristående skyltar varav den ena har ungefär samma höjd som det högsta omkringliggande berget och kommer således ha stor påverkan. Dels med hänsyn till entrén till Kungälv och med tanke på att verksamheter här ändå kommer ha ett väldigt synligt läge kan fristående skyltning bedömas som överflödigt och påverkar stadsbilden i allt för hög grad.

Enligt detaljplanens bestämmelser ska fasader mot E6 vara delvis glasade. Då fasader mot motorvägen även måste uppfylla brandskydds krav är det bra att man är medveten om att även fönster kommer behöva uppfylla detta.

I planbeskrivningen står att "De fasader som är synliga från motorvägen och dess påfart bör särskilt beaktas gestaltningsmässigt, vilket bör tas hänsyn till vid bygglovgivning". För att ytterligare poängtera detta kan det vara bra att lägga in detta som en bestämmelse på detaljplanekartan.

KOMMENTAR

Miljöenheten

Markförhållande

Den geotekniska utredningen har uppdaterats och kompletterats med en förprojektering inför granskningen. I dessa handlingar har förslag på markförstärkningsåtgärder redovisats som säkerställer att ingen risk för skred föreligger vid föreslagen användning.

Exploatorerna kommer att stå för kostnaderna som det innebär att utföra markförstärkning och byggnadstekniska åtgärder för att en säker exploatering ska kunna tillkomma på platsen.

Markföroreningar

En markteknisk miljöundersökning har gjorts inför granskningen. Inga föroreningar som överskrider riktvärdena för Känslig Markanvändning har påträffats

Dagvatten

En förprojektering har utförts inför granskningsskedet där skredrisk, släntstabilitet, behov av markförstärkningar etc har beaktats med tanke på de befintliga geotekniska förutsättningarna och förekomsten av kvicklera i området. Föreslagna markförstärkningsåtgärder har där samordnats med placering av ledningar och anläggningar för dagvatten och skyfall för att garantera att tillräcklig yta finns för att säkerställa nödvändiga åtgärder.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats och föreslagna fördröjningsåtgärder innebär att vattenflödena från området inte ökar jämfört med dagens användning. Vid beräkningar av 100 års-regn visar utredningen på minskade flöden efter exploateringen jämfört med idag.

Åtgärder för att motverka grumling i Komarksbäcken ska utföras vid byggnation.

Tidsbegränsningar för arbete som kan beröra bäcken och åtgärder för att minska grumling har förtydligats i planhandlingarna.

Utrymme för åtkomst för drift av dammar och andra dagvattenanläggningar har beaktats i detaljplanarbetet.

Släckvattenhanteringen har förtydligats i dagvattenutredningen och planbeskrivningen.

Trafik

Exploateringen kommer innebära en viss ökning av biltrafiken, men läget innebär korta avstånd från de större vägarna och inte så mycket körning i det mindre vägnätet.

Miljö kvalitetsnormer

Med utgång från den utredning som gjorts gällande luftkvaliteten i centrala Kungälv kommer planförslaget inte överskrida gränsvärdena avseende MKN för luft. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Ledningar

En förprojektering har utförts för att bland annat säkerställa tillräcklig yta för ledningar. Utrymme ges för både de befintliga ledningar som kan ligga kvar i oförändrat läge och för de ledningar som föreslås flyttas i samband med kommande exploatering. I plankartan har u-områden lagts in för de ledningar som kommer att gå över kvartersmark. Dialog med samtliga berörda ledningsägare har hållits i samband med förprojekteringen. I förprojekteringen har även ytbehov för markförstärkningar dagvatten- och skyfallshantering beaktats.

Bygglovsenheten

Fristående skyltar har setts över sedan samrådsskylten och den största skylten har minskats med 10 meter i höjd och motsvarande i bredd. Den kommer då bli tydligt lägre än det intilliggande berget. Resonemang om skyltar har förts med bygglovsenheten samt stadsarkitekt inför granskningen.

Exploatörerna är medvetna om att de delvis glasade fasaderna troligen behöver uppföras brandklassade.

Inga ytterligare planbestämmelser om gestaltning läggs till, men däremot förtydligas motiven till bestämmelserna, så att det ska bli enklare att tolka deras syfte vid en bygglovsprövning.

SAKÄGARE

13. GLOBAL CONNECT AB (2024-06-18)

GlobalConnect AB har befintlig kanalisation med innehållande fiberkablar inom området. Läget på våra ledningar fås via Ledningskollen.

Vi önskar få en kallelse till ett samordningsmöte för att få ta del av mer information om arbetet samt tidsplan.

KOMMENTAR

Synpunkten noteras, samordning med ledningsägare har utförts i samband med förprojektering.

BOSTADSRÄTT SINNEHAVARE, HYRESGÄSTER OCH BOENDE

ÖVERGRIPANDE KOMMENTARER - VANLIGA SYNPUNKTER

Då många av yttrandena berör samma frågor har kommentarerna samlats ihop under den här rubriken.

Alternativ placering av verksamheterna

Flera har uttryckt att verksamheterna bör placeras på annan plats, tillsammans med liknande verksamheter. Många anger Rollsbo och i vissa fall Arntorp som lämplig plats.

Vid lokaliseringsstudie har ingen mer lämplig plats än denna kunnat identifieras. Ytan i fråga bör vara placerad nära på- och avfart till E6 för en smidig trafikkoppling. Det behöver också

finnas en tillräckligt stor markyta som kommunen förfogar över. Marken i fråga bör dessutom bedömas vara mer lämpad som yta för handel än för andra användningar.

Marken i Rollsbo är till största delen redan ianspråktagen av andra verksamheter och kommunen förfogar inte över någon lämpligt placerad, tillräckligt stor yta som skulle kunna passa för ändamålet. Inte heller i Arntorp har någon lämplig yta kunnat pekats ut. Där finns blandade verksamheter och mindre handel, men ingen lämplig kommunalägd yta nära på- och avfarten till E6.

Användning av ytan – park eller verksamheter

Flera yttranden hävdar att marken inom planområdet är mer lämpad för andra användningar. Antingen som park och grönyta, eller som en potentiell yta för framtida utveckling av sjukhuset.

Kostnaderna för att exploatera denna mark kommer att bli höga jämfört med att bebygga andra platser. Detta då det kommer att kräva stora åtgärder för både markförstärkning, dagvattenåtgärder och flytt av ledningar för att den ska bli byggbar. Det gör att en verksamhet som sjukhuset skulle ha svårt att motivera de höga kostnaderna för att exploatera ytan. För handelsverksamhet som har en större inkomst, och dessutom ser läget intill motorvägen som en stor fördel kan det däremot bli en lämplig yta att bebygga. Sjukhuset har dessutom redan stora möjligheter att expandera inom befintlig fastighet, som har betydligt bättre markförhållanden.

Ytan är idag en grönyta och om exploateringen inte blir av kommer den troligen fortsätta att vara det. Det är däremot tveksamt hur stort värde ytan har som en anlagd park. Placeringen intill E6 och Marstrandsvägen gör den bullerutsatt och mindre lämplig att utveckla som parkyta i jämförelse med andra ytor i Kungälv. Det bedöms att det är mer lämpligt att satsa på att utveckla andra, mer lättåtkomliga ytor med färre störningar, då kommunens parkbudget är begränsad.

Däremot föreslås flera kompensationsåtgärder för den grönyta som försvinner vid exploateringen. Se kommentaren nedan om naturvärden och grönstrukturer.

Att använda föreslagen yta för handel bedöms ha ett antal fördelar. Dels ligger ytan intill E6, nära påfarten, vilket gör att trafik till handeln får en relativt kort körsträcka inne i Kungälv när de kört av motorvägen. Dessutom gör den centrala placeringen att det finns en ökad möjlighet att fler väljer att ta sig till verksamheten med andra trafikslag än bil vilket stämmer väl med de långsiktiga trafikstrategiska målen för Kungälv. Områdets placering stämmer både med kommunens översiktsplan och näringslivsprogram, när det kommer till riktlinjer för var nya ytor för handel ska etableras.

Kommunen har genom politiska beslut bedömt att det är önskvärt att hitta en lämplig yta i Kungälv för föreslagen handelsverksamhet. Föreslagen yta har bedömts vara den mest lämpliga av de tillgängliga alternativ som har identifierats.

Naturvärden och grönstrukturer

Den västra ytan för handel har anpassats så att det ska finnas naturyta kvar mellan sjukhuset och handelsbyggnaden. Detta på grund av att grönska har visats vara positivt för tillfrisknandehastigheten och välmåendet för sjukhuspatienter. På denna yta bevaras en bergknalle, och nya träd kommer planteras för att ytterligare stärka den gröna barriären mellan sjukhus och handel. Även en damm med goda förutsättningar för grodor föreslås på ytan.

Anpassningar och kompensationsåtgärder föreslås för de naturvärden som påträffats i området. Bland annat kommer exploateringen begränsas till vissa delar av året för att minimera påverkan på flera arter, exempelvis häckande fåglar. En ny damm med lämpliga egenskaper för groddjur kommer att anläggas för att ersätta ett mindre småvatten försvinner, där åkergroda påträffats. Gång- och cykelvägens dragning har anpassats så att ett gammalt bevarandevärd träd kan stå kvar.

Längs Marstrandsvägen och den nya tillfartsvägen föreslås trädplantering. Detta syftar till att göra Marstrandsvägen till en trevligare plats än idag, då det är en av entréerna till Kungälv. Träden längs gatorna blir också en kompensation för del av den grönska som försvinner i och med exploateringen.

Trafiksituationen

Den generella trafikmängden i Kungälv kommer att öka de kommande åren, även om det finns en stor osäkerhet i hur mycket mer trafik som kommer att tillkomma. Tillkommande trafik från föreslagen exploatering är endast en liten del av detta, och bedöms ha en relativt liten påverkan jämfört med övriga trafikökningar i systemet.

Med gällande trafikprognos kommer bilköerna i området att öka både med och utan planförslaget, även om ökningen blir större med den tillkommande trafiken från planområdet. Oavsett kommer Kungälv kommun att behöva arbeta med hållbart resande, dvs att föra över trafikresor från biltrafik till gång, cykel och kollektivtrafik när kommunen växer, för att långsiktigt förbättra trafiksituationen.

Exploateringsläge nära E6 bedöms vara positivt eftersom tillkommande biltrafik får en relativt kort körsträcka från motorvägen, vilket innebär att det mindre vägnätet inte kommer påverkas lika mycket till följd av exploateringen. För ett långsiktigt hållbart trafiksystem bedöms också att en överföring behövs från biltrafik till gång, cykel och kollektivtrafik, när Kungälv växer och trafiken ökar. Placeringen så pass nära centrala Kungälv ses som positiv ur detta perspektiv då det möjliggör att en något större andel av kunder och personal kan ta sig till de nya verksamheterna på annat sätt än med bil. I detaljplanen har lämnats plats för en eventuell framtida gång- och cykelbro över Marstrandsvägen.

14. PRIVATPERSON 1 (2024-08-05)

1. Placering och förflyttning sedan planeringsskede

Varför planeras Bitema på denna plats, och varför måste det etableras i Kungälv?

- Skatteintäkterna kommer varken till Sverige eller Kungälv
- Det går inte att säkerställa att anställda på dessa företag kommer att bo i Kungälv, vilket annars hade gett ökade stadsintäkter.
- Vår nordliga entré till staden försämras, förtätas och gör upplevelsen extremt mycket mindre trevlig.

I kommunens gestaltungsprogram från 2000 finns material som strider mot byggnationen. Där kan man läsa att någon sagt: "Sättet att närma sig en stad eller en byggnad är av stor betydelse. Det är då förväntningar skapas som kan uppfyllas eller svikas". Andra stycken behandlar bland annat vikten av utseende och att ängarna runt sjukhuset är en fast punkt i landskapsrummet.

Varför är inte placering av byggnad där övriga likvärdiga butiker ligger, så som Rollsbo eller Arntorp?

2. Kommunfullmäktiges strategiska mål

I KF:s strategiska mål finns Resultatmålet: Kommunen, medborgarna och företagen minskar tillsammans klimatutsläpp och miljöpåverkan. Fokusområden:

- minskade utsläpp från trafik, enskilda avlopp och av mikroplaster
- övergång till mer hållbar konsumtion

Detta strider mot att etablera ytterligare ett massproducerande konsumtionsföretag.

I samma dokument finns rubriker som:

- Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldrar
- Att alla medborgare ska ha möjlighet att delta i ett rikt och aktivt kulturliv

Följt av: Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen

Den befintliga promenadvägen är idag en flitigt använd sträcka för motionärer, gående och cyklande till arbete, skola och förskola samt för dem som inte vill gå nära bilväg. Med aktiv fritid syftas förmodligen inte till att äta mer snabbmat eller konsumera mer.

Att bygga här kommer försämra förtroendet för kommunen.

3. Social hållbarhet

I Kungälv "Program social hållbarhet" står att innanförskap och delaktighet är ledord för den sociala hållbarheten i Kungälv kommun. Vi i Munkegårde känner oss allt annat än i ett innanförskap!

I kommunens dokument gällande Agenda 2030 står att kommunen ska: "Öka parkernas attraktivitet med planteringar och aktivitetsytor

Att ta bort så mycket central grönyta går emot detta. Kanske kan man istället skapa en mer parkliknande yta med hundrastgård och utegym i detta område?

På sidan 12 står att vi ligger högre i snitt än kommuner med likvärdig socioekonomi, gällande sjuktal. Kortsiktigt dopamintillskott, så som vid intag av snabbmat och privata in köp, är skadligt för den psykiska hälsan, vilket bör beaktas.

Gällande fossilfri energi står: "I dagsläget möter Kungälv kommun en utmaning, kombinationen av ökad energikonsumtion och krav på ökad fossilfrihet. Om den nuvarande trenden följs, och energikonsumtionen fortsätter att öka, kommer mer el behöva produceras och större andel av denna el behöva vara fossilfri. Det är viktigt för kommunen att anta denna utmaning" Hur ser Kungälv kommun på den extrema energiåtgång det går till etableringen av Biltema och Snabbmatsresaurangen samt vidare drift av dessa? Dessa etableringar är inget nödvändigt för kommunen, så som vad en mataffär hade varit.

Under mål nummer 11 står: "I den kommande samhällsplaneringsprocessen är det av särskild vikt att beakta klimatförändringarnas inverkan, trygghetsaspekter samt luft- och vattenmiljö för att nå samtliga delmål under mål 11 i och med Kungälv kustnära och älvnära geografi." Anser kommunen att vi som bor i detta tätbebyggda område inte utsätts för försämrad luftmiljö eller att detta bidrar till negativa klimatförändringar?

På Agenda2030 hemsida, Mål nummer 11: Hållbara städer och samhällen, och delmål 11:7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla, så hittar jag inget om detta i Kungälv kommuns dokument och ingen hänsyn är tagen! Här brister kommunen rejält!

Jag vill uppmana att läsa dokument "Människors hälsa i växande städer", rubriken "Hälsoeffekter av stadsgröniska och känsliga grupper." Det blir inte tydligare än så här! Jag undrar också om kommunen läst Boverkets uppmaning till grönytor som anses hälsofrämjande? Läs också artikel från Göteborgs Universitet: "Gröniska viktigt för stadsmiljö och hälsa".

Mål nummer 12: Hållbar konsumtion och produktion och delmål 12:8 Öka allmänhetens kunskap om hållbara livsstilar. Snabbmat och konsumtionsvaruhus strider mot detta. I synnerhet när det ligger i tätbebyggt område på gångavstånd för unga.

Gällande mål nr 15 står: "På lokal nivå har kommunen möjligheter att påverka och skydda närmiljön eftersom kommunen är en stor markägare." Kommunens översiktsplan och grönplan beskriver hur vi kan och ska planera för att inkludera gröna värden i samhällsbyggnadsprocessen." Detta strider starkt mot etableringen detta dokument handlar om!!

Mål nummer 15: Ekosystem och biologisk mångfald och delmål 15:5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer. I området finns flera djurarter, inklusive fåglar och insekter. Undersökningar av naturmiljön behöver göras under årets alla årstider. I Naturvärdesinventering Gärdet 1:1 finns intressant läsning då flera naturvärden påträffades i inventeringen. Jag vill även uppmana att läsa, på Naturskyddsföreningen i Ystads hemsida gällande grönområden ur Många olika vinklar.

4. Hur går detta ihop?

På platsen finns också en parkbänk som renoverats. På dessa ängar så landar varje sommar luftballonger som de boende besöker för att se landning och uppstigning. Sjukhusrundan, som den kallas är flitigt använd av flera målgrupper. I området finns svamp och bär. Orientering och idrottsutövning sker i området av skolungdomar.

Anser kommunen att det blir samma trivsamma upplevelser om Biltema och en snabbmatsrestaurang ligger där?

Det är i kommunens kännedom att det finns fornlämningar i området. Det har hittats på berget som kommer att ligga intill Biltema. Har kommunen säkerställt att inget mer finns i området?

Är kommunen medvetna om att många i området Munkegårde nu känner sig tvingade att söka nya boenden? Så pass viktigt är detta grönområde för oss!

5. Kungälv kommun dokument " Tidig medborgardialog" Gällande översiktsplan mot år 2050 och år 2070.

I utförd medborgardialog fanns extremt tydliga svar:

På frågan: Vad tycker du är bäst med att bo i Kungälv kommun? Svarar 60,9% " Nära landsbygd, natur, hav och skog!! 50,2% svarar " Nära Göteborg"

På frågan: Hur tycker du att Kungälv kommun ska utvecklas så att det är den bästa platsen att bo på år 2050? Svarar 43,9% "Naturnära kommun" följt av 36,1% som svarar "kustkommun". Därefter kommer småstadsidyll och landsbygdskommun!

På frågan: Vad tycker du är de största utmaningarna för Kungälv kommun till år 2050? Svarar 32,7% "Trafiken"

Jag är, efter att ha läst detta, djupt oroad över kommunens omognad, beslutsförmåga, åsidosättande och nonchalans kring medborgarnas åsikter och engagemang!

6. Kommunens mognad och dess ansvarstagande

Jag, och många med mig, anser att Kungälv kommun inte uppnår en socialt, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, särskilt inte i föreslagen etablering. Här är tydligt att ekonomisk vinst sätts i första rummet.

Gällande den sociala hållbarheten bör medborgarnas åsikt framhållas. Framförallt de närboende, då det är de som blir mest berörda och får en försämrad livsmiljö på grund av avgaser, buller, försämrade naturupplevelser och osäkerhet nattetid då ungdomar tenderar vistas på stora parkeringsplatser.

Gällande den miljömässiga och klimatomfattiga hållbarheten så kan man kraftigt ifrågasätta den åverkan på mark som krävs. Det finns mycket ledningar i området som behöver flyttas. Trafikökning går inte att undvika, vilket medför ökade utsläpp och luftföroreningar.

7. Slutsatsen gällande hållbarhet i frågan är enligt mig:

Kommunen tänker inte hela vägen och det görs inga stora ansvarsfulla aktiviteter för att arbeta med miljö eller klimat på allvar eller långsiktigt. Grönytor för mental hälsa, utanför de centrala delarna behöver utvecklas. Så vilken typ av kommun vill medborgare samt politiker leva i? En inkluderande, ansvarstagande och hållbar kommun som ligger i framkant kanske!?

Ska medborgarnas förtroende för kommunpolitikerna bli än sämre? Vad vill vi visa utåt för att locka turism och nyinflyttning? Vilka är våra USP:ar och vad kan vi stoltsera med när man kommer in till Kungälv genom den norra entrén? Och framför allt, är inte våra barn och ungas hälsa det absolut viktigaste?

KOMMENTAR

För svar på flera av synpunkterna, se rubriken: "Övergripande kommentarer – vanliga frågor". Där förs resonemang om placering, användning av marken, grönytor, naturvärden och trafik.

Kommunen är i behov av verksamheter för handel och kontor och detta har bedömts vara en lämplig plats för sådan exploatering.

Ytan som tas i anspråk är en bullerstörd plats intill E6, som därför inte bedöms innehålla större värden för allmänhetens rekreation. Närliggande skogsområde bevaras och inom området avsätts ytor för trädplanteringar och naturmark. Däremot bedöms detta inte vara en prioriterad yta för anlagda parker, med exempelvis utegym eller liknande, på grund av sitt läge.

En arkeologisk utredning har utförts inför granskningskedet. Inga fornlämningar finns kvar inom området.

Avseende Kungälv entré norrifrån Norrifrån så kör bilister igenom flera verksamhetsområden innan denna yta, vilket innebär att detta inte blir den första verksamhetsbyggnad man möts av på E6 norrifrån. Detta blir snarare en del av motorvägsmotet och den arkitektur som ofta brukar ligga längs motorvägar. Dessutom blir den nya handelsverksamheten till stor del skymd av det intilliggande skogbevuxna berget, vilket gör att det först när bilister kommer relativt nära som byggnaden blir synlig. Mellan den västra handelsytan och Kungälv centrum bevaras en yta med Naturmark som i viss utsträckning fungerar som en avskiljare. På många sätt blir de mindre verksamheterna vid Marstrandsvägen mer en entré till Kungälv än den västra handelsytan på grund av sitt centrala läge. På grund av ytans förutsättningar är det svårt att anlägga en mer stadsmässig typ av bebyggelse på platsen. Däremot föreslås trädplanteringar, för att rama in Marstrandsvägen. Utformningsbestämmelser finns i plankartan för att ge byggnaderna en stadsmässig karaktär på fasaderna, och motiven till planbestämmelserna i planbeskrivningen kommer ses över ytterligare inför granskning.

15.PRIVATPERSON 2 (2024-08-22)

Jag bor på Munkegårde och använder gång- och cykelvägen närmast motorvägen. Utnyttjar också de förbättrade fina skogsstigarna, plockar blommor och gläds när jag ser djuren som förekommer såsom harar, fåglar och rådjur.

Jag blir arg och upprörd när jag hör att området nära sjukhuset hotas av byggnation som helt förstör ett välbehövligt grönområde. Både vi som bor här och sjukhusets patienter och personal mår bättre av grönska än trafik, buller och avgaser.

- 1) Ersätt den planerade verksamheten med att utveckla detta gröna område ytterligare istället. Plantera fler träd och blommande buskar. Detta ger svalka, dämpar ljud och luften blir bättre.
- 2) Planerade verksamheter måste byggas på områden som bättre passar.
- 3) Vi vill inte ha mer trafik!
- 4) Politikerna måste kunna prioritera hälsan och trivseln för flertalet av invånarna.

KOMMENTAR

För kommentar på synpunkterna, se rubriken: "Övergripande kommentarer – vanliga frågor". Där förs resonemang om placering, användning av marken, grönytor, naturvärden och trafik.

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning. Information om samrådsredogörelsen skickas därför inte ut.

16. PRIVATPERSON 3 (2024-08-23)

Yttrandet är undertecknat av två boende i området.

1981 lovade kommunen att plantera träd för att minska störande ljud från motorvägen. Det har inte hänt något på 43 år! Kommunen har vuxit och trafiken på motorvägen har ökat. Problemen har ökat genom åren allt eftersom kommunen har vuxit. Det lär inte bli mindre med etableringen av Biltema med flera.

Hoppas att kommunen planerar för ett bullerskydd nedanför oss i samband med byggnationerna. Kan inte vara en stor kostnad i sammanhanget!

KOMMENTAR

Yttrandet avser en yta som ligger utanför det aktuella planområdet och angiven åtgärd är därför inget som utförs i samband med detaljplanen och dess genomförande.

Plangenumförandet kommer medföra en lokal trafikökning, men väntas inte påverka trafikflödena på E6, vilket är det som i detta fall medför bullernivåerna.

ÖVRIGA INKOMNA SYNPUNKTER

17. OMSTÄLLNING KUNGÄLV (2024-08-22)

Omställning Kungälv motsätter sig etablering av Biltema och snabbmatsrestauranger vid Gärdet 1:1 i Kungälv.

Bevarande av Grönområden

Organisationen framhåller vikten av att bevara grönområdet kring Kungälvs sjukhus, vilket är en del av stadens gröna lungor. Området bör utvecklas till en naturpark istället för att exploateras, vilket skulle stärka den gröna infrastrukturen och erbjuda rekreativsmöjligheter för invånare och besökare.

Olämplig Placering

Omställning Kungälv anser att placeringen av Biltema och Max nära sjukhuset är olämplig på grund av verksamheternas storskaliga natur och den ökade trafiken det medför. Istället bör dessa verksamheter lokaliseras till Rollsbo industriområde, som är bättre anpassat för sådan handel och trafikintensitet.

Naturpark som alternativ

En naturpark med rekreativsmöjligheter och ett café hade varit en bättre användning av platsen. Det hade utvecklat stadens gröna korridorer och skapat en attraktiv entré till Kungälv.

Kungälvs Varumärke

Exploateringen av grönområdet skulle försämra Kungälvs attraktivitet negativt. Ett bevarande av grönområdet, synligt från motorvägen, skulle istället stärka Kungälvs varumärke som en stad som värnar om hållbarhet och sin historia.

Demokrati och Medborgarinflytande

Det pågår en namninsamling och en offentlig diskussion där många medborgare motsätter sig den föreslagna placeringen av Biltema. Omställning Kungälv ifrågasätter också varför beslutet forceras fram innan den nya översiktsplanen för 2050 är färdigställd.

KOMMENTAR

För kommentar på flera synpunkterna, se rubriken: "Övergripande kommentarer – vanliga frågor". Där förs resonemang om placering, användning av marken, grönytor, naturvärden och trafik.

Översiktsplanering är en lång process som kan dra ut på tiden. I kommunens gällande planeringsstrategi har det fastslagits att översiktsplanen (ÖP2010) fortsatt gäller. Kommunens arbete med detaljplanering fortsätter även om det separat pågår arbete med ny översiktsplan. Att invänta en ny översiktsplan har inte bedömts vara aktuellt i detta fall. Det finns heller i nuläget inga indikationer på att andra bedömningar för detta område kommer att göras i den nya översiktsplanen.

18. NATURSKYDDSFÖRENINGEN (2024-08-23)

Naturskyddsföreningen är mycket negativ och kritisk till att en sådan verksamhet kan komma att placeras nära sjukhuset. Det medför ökad trafik, ökad bullernivå, ökade halter av kvävedioxid samt partiklar till en närmiljö som redan är hårt belastad av trafiken från E6 och infarterna till Kungälv.

Miljöbalkens krav ej uppfyllda

Föreslagen användning är inte god hushållning av markresurser. De naturområden som finns intill sjukhus och bostäder har ett stort bevarandevärde, vilket skulle omintetgöras vid en exploatering.

Trafik

Naturskyddsföreningen är kritisk till den påfrestning på systemet som ökade trafikmängder och ytterligare en korsning innebär på Marstrandsvägen. Föreslagen gång- och cykelpassage i plan kan inte ses som realistisk. Planförslaget innebär en stor försämring av gång- och cykelvägen genom området, vilket är en mycket negativ konsekvens av detaljplanen. Trafikökningen i området innebär också en ökning av luftföroreningar. En tydligare redovisning av luftföroreningar och bullernivåer behövs.

Grönstruktur

Att vistas i gröna miljöer medför många positiva effekter. Parker, grönområden och ängsmiljöer är viktiga i städer, men trots det minskar de gröna områdena i städerna konstant. Naturskyddsföreningen ser mycket negativt på exploateringen som skulle innebära att ett centralt grönområde och grön spridningskorridor försvinner.

Bevara och utöka grönska i Kungälv kommun – planer och beslut

Naturskyddsföreningen menar att planförslaget går emot flera av de politiskt beslutade styrdokumenterna som finns i Kungälv. Många av dem framhåller vikten av parker och grönområden i staden, men planförslaget innebär istället att grönyta försvinner.

Naturmiljö och naturvärden

Planområdet har idag höga biologiska kvaliteter som bör bevaras. Området bör bevaras som park för att stärka den biologiska mångfalden i staden. Även gröna stråk genom staden bör bevaras och förstärkas. Naturskyddsföreningen anser att naturvärdena underskattas i beskrivningen och därmed blir även de negativa konsekvenserna av en exploatering underskattade. Resultaten av de fördjupade artinventeringar som ska göras blir viktiga för att få fram en korrekt konsekvensanalys. Att de tre områdena med PARK i plankartan inte är sammanhängande får negativa konsekvenser. Naturvärdet i den torrdamm som föreslås kommer troligen vara högst begränsat.

Dagvattenhantering

Vattenkvaliteten i Komarksbäcken, där det finns öring och storspigg bör följas upp. Förtydligande av hur detaljplanen kan inverka positivt på miljö kvalitetsnormen för vatten bör finnas i planbeskrivningen. I området har en väg anlagts med sten och asfaltsklumpar för byggandet av en bullervall. En riskbedömning bör göras för att bedöma rasrisker avseende massorna. Skyfall skall ingå i bedömningen.

Summerat

Naturskyddsföreningen har valt att främst kommentera naturmiljö, grönska och de avgörande och viktiga sambanden mellan biologisk mångfald, ekosystemtjänster och klimat i sitt yttrande. Uppmanar kommunen att avstå från en exploatering av aktuellt område och istället skall välja områden där industrier och större varuhus redan etablerat sig. Skapa en naturpark i området vid sjukhuset och det omgivande grönområdet. Plantera träd och buskar och ta vara på aktuell forskning för att utforma området i ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv. Klimat och biologisk mångfald skall vara utgångspunkt.

KOMMENTAR

För kommentar på flera synpunkterna, se rubriken: "Övergripande kommentarer – vanliga frågor". Där förs resonemang om placering, användning av marken, grönytor, naturvärden och trafik.

För gång- och cykelväg genom området kommer förslaget innebära en förändring, med verksamheter som tillkommer längs vägen. Yta för trädrader och växtlighet planeras in längs gång- och cykelvägarna på många platser för att förbättra upplevelsen och den nya dragningen har studerats för att uppnå en så gen och flack sträckning som möjligt. Planförslaget innebär också en förbättring av gång- och cykelnätet vid Marstrandsvägen, då det förutsätter att en ny koppling över vägen behöver anläggas. Detta blir en genare väg för många, både till sjukhuset och till Munkegårde jämfört med befintlig tunnel. Dessutom är det många som redan idag genar över vägen i brist på riktig övergång, vilket innebär problem för trafiksäkerheten.

En bullerutredning bedöms vara överflödigt för detaljplanen. Planområdet är bullerutsatt, men föreslagna verksamheter är sådana att de tillåts placeras i bullriga lägen. Buller från tillkommande trafik bedöms inte heller påverka närliggande befintliga bostäder utanför nämnvärt. Resonemanget i planbeskrivningen förtydligas.

Luffföroreningar bedöms utifrån gällande miljö kvalitetsnormer för luft. Med utgång från den utredning som gjorts gällande luftkvaliteten i centrala Kungälv kommer planförslaget inte överskrida gränsvärdena avseende MKN för luft. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Föreslagen användning bedöms vara lämplig för området och även gå i linje med miljöbalkens bestämmelser om god hushållning om markresurser, bland annat med tanke på läget intill E6 och dess på- och avfart. I översiktsplanen anges att områden för verksamhetsmark bör utvecklas och skapas, gärna i anslutning till E6. Områdets placering intill E6 med höga bullernivåer gör att den inte bedöms prioriterad att utvecklas som en parkyta. Åtgärder vidtas för att kunna skydda, bevara eller kompensera för de naturvärden som upptäckts inom planområdet. Del av ytan planläggs som naturmark.

Efter samrådet har naturvärdesinventeringen kompletterats med en fördjupad artinventering för groddjur och en häckfågelinventering. Dagvattenåtgärderna och dammarna har setts över och en ny damm föreslås som ska ha goda förhållanden för groddjur. Denna är frikopplad från dagvattenhanteringen för den västra verksamhetsytan, så att föroreningar från parkeringsytan inte ska belasta dammen.

Planförslaget innebär visserligen att en yta med centralt placerad grönska försvinner, men området bedöms inte ha någon större funktion som en spridningskorridor, då det är omgivet av barriärer på flera sidor. Få arter kan använda området för att ta sig vidare till andra närliggande grönområden, eventuellt med undantag av fiskarna i bäcken. Denna ska hanteras varsamt så att levnadsmiljön för öring inte försämras.

Inför granskningen har en markteknisk miljöundersökning med provtagning på plats genomförts. Utredningen har föregåtts av analys av området och platsbesök av sakkunnig markmiljöutredare för att bedöma risk för olika typer av markföroreningar inom området. Den vall som nämns i yttrandet tolkas vara en yta utanför planområdet. I markmiljöutredningen har inga markföroreningar upptäckts som överskrider riktvärdena för Känslig Markanvändning.

19. NAMNINSAMLING (2024-08-20)

En namninsamling med totalt 333 underskrifter har lämnats in.

De som skrivit under motsätter sig en förtätning av Kungälv i området mellan Kungälv sjukhus och motorvägen norrut, för att Biltema ska kunna etablera sig där. Bättre att placera Biltema i Rollsbo där det redan finns en utbredd handelsyta och inte påverka grönområden eller befintliga bostadsområden i Kungälv. Av miljö- och arkitektoniskt estetiska skäl är Kungälvns ansikte mot E6 viktigt om staden ska kunna behålla sin attraktionskraft i framtiden.

I namninsamlingen har även funnits möjlighet att göra enskilda kommentarer. Där är det många som anser att grönytan bör bevaras och att föreslagen verksamhet är mer lämplig på annan plats, nära liknande verksamheter.

KOMMENTAR

Synpunkterna noteras.

För svar på både det övergripande ställningstagandet och flera av de enskilda kommentarerna i yttrandet hänvisas till rubriken: "Övergripande kommentarer – vanliga frågor". Där förs resonemang om placering, användning av marken, grönytor, naturvärden och trafik.

20. PRIVATPERSON 4 (2024-08-06)

Angående planerna om att bygga Biltema vid E6:

Detta skulle lämpa sig mycket bättre i Rollsbo nära snarlika verksamheter. Hittar man inte det man behöver på ena stället kan man enkelt ta sig till någon av de andra butikerna för att se om de har vad man letar efter. Ur ett trafikbelastningsperspektiv borde detta vara bra mycket bättre.

Men jag skriver framför allt eftersom jag sett 3D kartan samt plankartan för nuvarande placering och blir extremt funderad över hur man tar sig till och från Biltema... Skall man belasta den existerande korsningen som leder till Kongahälla med ytterligare en massa trafik? Kommer det inte att finnas någon direkt på och avfart längs E6? Verkar helt absurt...

KOMMENTAR

Marken i Rollsbo är begränsad och det är svårt att hitta outnyttjad yta där som skulle fungera och räcka till för föreslagen exploatering.

Det finns inte utrymme att ansluta området direkt till E6, utan trafikförsörjning kommer att behöva ske från Marstrandsvägen. Trafiken väntas generellt öka i Kungälv, och trafiksystemet kommer att bli hårt belastat i rusningstrafik. Tillkommande trafik från planområdet utgör en liten del i jämförelse med den generella trafikbelastningen, men att i ett större perspektiv arbeta med att minska andelen biltrafik i Kungälv skulle vara positivt för trafiksystemet. Se även kommentar om trafik under rubriken "övergripande kommentarer – vanliga synpunkter".

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning. Information om samrådsredogörelsen skickas därför inte ut.

21. PRIVATPERSON 5 (2024-08-13)

Jag vill motsätta mig byggandet av Biltema i det förslagna planområdet. Biltemas typiska arkitektoniska profil kommer att skära sig radikalt mot den arkitektoniska stilen kring Kongahälla och nya resecentrum. Den går heller inte ihop med landskapet eller sjukhuset. Ibland kan arkitektoniska verk som skär sig mot sin omgivning kan vara ett positivt inslag, men här blir det snarast en masskommersiell och rent förfulande byggnad som i sig inte heller medför något större antal arbetstillfällen. Däremot blir det ökad trafik i ett redan trångt trafikstråk och med en verksamhet som egentligen inte medför så mycket nytt för Kungälv. Kungälv centrum är redan negativt påverkat av förtätning och flera planarbeten som inte tagit tillvara på invånarnas långsiktiga välmående, beteenden och rimliga framtidsutsikter. Och där nytta och långsiktighet ignoreras till fördel för kortsiktiga vinning och snabb expansion.

Så snälla, förstör det inte ännu mer med rent förfulnande byggnader som inte skapar ett större mervärde för oss invånare.

KOMMENTAR

Att låta Biltema etablera sig i Kungälv är ett politiskt beslut, som bedöms vara positivt för kommunen. För kommentarer om placering, grönytan och trafiksituationen, se rubriken "övergripande kommentarer – vanliga synpunkter".

I plankartan finns bestämmelser som reglerar gestaltning och motiven till planbestämmelserna i planbeskrivningen kommer ses över ytterligare inför granskning. Platsen har med sitt läge vid E6 bedömts vara en lämplig yta för lämplig plats för handel, vilket i sin tur har bedömts vara prioriterat att få till i kommunen.

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning. Information om samrådsredogörelsen skickas därför inte ut.

22. PRIVATPERSON 6 (2024-08-21)

Jag förespråkar en alternativ placering av Biltema till Rollsbo eller liknande industriområde.

1. Bevarande av Grönområden:

Det är viktigt att bevara grönområden för rekreation, luftkvalitet och vattenavrinning, i centrala delar av Kungälv. Etableringen skulle påverka cirka 1 700 personer som arbetar på sjukhuset och deras patienter samt 1 500-1 800 boende i Munkegårde, vars möjligheter till rekreation och gång- och cykelvägar skulle försämrans.

2. Kungälv som Attraktiv Stad

Biltemas skyltar och byggnadens höjd (upp till 40,5 meter) kommer att dominera stadsbilden och påverka Kungälvs visuella intryck negativt, särskilt från motorvägen. Kommunen bör ställa estetiska krav på Biltemas utformning för att undvika en förfulning av staden och för att bibehålla stadens attraktionskraft.

3. Trafiksituationen

Kommunens trafikberäkningar ifrågasätts. Den planerade etableringen kommer öka trafiken i ett redan hårt belastat trafiksystem, vilket riskerar att förvärra trafikproblemen i området. Detta gäller särskilt i relation till planerade utvecklingsplaner i Kungälv som ytterligare kommer öka trafikmängden.

4. Kostnader och Ekonomiska Konsekvenser

Vem ska bära kostnaderna för att anpassa infrastrukturen för Biltemas etablering, inklusive flytt av ledningar? Ska kommunen stå för dessa kostnader?

5. Processens Genomförande

Medborgaren kritiserar processen för bristande information till boende, särskilt att endast två hushåll i Munkegårde informerats. Vidare ifrågasätts tidpunkten för informationsmöte och samråd under semestertider samt varför beslutet forceras fram innan översiktsplanen för 2050 är klar, trots att det enligt uppgift finns bättre platser för Biltema inom något år.

En mer genomtänkt process efterfrågas och en omprövning av placeringen av Biltema till ett mer lämpligt industriområde som Rollsbo.

KOMMENTAR

För kommentar på flera av synpunkterna, se rubriken: "Övergripande kommentarer – vanliga frågor". Där förs resonemang om placering, användning av marken, grönytor, naturvärden och trafik.

Sedan samrådet har skyltarna setts över, och Biltemas skylts har sänkts med 10 meter (från 30 till 20 meter) och minskats motsvarande i bredd för att bli något mindre framträdande på platsen.

Exploatörerna kommer att stå för de kostnader det innebär att exploatera marken, inklusive bland annat anläggande av nya vägar, dagvattenhantering och kompensationsåtgärder för de naturvärden som försvinner.

Vid utskick av handlingar till samråd blir det alltid en gränsdragningsfråga om vilka som ska bedömas vara de närmsta grannarna och få utskick om detaljplanen. I detta fall bedömdes det relevant att ta med de närmsta fastigheterna i Munkegårde, men inte hela området.

Då samrådet skedde sommartid förlängdes samrådstiden från tre veckor till drygt nio veckor för att fler skulle hinna se förslaget och komma in med synpunkter.

Yttrandet är inte undertecknat med både namn och adress/fastighetsbeteckning. Information om samrådsredogörelsen skickas därför inte ut.

23. PRIVATPERSON 7 (2024-08-22)

Yttrandet kommer från en person på den lokala polismyndigheten:

Lokaliseringen blir otillgänglig utan ny infart från E6. Marstrandsvägen är redan hårt belastad. De korta avstånden mellan korsningarna och körfältsbytena som krävs skapar olycksrisker. Redan idag har vi många trafiksäkerhetsproblem i korsningen Hansagatan/Marstrandsvägen med olyckor som följd.

Den geotekniska utredningen som nu har gjorts visar dåliga geotekniska förutsättningar. Går det att säkerställa att exploateringen inte innebär en skredrisk.

Har polismyndigheten fått komma till tals i ärendet? Jag skulle gärna se att vi från lokalpolisområdet fick komma med synpunkter på detaljplanen.

KOMMENTAR

Plangenomförandet möjliggör ett nytt övergångsställe, vilket skulle kunna förbättra trafiksäkerheten för gående. Utformning av korsningen behöver göras så trafiksäker som möjligt. Se även kommentar om trafik under rubriken "övergripande kommentarer – vanliga synpunkter".

Fördjupad översyn över geotekniska åtgärder har gjorts i den förprojektering som tagits fram inför granskning. Markförstärkningsåtgärder kommer att behövas på flera platser inom planområdet.

Se yttrande nr 4, där den lokala polismyndigheten har lämnat synpunkter.

24. PRIVATPERSON 8 (2024-08-23)

Synpunkten är undertecknat av två personer. De uttrycker allvarlig oro över planens potentiella negativa effekter på områdets naturmiljö, dess ekologiska värde och den risk för skred som föreligger på grund av kvicklera i området. De anser att kommunen inte har gjort en korrekt avvägning enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser och uppmanar kommunen att avstå från exploatering av området.

Synpunkter på miljöbalkens hushållningsbestämmelser

Bedömningen i planbeskrivningen är begränsad och att viktiga aspekter enligt miljöbalkens 3 kapitel, såsom behovet av grönområden i tätorter, inte har beaktats. Naturvärdena i området är betydande och att planförslaget inte uppfyller kraven på analys enligt dessa bestämmelser. Därför anser de att platsvalet är olämpligt och föreslår att planen inte genomförs.

Synpunkter på naturmiljö

Naturvärdesinventeringen (NVI) har inte varit tillräckligt omfattande, då den inte täcker hela planområdet. Detta leder till en ofullständig analys av områdets naturvärden, vilket i sin tur påverkar bedömningen av hur detaljplanen kommer att påverka den lokala miljön. Det finns en oro för att de naturvärden som finns i området, inklusive viktiga ekologiska funktioner och arter, inte har beaktats på ett adekvat sätt.

Vidare ifrågasätts bedömningen att de grönområden som i planen betecknas som PARK kommer att kunna bevara naturvärdena på ett tillfredsställande sätt. Respondenterna anser att dessa områden riskerar att bli för fragmenterade och därmed inte kommer att fungera som effektiva livsmiljöer för de arter som idag finns där. Planen bedöms därför kunna bryta upp viktiga ekologiska korridorer, vilket kan ha negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden i området.

Mer detaljerade kartor efterfrågas, som tydligt visar områdets naturvärden samt en uppdaterad och mer noggrann inventering av arter, särskilt när det gäller skyddade och sällsynta arter som grodor och fåglar. Bristfälliga underlag kan också leda till oåterkalleliga skador på naturmiljön, och planen i sin nuvarande form ger inte tillräckliga garantier för att bevara de befintliga naturvärdena.

Särskilda synpunkter på NVI

Det finns flera brister i naturvärdesinventeringen, såsom felaktig användning av termer och avgränsning av inventeringsområdet. Inventeringen bör omfatta ett större område och kartor och analyser ska uppdateras för att bättre återspegla naturvärdena.

Trafik

Analysen av plangenomförandets påverkan på trafiksituationen är inte korrekt utifrån beskrivningarna i trafikutredningen. Detta bör uppdateras. Inte heller genomförbarheten i ett övergångsställe i plan är korrekt beskriven i planbeskrivningen. Dessutom bör det tydligare framgå att ett sådant övergångsställe ligger utanför planområdet. Upplevelsen av gång- och cykelvägen genom planområdet kommer försämrats i och med exploateringen, trots att det i planbeskrivningen står att den inte ska påverkas negativt.

Dagvatten

En exploatering kan leda till att mer dagvatten genereras, vilket i sin tur kan belasta det befintliga avloppssystemet och öka risken för översvämningar. Det är osannolikt att utjämnings- och reningsåtgärder som föreslås skulle vara tillräckliga för att inte påverka Komarbsbäcken negativt eller innebära ökade flöden nedströms. Åtgärds- och konsekvensbeskrivningen behöver uppdateras.

Geotekniska förhållanden och skredrisk

Kvicklera har hittats i marken och att exploatera på ytan skulle kräva komplicerade geotekniska åtgärder för att inte riskera medföra skredrisk. Ett skred på platsen skulle få stora negativa konsekvenser för samhället. Vi bedömer att exploatering på platsen är olämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet. Planbeskrivningen bör även uppdateras med riskanalys och konsekvensbeskrivning vid ett eventuellt skred.

Landskapsbild

Idag är området ett synligt grönområde längs E6. Exploateringen innebär att naturområde ersätts av storskaliga byggnader och parkeringsytor. Detta blir negativt både för förbipasserande samt för sjukhuset. En 3d-modellering av hur området kommer uppfattas från olika håll efterfrågas.

Grönstruktur, närrecreation och hållbar utveckling

Förslaget kommer att minska områdets grönstruktur, vilket har negativa konsekvenser för den biologiska mångfalden och invånarnas rekreativitet. Grönområden i tätorter är

viktiga för att bevara ekosystemtjänster och skapa en hälsosam livsmiljö för boende. Dessutom är området del av stadens gröna kopplingar. Området bör bevaras som grönområde och undantas all exploatering.

Markföroreningar

I planbeskrivningen nämns inget om de synliga massor av bland annat fyllnadsmassor med asfalt som syns i området vid ett platsbesök. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om detta.

KOMMENTAR

För kommentar på flera synpunkterna, se rubriken: "Övergripande kommentarer – vanliga frågor". Där förs resonemang om placering, användning av marken, grönytor, naturvärden och trafik.

Föreslagen användning bedöms vara lämplig för området och även gå i linje med miljöbalkens bestämmelser om god hushållning om markresurser, bland annat med tanke på läget intill E6 och dess på- och avfart. I översiktsplanen anges att områden för verksamhetsmark bör utvecklas och skapas, gärna i anslutning till E6. Områdets placering intill E6 med höga bullernivåer gör att den inte bedöms prioriterad att utveckla som en parkyta. Åtgärder vidtas för att kunna skydda, bevara eller kompensera för de naturvärden som upptäckts inom planområdet. Del av ytan planläggs som naturmark.

Sedan samrådet har naturvärdesinventeringen uppdaterats med en fördjupad artinventering avseende groddjur och en häckfågelinventering. Flera kompensationsåtgärder har föreslagits, vilket också stämts av med länsstyrelsen.

Beskrivningarna av trafik och övergångsställe i planbeskrivningen ses över inför granskningshandlingen.

Uppdaterad dagvatten- och skyfallsutredning har gjorts inför granskningen. Volymerna har beräknats och föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder baseras på detta. Inför granskningen har föreslagen dagvattenhantering flyttats till allmän plats.

Inför granskningen har en förprojektering gjorts för att kartlägga behov av markförstärkningsåtgärder vid föreslagen exploatering. Även vissa förtydliganden har gjorts i den geotekniska utredningen. Så länge föreslagna åtgärder genomförs bedöms risk för skred inte föreligga. Då kvicklera har påträffats i området krävs att extra försiktighet och i många fall dialog med geotekniker görs vid markarbeten.

På kommunens hemsida finns en 3D-modell över området, med föreslagna verksamheter inlagda. Denna kommer att uppdateras inför granskningen.

Inför granskningen har en markteknisk miljöundersökning med provtagning på plats genomförts. Utredningen har föregåtts av analys av området och platsbesök av sakkunnig markmiljöutredare för att bedöma risk för olika typer av markföroreningar inom området. Den vall som nämns i yttrandet tolkas vara en yta utanför planområdet. I markmiljöutredningen har inga markföroreningar upptäckts som överskrider riktvärdena för Känslig Markanvändning.

INKOMNA SYNPUNKTER VID ÖPPET HUS

Öppet hus för allmänheten hölls 24 juni 2024. Nedan är en summering av några av de frågor som diskuterades. Samtliga närvarande uppmuntrades även att skicka in formella synpunkter på samrådsförslaget.

SYNPUNKTER

- Bra med bom vid Biltema för att minska risken för att motorburen ungdom orsakar störningar i området kvällstid. Det finns önskemål om liknande lösning även vid Max.
- Plantera växtlighet mellan gångväg och inlastning.
- Minska höjden på skyltarna. Funderingar kring regleringen av skyltarna framfördes.
- Det finns önskemål om att det gröna stråket längs bäckparken fortsätter upp genom planområdet.
- Det är nu svårt att hitta aktuella planer på Kungälv kommunens hemsida. Det finns önskemål om att kunna prenumerera på nyhetsbrev eller motsvarande för att få information om aktuella planeringsprojekt.
- Se till att lämna utrymme för gångbro till Åseberget.
- Det finns önskemål om att se skisser på byggnadsutformning från Biltema.

Kommentar

För kommentar på flera av synpunkterna hänvisas till rubriken: "Övergripande kommentarer – vanliga frågor". Där förs resonemang om placering, användning av marken, grönytor, naturvärden och trafik.

Tillåten höjd på skyltpylonen i det västra området har sänkts sedan samrådet.

Synpunkter om hemsidan har framförts till Kommunikationsenheten på kommunen.

Möjlig framtida gångbro till Åseberget har beaktats i planarbetet.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

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

Utredningar

- Geoteknisk utredning och MUR har reviderats och förtydligats.
- Naturvärdesinventeringen har kompletterats med häckfågelinventering och fördjupad artinventering.
- Arkeologisk utredning har genomförts
- Markmiljöutredning har genomförts
- Luftmiljöutredning för Kungälv stadskärna har genomförts
- VS-, dagvatten- och skyfallsutredning har uppdaterats.
- Förprojektering har utförts.
- Studie av gångbro har utförts

Plankarta

- Mindre justeringar av gränser och bestämmelser har gjorts.
- Dagvattenhanteringen har flyttats från kvartersmark till allmän plats.
- Skyltbestämmelser har anpassats
- Riskbestämmelser har lagts till
- Utrymme för gångbro har lagts till

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats efter nya utredningar och förutsättningar.
- Hanteringen av dagvatten, släckvatten och skyfall har ändrats.
- Hantering av naturvärden har anpassats, med bland annat ny groddamm.
- Förtydliganden av flera delar av planbeskrivningen har gjorts efter inkomna synpunkter.

Pernilla Attnäs Björk

Enhetschef Planering, mark och exploatering

Samhälle och utveckling

Ida Bjärmark

Planhandläggare

Samhälle och utveckling

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE



Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Förslag till detaljplan för handel, kontor och restaurang, del av Gärdet 1:1 m.fl, i Kungälv, Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2024-06-05 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).

Planförslaget möjliggöra för en utveckling av verksamheter i ett centrumnära läge i Kungälv, främst i form av handel, restaurang och kontor. Planområdet angränsar till E6:an och Kungälv sjukhus. Fortsatt god gång- och cykelförbindelse genom området ska garanteras.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommen vill värna om parkområdet i anslutning till Kungälv sjukhus samt att det planläggs för en gång- och cykelvägen genom området. Det behöver fortsatt studeras frågor rörande geoteknik, dagvatten- och skyfallshantering samt vilken påverkan planförslaget har på trafiksystemet.

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunderna miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt hälsa och säkerhet. Länsstyrelsens synpunkter behöver hanteras i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådan som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet samt miljö kvalitetsnormer 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

Under rubriken prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Under råd och synpunkter redovisas 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**
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**
- **Strandskydd**
- **Hälsa och säkerhet**

Länsstyrelsens anser att planförslaget strider mot prövningsgrunderna miljö kvalitetsnormer samt hälsa och säkerhet.

Miljö kvalitetsnormer

MKN vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för Vatten.

Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten. Detta gäller med avseende på såväl ytvatten som grundvatten. Bedömning ska göras på kvalitetsfaktornivå. Kommunen behöver redovisa hur genomförandet av detaljplanen påverkar möjligheten att följa MKN för vatten i berörda vattenområden.

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning (ALP markteknik AB, 2024-04-19) där förslag på hur dagvattnet ska renas tagits fram. Förslaget innebär uppdelning av området på fyra olika ytor (A4-A7) med exempelvis torrdamm, makadammagasin och svackdiken som förslag på rening inom de olika områdena. Om reningsförslagen genomförs kommer man enligt utredningen klara MKN vatten för Nordre älv som är närmsta vattenförekomst.

Länsstyrelsen vill se en redovisning av mängden föroreningar (kg/år) ut från planområdet för att kunna göra en tillräcklig bedömning av påverkan på Nordre älv. Även om halterna ut klaras enligt kommunens underlag så kan det ökade flödet leda till en ökad mängd föroreningar till vattenförekomsten vilket behöver redovisas.

Vidare vill Länsstyrelsen påpeka att alla de dagvattenlösningar som föreslås i dagvattenutredningen inte har säkerställts på plankartan. För att kunna säkerställa ett genomförande av dagvattenlösningarna bör dessa placeras på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen har reglerat bestämmelser om villkor för startbesked a_2 - a_4 . *startbesked får inte ges för byggnad förrän dagvattenanläggning med fördröjningskapacitet på minst xx kommit till stånd inom användningsområdet*, Länsstyrelsens vill uppmärksamma kommunen att dessa bestämmelser inte är förenliga med 4 kap 14§ PBL. Villkor för lov och startbesked kan regleras om det skulle behövas ytor för skydd mot störning såsom översvämning- och skyfallsytor. Om så är fallet behöver planen kompletteras med bestämmelser om skyddsåtgärder enligt 4 kap 12§ PBL. Kommunen behöver därför redovisa hur övriga dagvattenlösningars installation, drift och underhåll säkerställs.

Vidare ska i dagvattenutredningen endast redovisas de reningsförslag som är säkerställda vid föroreningsberäkningarna alternativt en beräkning med säkerställda alternativ och ett med samtliga. Länsstyrelsen behöver kunna bedöma att de säkerställda åtgärderna är tillräckliga för att klara normerna för Nordre älv.

I dagvattenutredningen listas ett antal rekommendationer som bör genomföras vid installation av dagvattenanläggningarna. Relevanta rekommendationer som till exempel täta konstruktioner och liknande ska ingå som en del i planbeskrivningen. Det bör även i planbeskrivningen förtydligas hur eventuellt släckvatten ska tas om hand vid brand inom planområdet.

Länsstyrelsen önskar förtydliganden kring om de fiskvärden som finns i Komarksbäcken som kan skadas vid utsläpp av dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Olycksrisker, farligt gods

Planområdet är beläget inom 150 meter från E6 som är utpekad transportled för farligt gods. Inom 150 meter ligger även Marstrandsvägen och E6:ans påfartsväg där transporter med farligt gods kan ske till och från verksamheter i området. Kommunen har tagit fram en riskutredning för planområdet där individrisken och samhällsrisken har beräknats.

Samhällsrisken för den västra tomten av planområdet, ligger inom ALARP-området vilket medför att alla rimliga skyddsåtgärder, sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet, ska vidtas.

Riskutredningen rekommenderar åtgärder i form av brandklassade fasader EI30 inom 150 för fasader som vetter mot E6 och påfartsvägen. För övriga fasader rekommenderas svårantändligt material. Riskutredningen rekommenderar att byggnaderna ska kunna motstå en gasexplosion och dimensioneras mot ett fortskridande ras. I det fortsatta planarbetet behöver kommunen bedöma om dessa åtgärder krävs för att bebyggelse ska bli lämplig, om så är fallet behöver skyddsåtgärder säkerställas med planbestämmelser som reglerar brandklassade fasader samt planbestämmelse om vilken last/tryck som byggnaden ska tåla vid en gasexplosion. Länsstyrelsen anser inte att det är lämpligt att skjuta denna typ av åtgärder till bygglovsskedet.

I riskutredningen skriver man att både E6 och påfartsvägen är dimensionerande för den totala samhällsrisken och därför borde åtgärder gälla mot båda vägarna. Utredningen ger förslag på åtgärder som friskluftsintag och utrymningsväg vänt bort från transportlederna, vilket har säkerställts som planbestämmelser i plankartan, vilket är bra.

Översvämningsrisk, skyfall

Kommunen har översiktligt beskrivit konsekvenserna vid ett skyfall för planområdet. Kommunen beskriver översiktligt hur vatten är tänkt att avledas inom planområdet för att undvika skada på planerad bebyggelse. På plankartan föreslås också olika fördörjningsytor och i skyfallsutredningen ges förslag på diken som är tänkta att användas för att avleda vatten vid ett skyfall. Om diken är en förutsättning för att bebyggelse ska bli lämplig behöver diken säkerställas på plankartan.

Kommunen behöver tydligt redogöra om de föreslagna fördröjningsytorna är nödvändiga för att motverka översvämning/skyfallshantering. Om så är fallet behöver planen kompletteras med bestämmelser om skyddsåtgärder enligt 4 kap 12§. Detta kan förenas med villkor enligt 4 kap 14§ PBL.

Kommunen behöver även komplettera underlaget med en beskrivning av hur översvämningens risker påverkas för omkringliggande bebyggelse och om de föreslagna fördröjningsytorna har en tillräcklig kapacitet vid ett 100-års regn. Framkomligheten till området behöver också beskrivas och vid behov säkerställas.

Förorenad mark

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen kommer göra historisk undersökning i syfte att försöka identifiera eventuella riskområden för tänkt markanvändning.

Det framgår att kommunen inte har några uppgifter om tidigare miljöfarliga verksamheter eller att massor ska innehålla markföroreningar. Till granskning behöver det tydliggöras om det finns massor med okänt ursprung eller om massorna bedöms kunna vara förorenade, då ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning utföras till granskning för att undersöka om massorna är förorenade.

Om föroreningar påträffas ska vid behov en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Kungälv som är tillsynsmyndighet

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om parkområdet, beroende på utformning, och om mindre barn är tänkt målgrupp, att orörd mark inte är samma som god miljö. Vill kommunen behålla "naturlig miljö" med mossa etcetera innebär det att kommunen samtidigt kan behöva kontrollera förekomst av farliga ämnen, från exempelvis naturligt nedfall från sådant som vägar eller annat i atmosfären. Vid undersökningar av föroreningar i ytjorden bör prover koncentreras till de översta jordskikten.

Geoteknik

Länsstyrelsen kan inte utesluta att detaljplanen medför olägenheter för människors hälsa och säkerhet vad gäller geoteknik.

Länsstyrelsen kommer att komplettera samrådsyttrande efter att SGI har yttrat sig gällande detaljplanen.

Länsstyrelsens har tagit del av Trafikverkets yttranden daterat 2024-08-30 där de hade synpunkter och frågor gällande stabilitetsberäkning. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa hur statlig väg påverkas om belastning på markytan ökar nordöst om vägen.

Råd enligt PBL och MB

Olycksrisker/farligt gods

För de östra tomterna ligger samhällsrisken i den nedre delen av ALARP-området. I riskutredningen skriver man att den mest effektiva skyddsåtgärden är att placera byggnaderna så långt bort från transportlederna som möjligt. Kommunen har valt en flexibel markanvändning och restaurang tillåts inom hela det östra exploateringsområdet. Kommunen kan överväga att anpassa planeringen av området efter personintensiteten. Riskutredningen skriver också att om restaurang placeras i västra tomten inom det östra exploateringsområdet bör fasader som vetter mot Marstrandsvägen och påfartsvägen vara i brandklass EI30, vilket kommunen kan överväga att införa som planbestämmelse.

Buller

Kommunens bedömning att bullernivåerna till följd av plangenomförandet är försumbara och påverkan på närliggande områden inte kommer påverkas mer än någon tiondels decibel. Länsstyrelsen vill kan inte utläsa av underlaget att kommunen gjort en bullerutredning och vill uppmantrar kommunen att göra det inför granskningen.

Luft

För sin bedömning av luft beskriver kommunen att det är osäkert om de kraven överskrids. Kommunen behöver inför granskningen göra en bedömning och utreda om det finns risk att kraven överskrids.

Trafik

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande daterat 2024-08-30. Länsstyrelsens hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att komplettera trafikutredningen och ta ett större grepp för att för en helhetsbild av eventuella konsekvenser som planförslaget ger på trafiksystemet. Länsstyrelsen vill även poängtera att kommunen behöver förtydliga hur dagvatten och skyfall hanteras inom planområdet för att kopplat påverkan på väg E6an.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att se över och justera planbestämmelserna angående skyltning i enlighet med Trafikverkets yttrande.

Grundvatten

Detaljplanens utformning kommer resultera i förändrade infiltrationsflöden till grundvattnet. Kommunen behöver beskriva hur de förändrade förhållandena kommer att påverka berört grundvatten gällande både kvantitet och kvalitet. Samt om det eventuellt förändrade grundvattenförhållandet kan innebära risk för sättningar inom eller i närheten av planområdet.

Markavvattningsföretag

I det fall planen bedöms kunna påverka närliggande markavvattningsföretag bör de höras som sakägare i den fortsatta planprocessen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen

På grund av risk för okända fornlämningar behövs en arkeologisk utredning inom delar av planområdet.

Begäran om utredning görs via webben:

[Fornlämningar och fornynd | Länsstyrelsen Västra Götaland \(lansstyrelsen.se\)](https://www.lansstyrelsen.se/vg/om-oss/for-nytt-och-ombyggnad/for-nytt-och-ombyggnad/for-nytt-och-ombyggnad/for-nytt-och-ombyggnad)

Artskydd

Länsstyrelsen anser att planen till stor del anpassats efter de naturvärdesobjekt som identifierats i naturvärdesinventeringarna. Av planhandlingarna framgår att en grod- och kräldjursinventering kommer att utföras inför planens granskningsskede. Även en häckfågelinventering kommer att utföras. Detta ser Länsstyrelsen positivt på. Planens konsekvenser för fåglar och groddjur kan inte bedömas förrän underlaget är framtaget och naturvärdesobjektens klassning kan komma att påverkas av detta också.

De uppgifter som behövs för att bedöma efterlevnaden av artskyddsbestämmelserna är följande:

- a. om skyddade djurarter förekommer inom områden som omfattas av planerade åtgärder, och arterna använder området för fortplantning, övervintring eller för vila (till exempel häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser, rastplatser, dagvisten), samt hur otillåten störning eller skada kan minimeras eller undvikas, genom att åtgärden anpassas eller skyddsåtgärder vidtas.
- b. hur förutsättningarna är för de skyddade arter (enligt 4 och 4 a §§) som genom planerade åtgärder förlorar områden för fortplantning, vila och övervintring att tillgodose sina behov i närområdet, och om det krävs anpassningar och skyddsåtgärder för att populationerna ska finnas kvar i området. Närområdet ska avgränsas utifrån den berörda artens (parets eller populationens) lokala revir eller hemområde.
- c. om åtgärden leder till en störning genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller annat, och vilken betydelse störningen har för möjligheten att bibehålla eller återupprätta populationen av berörda fågelarter till en tillfredsställande nivå, och om anpassningar och skyddsåtgärder kan leda till att störningen uteblir eller minimeras,
- d. om åtgärden riskerar leda till att en lokal population av djur och växter med skydd genom 6, 8 och 9 §§ försvinner, samt hur påverkan på arter kan minimeras eller undvikas, genom att åtgärden anpassas eller skyddsåtgärder vidtas.

Biotopskydd

Inom planområdet finns 10 biotopskyddade objekt. Merparten av dessa avser vatten i form av diken och småvatten och två av objekten avser murar i odlingslandskapet. Samtliga av dessa objekt



Kungälv kommun
kommun@kungalv.se

Kompletterande yttrande över förslag till detaljplan för handel, kontor och restaurang, del av Gärdet 1:1, i Kungälv, Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2024-06-05 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Beskrivning av ärendet

Detta är ett kompletterande yttrande till det yttrande Länsstyrelsen lämnade 2024-09-06 (dnr: 26670-2024) över rubricerat detaljplan.

Yttrandet avser endast frågan om geoteknik och är en komplettering av tidigare lämnat yttrande, de synpunkter Länsstyrelsen lämnade 2024-09-06 är fortsatt aktuella.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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 och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömning

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
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

I beredningen av ärendet har Länsstyrelsen remitterat Statens geotekniska institut (SGI). Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande, daterat 2024-01-26, som bifogas i sin helhet.

SGI påpekar att den geotekniska utredningen behöver förtydligas, justeras och kompletteras på flertal punkter. Vidare behöver en bergteknisk utredning utföras i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen delar SGI:s bedömning och hänvisar till deras yttrande i sin helhet. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bearbeta planförslaget enligt SGI:s yttrande. Geotekniska åtgärder som krävs för att säkerställa markens stabilitet ska på ett tydligt sätt vara säkerställda i plankartan.

Beslutande

Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

återfanns i planområdets västra del. Dispens från biotopskyddet kommer behöva sökas om exploatering ska ske på ett sådant sätt att dessa objekt påverkas.

Länsstyrelsen rekommenderar i första hand att anpassningar av planen görs för att undvika ingrepp som kräver dispens i de biotopskyddade objekten. Om ansökan om dispens krävs är det en fördel om kommunen skickar in ansökan i ett så tidigt skede av planprocessen som möjligt och inför det utreder lämpliga kompensationsåtgärder för ingreppen i de biotopskyddade objekten.

Invasiva arter

Inom området finns mindre spridda bestånd av de invasiva arterna blomsterlupin och kanadensiskt gullris. Fastighetsägaren ansvarar för att förhindra spridning av invasiva arter.

Vattenverksamhet

Vid anläggande av byggnader med djup grundläggning, till exempel underjordiska garage eller källare, kan bortledning av grundvatten under anläggningskedet och/eller driftskedet bli aktuellt.

Länsstyrelsen upplyser om att åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Eventuella åtgärder i, eller i närheten av, Komarksbäcken kan innebära vattenverksamhet och ska antingen anmälas till Länsstyrelsen eller sökas tillstånd för hos mark- och miljödomstolen.

Åtgärder som utförs för att skydda mot vatten med avsikt att varaktigt öka en fastighets lämplighet för t ex bebyggelse innebär markavvattning enligt 11 kap. miljöbalken. Att anlägga en vall eller annan anläggning i eller vid vattenområde som skydd mot vatten kan därför innebära markavvattning. Frågan att utreda om det krävs åtgärder som innebär markavvattning och vilka fastigheter som är berörda ska prioriteras i det fortsatta planarbetet och beskrivas i

planhandlingen. I Västra Götalands län är markavvattning förbjuden och om så avses utföras krävs dispens och tillstånd från Länsstyrelsen.

Undersöknings om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för samhälls-, vatten-, natur och miljöskyddsavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Beslutet har fattats av planarkitekt Sara Nylander.

Kopia till:
Trafikverket

Kopia (utan bilaga) till:
Länsstyrelsen/
Naturavdelningen, Elin Carlsson
Miljöskyddsavdelningen, Marco Bongiovanni
Samhällsavdelningen, Linda Tofeldt, Pernilla Morner
Vattenavdelningen, Josefin Dannerstedt
Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.